

Im bäuerlichen Selbstverständnis bestimmt sich der Wert eines Baumes anhand des erzielbaren Holzerlöses. Diese aus der Waldbewirtschaftung abgeleitete Wertbestimmung ist jedoch funktionsbedingt auf Ziergehölze nicht übertragbar.

In der Praxis werden bei Schadensbewertungen zumeist Baumschulkatalogpreise herangezogen. Diese Listenpreise bilden aber eine „Baumwertentwicklung“ ab, wie sie bewertungstechnisch nicht gegeben ist. So steigt der Verkaufspreis von Baumschulware pro Dimensionseinheit (gemessen in 5 cm Einheiten des Stammumfanges oder 50 cm der Baumhöhe) um jeweils etwa die Hälfte; dies würde einer jährlichen Wertsteigerung (Rendite) von 22 % entsprechen. Eine indexangepasste Hochrechnung der ursprünglichen Investitionen (Gehölzkosten, Pflanzungskos-

ten) wiederum würde die zwischenzeitlich angefallenen Pflegeaufwendungen unberücksichtigt lassen.

Der Baum als Grundstücksteil

Die Rechtslage gibt einen gänzlich anderen Bewertungsansatz vor. Demnach gelten Bäume als unselbstständige Bestandteile des Grundstückes, auf dem sie stocken; diese unselbstständigen Bestandteile folgen dem sachrechtlichen Schicksal der Hauptsache. Bäume lassen sich also nicht rechtlich isoliert vom Grundstück betrachten. Gehölze sind nicht sonderrechtsfähig; sie müssen so behandelt werden wie das Grundstück, auf dem sie stocken. Nicht der Baum wird beschädigt, sondern das Grundstück, auf dem er steht; es wird in die Substanz (Verkehrswert) des Grundstückes eingegriffen.

Gehölzwertermittlungsverfahren

Grundsätzlich ist der Sachverständige in der Wahl „seines“ Bewertungsverfahrens frei, solange er in nachvollziehbarer Form begründet, warum dass von ihm herangezogene Verfahren im gegenständlichen Bewertungsfall zur Anwendung zu bringen ist. Eine Methode oder ein Verfahren muss, will es sich in der Praxis bewähren, demnach auf breite Akzeptanz stoßen.

In Österreich gibt es seit dem Jahr 2008 auch ein Regelwerk die ÖNORM L1123 – Wertermittlung von Gehölzen und Vegetationsflächen. Diese Norm ist Grundlage für die Bewertung von Gestaltungsgrün von Liegenschaften, für Schadensfälle, Schadenersatz, Mängelrügen und die Ermittlung von Entschädigungen (Grundabtretung, Ent-

Ein alleinstehender Baum ist oft viel mehr Wert als sein Holz!

Von Univ.-Lektor DI Dr. Gerald Schlager, Salzburg

Wie steht es um den Wert von Gehölzen bei deren Beschädigung? Der erzielbare Holzerlös ist dabei eigentlich kein Kriterium.



Alleinstehende Bäume können mit herkömmlichen Methoden nicht bewertet werden. Der Baum muss in diesem Fall als wertbildender Teil eines Grundstückes gesehen werden!

eignung, vorübergehende Grundinanspruchnahme, Ablöse, Pachtverfahren). Gehölze und Vegetation sind gemäß § 295 ABGB unselbstständige Teile des Grundstückes und können nur in Verbindung mit dem Grundstück, auf welchem diese stocken, bewertet werden.

Diese Gehölzbewertungsmethode ist ausschließlich auf Solitärgehölze außerhalb forstlich genutzte Flächen (Wald) anwendbar. Auch Teilaspekte (Bewertungsparameter) dürfen nicht für die Schadensbewertung von Waldbeständen angewendet werden.

Bewertungstechnischer Ansatz

Das Gehölz stellt einen wertbildenden Bestandteil des Grundstückes dar. Es beeinflusst dessen Verkehrswert. Beim Sachwertverfahren werden zur Wertfindung eines Gehölzes gedanklich die Kosten ermittelt, die entstanden sind, um dieses Gehölz zu „bauen“. Stichtagsbezogen werden zum Zeitpunkt der Wertermittlung Normalherstellungskosten einer Gehölzwertermittlung zugrunde gelegt. Je wichtiger die funktionale Bedeutung, desto höher der rechnerische Gehölzwert.

Persönliche Vorlieben des Grundeigentümers sind hierbei ohne Belang. Sind die Kosten, die bei der Pflanzung einer gleichen Gehölzgröße (Naturalrestitution) entstehen, unverhältnismäßig, so werden jene Kosten zugrunde gelegt, die bei der Pflanzung einer üblichen, angemessenen Größe entstehen würden. Zudem ist die erforderliche Herstellungszeit, die das gewählte Gehölz bis zu seiner Funktionserfüllung benötigt, in die Wertermittlung einzubeziehen.

Bewertungsparameter in der Gehölzwertermittlung

Der Wert eines Gehölzes bestimmt sich durch die Kosten, die ein verständiger Eigentümer fallspezifisch nach der individuellen Gehölzfunktion ausgeben würde, um einen solchen Baum „neu“ zu „bauen“. Entscheidend für die exakte Gehölzwertermittlung ist die gutachtlich richtige Beurteilung der Funktion und die örtliche Bedeutung des Baumes. Folgende Einzelparameter sind bei der Bewertung zu berücksichtigen:

Ausgangsgröße

Die Ermittlung der Ausgangsgröße (Pflanzgröße) ist die zentrale sachverständige Fragestellung; ihre Festlegung bildet die Preisbasis der weiteren Wertberechnung. Sie wird ausschließlich durch fachliche Argumente (Gehölzart,

Standort, Situation und Funktion) bestimmt und hat sich an tatsächlichen Verhältnissen zu orientieren.

Neupflanzung

Der Gehölzpreis ergibt sich dann aus den zum Bewertungsstichtag gültigen Pflanzenkatalogpreisen (inkl. USt.) österreichischer Baumschulen. Die Kosten (Setzkosten) umfassen die tatsächlichen Aufwendungen für die Pflanzenanlieferung und die fachgerechte Verpflanzung. Pflanzungskosten sind immer individuell zu ermitteln; Richtwerte müssen entsprechend den örtlichen Verhältnissen adaptiert werden.

Anwachsphase

Die Anwachsphase des neu gepflanzten Gehölzes umfasst in der Regel drei Jahre. Diese Kosten umfassen den notwendigen Pflegeaufwand, um das neue gepflanzte Gehölz gesichert anwachsen zu lassen, und ergeben sich aus den örtlichen Anwuchsbedingungen (Bodenverhältnisse, technische Schwierigkeiten bei der Pflanzung, notwendige Erstpflegemaßnahmen).

Anwachsrisiko

Trotz aller Sorgfalt ist die Neupflanzung, insbesondere bei sehr geringen und überdurchschnittlichen Gehölzgrößen, mit einem Anwachsrisiko behaftet, zudem sind die Standortverhältnisse meist ungünstig (beengte Entwicklungsmöglichkeiten).

Weitere Herstellungskosten

- Aufzinsung der Investitionen: Alle beim „Neubau“ des Gehölzes anfallenden Kosten sind aufzuzinsen.
- Wertminderungen durch Fehler und Mängel: Wertminderungsfaktoren stellen insbesondere Standortbeeinträchtigungen (eingeschränkter Wurzelraum, Kronenentwicklungsmöglichkeiten), die bisherige individuelle Gehölzentwicklung (Wachstum, Pflege) und eventuelle, zum Bewertungsstichtag bereits vorhandene Gehölzbeschädigungen dar.
- Alterswertminderung: Es gilt bewertungstechnisch einen eventuellen Vorteil aus „neu für alt“ auszugleichen.

Teilschaden

Wenn es sich bei den Gehölzbeschädigungen um nicht nachhaltig sanierbare Verletzungen handelt, also eine Funktionseinbuße bzw. ein Dauerschaden gegeben ist, liegt eine Grundstückswertminderung vor. In der Bewertung der Baumbeschädigung sind neben den Kosten der Sofortbehand-

Landwirt-TIPP

Online-Bewertungen von Beschädigungen an Gehölzen (Bäume, Sträucher, Hecken) sind unter www.baumwert.at abrufbar.

lung (Wundsanierung, Düngemaßnahmen), die Kosten der Nachbehandlung und Kontrollen (Nachsorge), das Risiko (Sekundärschäden) und die frühzeitigen Investitionskosten (Ersatz des beschädigten Gehölzes infolge verkürzter Standzeit) zur Schadensbemessung zu berücksichtigen.

Totalschaden

Ein technischer Totalschaden tritt in der Regel bei einer Schädigung von mehr als 50 % der Kronenmasse bzw. von mehr als 40 % im Wurzelraum ein. Bei Stammbeschädigungen (Zerstörung von Wasserleitungsbahnen) gilt es die Auswirkungen auf die Baumkrone zu erheben. Die Schadensbemessung ergibt sich aus der verletzungsbedingt notwendigen Rücknahme des Kronenvolumens (Kronenausgleichsschnitt). ■

„Landwirt“-Sicherheitstipp

Schnittschuhstiefel



Bei guten Holzpreisen und schlechten Zinsen auf der Bank sind Investitionen in eine gute Forstausrüstung mehr als sinnvoll.

Ein Landwirt durchsägte seinen Schnittschutzstiefel und verletzte sich den Vorfuß. Der zehn Jahre alte Gummistiefel war brüchig und die Stahlkappe blitzte hervor.

Bei der Waldarbeit sind Sicherheitstiefel mit Schnittschutzeinlage vorgeschrieben. Genauso wie die Schnittschutzhose und der Forsthelm sind auch Schnittschutzstiefel nach einer gewissen Tragedauer zu erneuern, da die Schnittschutzeinlage ihre Flexibilität verliert und die Schutzfunktion nachlässt.

Jörg KRIEGLSTEIN, LBG NOS(D)