



BEISPIEL

DIE WERTBERECHNUNG UND ERKLÄRUNG

siehe Basis Wertberechnung u. Teilschadenberechnung

der Gehölzwertermittlung, wird nach dem modifizierten Sachwertverfahren „Methode Koch“ und der FLL Gehölzewert-Tabellen erstellt.

Das Verfahren entspricht der Wertermittlungsverordnung im LGB150 von 19.3.1992 und den Regelwerken der Ö-Norm L1123

POS. 1 WERTERMITTLUNGSANLASS

Schaden durch.....

(Ortsbesichtigung am: durch)

POS. 2 GEHÖLZE

*Gegenstand der Wertermittlung: Rosskastanien am Standort
Parkanlage an der Grundgrenze zum GR.398/3 EZ: KG:
Das Baumalter wurde nach der Hamburger Methode abgeschätzt
und zwar im Faktor 3.5 zum Stammdurchmesser (etwa 80 Jahre)
Die Lebenserwartung einer Rosskastanie wird auf Standort
Straße(Verkehrswegen) mit 80 Jahre geschätzt wobei andere bis
150 Jahre angegeben werden (siehe Gehölze-Werttabelle
3. Auflage)*

POS. 3 KOSTEN DER PFLANZUNG

nach Hauptkatalog der Baumschule XYZ
in der Ausgangsgröße von 20-25 cm Stammumfang (Höhe etwa
3,50.4 m) Hochstamm m. B. 3-4 xv
Für die Versetzung sind folgende Arbeiten notwendig:

- Transportkosten der Pflanze, Vorbereitung zur Pflanzung
- ausheben der Pflanzgrube und Pflanzvorgang
- Verankerung des Baumes
- Gießmulde errichten
- Erstabwässerung
- Lohnkosten Gärtner und Gartenhilfsarbeiter
- lt. Richtwert Tabelle FLL Tab. 5.3

POS. 4 ANWACHSZEIT

Um das Anwachsen der Pflanze sicherzustellen, sind innerhalb der ersten drei Jahre bei Bäumen bzw. ein - zwei Jahre bei Kleingehölzen, nach der erfolgten Pflanzung intensive



Ing. Franz Maria Poperl, Baum- Sachverständiger

Langegasse 10/15
A-2540 Bad Vöslau

Tel. +43 (0) 664/ 43 04 057

E-Mail : poperl@aon.at

www.baum-kataster.at



Mitgliedschaft

Pflegemaßnahmen (regelmäßiges bewässern, düngen, Instandhaltung und jäten der Baumscheibe, Kontrolle und nachstellen der Baumverankerung) notwendig
Zinskosten der vor drei Jahren erfolgten Investitionen sind mit 4% veranschlagt
Ein Ausfall der Pflanze während der Anwuchs- Zeit wird bei der Wertermittlung auf 6 % (Risiko) lt. FLL Tab. 5.3 aufgerechnet

POS.6 WIEDER HERSTELLUNG

Die Herstellungskosten beinhalten die Kosten der weiteren Pflege bis zur Funktions- Erfüllung. Da die Funktionserfüllung noch nicht gegeben ist, ist eine Rentenendwertung abzugelten. Bezogen auf die Herstellungszeit wird der Zinsfaktor der FLL Tab. 3 und die Rentenwertfaktoren FLL Tab.4 herangezogen
Die Herstellungszeit, bis die für den Standort physiologische Funktion erfüllt ist, wird mit 20 Jahren angenommen.

POS. 8 ALTERSWERTMINDERUNG

Ergibt sich nach (Hyperber) zu argumentieren
Im Sinn der Abschreibung = A und Lebens-Nutzerwartung = L
 $A^3/L^3 \times 100$ (ergibt Alterswertminderung in diesem Fall von %)

POS.9 WERTMINDERUNGEN

Wertverlust durch mechanische u. biologische Schäden / Pflegemangel usw.. kann von 0% bis 90%, je nach Schädigung, abgeschrieben werden (siehe aktualisierte Gehölzwerttabelle FLL 21)
ergibt den ausgewiesenen und bereinigten Gehölze Wert

POS. 10 GEHÖLZEWERT

als Anteil am Grundstückswert
Verkehrswert Baum €

POS. 00 BEI TOTALSCHÄDEN

- sind Kosten für die Sofortmaßnahmen (Feuerwehr) aufgrund der Sicherheit
- Kosten der Beseitigung des zerstörten Gehölzes
- Transport und Entsorgungskosten
- Altlastensanierungsbeitrag
- Herleitung durch die Kollektiv Verträge Baumpfleger u. Hilfsarbeiter zusätzlich am Wert des Baumes anzurechnen



Die Teilschadensberechnung ohne Grundstückswertminderung

Um den Teilschaden des Baumes zu ermitteln, ist vorerst der tatsächliche Baum-Wert zu berechnen

POS. 11 Baum-Wert aus Pos.10

POS. 12 DAUER DES SCHADENS

Reststandzeit nach dem Schaden (R)
Behandlungsdauer (B)

POS. 13 FUNKTIONSVERLUST

% des Gehölze-Wertes (Beeinträchtigte Aktivzonen)
X Jahre Funktionsverlust B/R (12)

POS. 14 SOFORTBEHANDLUNG

Um der Normativen der Ö-Norm L1122 gerecht zu werden, sind die vorgegebenen Maßnahmen sofort auszuführen.
Der anzunehmende Arbeitsaufwand und Kollektivvertrag der Baumpfleger wurde berechnet

POS. 15 NACHSORGE, ERHÖHTER PFLEGEAUFWAND (BGH 2006)

Arbeitsaufwand / Stundesatz/
Kapitalisierung auf die Behandlungsdauer (12) Faktor 4,212 FLL Tab. 4
Ergibt das

POS. 16 ERGEBNIS

| Baum Nr: | Verkehrswert | Teilschaden | Verhältnis z. VW |
|----------|--------------|-------------|------------------|
| Nr. 1 | € | € | % |
| | | | |
| | | | |