



FACH-GUTACHTEN - GEHÖLZWERTERMITTLUNG UND SCHADENERSATZ - BERECHNUNG

ERSTELLT NACH DEN FLL- RICHTLINIEN UND MODIFIZIERTES SACHWERTVERFAHREN
METHODE Werner KOCH
NACH DER WERTERMITTLUNGSVERORDNUNG
entspricht dem Liegenschaft Bewertungsgesetz LBG 150 Bundesgesetz von 19.März 1992
und nach den Regelwerken der Ö-NORM L 1123

Mitgliedschaften:



Auftraggeber	Rechtsanwaltskanzlei Dr. Musterberger 1010 Wien	am	31.06.2016
Eigentümer	Marktgemeinde Musterdorf		
Baum-Standort	Kronen-Weg Haus 34 Ecke Parggasse	lt. Pflanzskizze	
Gehölze	Winterlinde (Tilia cordata)	Art	Solitärbaum
Verursacher	Straßenbau -Baumax GmbH	Zahl	
Titelbild			



Inhalte	<ul style="list-style-type: none"><input checked="" type="checkbox"/> Basissatz Wertermittlung Teil A und Teil B<input type="checkbox"/> Verkürzte Darstellungen<input checked="" type="checkbox"/> Totalschaden<input type="checkbox"/> behebbarer Teilschaden Teil C<input type="checkbox"/> verbleibender Teilschaden Teil D<input type="checkbox"/> mit Grundstückswertminderung<input type="checkbox"/> Wertersatz<input type="checkbox"/> Naturalersatz<input checked="" type="checkbox"/> Lageskizze<input type="checkbox"/> ausführliches Gutachten<input checked="" type="checkbox"/> Fotodokumente<input type="checkbox"/> sonstige Anlagen
---------	--

Notizen	
---------	--

Einleitung zur Wertermittlung

Ing. Franz- Maria Poperl, Baumpfleger und Sachverständiger / Wertermittlung nach FLL Richtlinie /
Methode Koch/ entspricht den Regelwerken der Ö-NORM L 1123



Eigentümer Marktgemeinde Musterdorf

Auftraggeber Rechtsanwaltskanzlei Dr. Musterberger

- ersuchte mich in meiner Funktion als freien und unabhängigen Sachverständigen
das vorliegende Gutachten zu erstellen sowie die
Ermittlung der Schadenssumme von Schutz und Gestaltungsgrün

Rahmengeschehen	<input checked="" type="checkbox"/> Wertersatz <input type="checkbox"/> Naturalersatz
	Straßensanierungsarbeiten durch Fa. Baufix GmbH, beginnend 13.6.2015. Durch mehrmaliges Anstoßen an den Baumstamm mit Baugeräten wurde die Borke beidseitig über 60% abgerissen. Das Wurzelwerk in Bereich von 30-40 cm vom Stamm-Fuß entfernt 80 cm T abgegraben und die Starkwurzel abgehackt. Der Wurzelverlust ist mit 60% anzugeben. Baumschutzeinrichtung wurde nicht durchgeführt

Befundaufnahme	Ortbesichtigung am durch anwesende Personen überprüft wurde	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">31.06.2016</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">Ing. Franz Maria Poperl SV</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">Vertreter der Fa. Baufix</div>
-----------------------	--	--

Arbeitsaufwand	SV Std. Tarif	-	
	Außenarbeiten Std.	-	
	Büroarbeiten Std.	-	
	Sonstige Auslagen	-	<Herleitung
	Summe Stunden	-	MwSt. -
Kosten des Gutachtens	Netto ohne MsSt.	-	Brutto inkl. MwSt. -

Grundsätzliches zur Gehölze Wertermittlung und zum Schadenssatz bei Gehölze

- * Der Sachverständiger ermittelt den Wert eines Baumes, der als unselbständiger Bestandteil des Grundstückes ist. ABGB § 295
- * ABGB §259. Gras, Bäume, Stauden, Früchte und alle brauchbaren Dinge, welche die Erde auf ihrer Oberfläche hervorbringt, bleiben so lange ein unbewegliches Vermögen, als sie nicht vom Grund und Boden abgesondert worden sind. Selbst die Fische in einem Teich und das Wild im Walde werden dann ein bewegliches Gut, wenn im Teich gefischt, und das Wild gefangen oder erlegt worden ist.
- * Bäume müssen also rechtlich behandelt werden wie das Grundstück auf dem sie stocken.
- * Wird der Baum beschädigt, wird auch die Liegenschaft im Wert gemindert. Der Baum ist also ein weiterbildender Faktor des Grundstückes, auf dem er wächst.
- * Er beeinflusst dessen Verkehr-und Nutzungswert.
- * Werden Bäume zerstört oder beschädigt, so wird in die Substanz des Grundstückes eingegriffen.
- * Das Österreichische Recht (ABGB §1323) steht auf dem Standpunkt, dass der Ersatz eines Schadens grundsätzlich in Natur zu erfolgen hat.
- * § 1323. Um Ersatz eines verursachten Schadens zu leisten, muss alles in den vorherigen Stand zurückversetzt, oder wenn "dieses nicht tunlich ist", der Schätzwert vergütet werden. Betrifft der Ersatz nur den erlittenen Schaden, so wird er eigentlich eine Schadloshaltung; sofern er sich aber auch auf den entgangenen Gewinn und die Tilgung der verursachten Beleidigung erstreckt, volle Genugtuung genannt.
- * Naturherstellung, d.h. Herstellung durch ein gleich großes Gehölze ist in den Fällen ausgeschlossen, in denen sie untunlich oder unverhältnismäßig ist.

Das ist z.B. bei größeren oder älteren Bäumen der Fall. In Fällen, wo eine Naturalherstellung nicht möglich bzw. unverhältnismäßig ist, ist von einer Teilwiederherstellung auszugehen und der Vergütung des Restes mit dem Schätzwert.

- * Siehe dazu bei Klang Anm. 1.2 zu § 1323
- * "Ist der natürliche Ersatz nur teilweise unmöglich, so ist er, insoweit der Teilersatz von Wert ist, zu leisten und bezüglich des Restes der Schätzwert zu vergüten".

Gehölzwertberechnung Teil A

Baum Nr. 512



Marktgemeinde Musterdorf
Kronen-Weg Haus 34 Ecke Parggasse

Pos

1.0 BETREFF Entzug Schaden Ermittlung von Totalschaden Ermittlung von Teilschäden Basis Wert Ermittlung

1.1 **Gegenstand der Wertermittlung** Baum

1.2 Erziehungsform Hochstamm solitär

1.3 Standortbeschreibung Kronen-Weg Haus 34 Ecke Parggasse Straße

2.0 **FUNKTION** (nach Schall) allegebundene Funktion

2.1 Punkte zur Funktionsprüfung ergibt die Wahl der Ausgangsgröße Pos 3.0

2.2 Maße Höhe 18 m Abstände zu Grünstreifen 3 m B

2.3 KronenDm 5 m zum Verkehrsweg 1,5 m

2.4 StammUmf 175 cm

2.5 lfm Hecke m Hx

2.6 Baumalter etwa (Jahre) ~ 70 Lebenserwartung ~ 120 Reststandzeit 50

3.0 **Ausgangsgröße Kosten des Baumes (Pflanzen)** verringerter MwSt.Satz: 10%

Gehölze Bezeichnung Winterlinde (Tilia cordata) Ausgangsgröße 275/300 MwSt.

3.1 Pflanzenpreis Anz. 1 518,00 Quelle Onlinekatalog Praskac Tulln 2016 51,80 569,80

Rabatt in %- 10% = /- 56,98 Abzug 56,98

3.2 ergibt Kosten der Pflanze ab Baumschule 512,82 €

4.0 **Kosten der Pflanzarbeiten** nach Tabellen individuell Normal MwSt. Satz: 20%

fachliche Leistung der Pflanzkosten mit 0% aus 512,82 Kosten des Baumes -

4.1 Pos.4.1 und Pos 4.2 unterliegen einer Rationalisierung aufgrund von Mengen: MwSt.

4.2 Pflanzkosten lt. Richtwerttabelle 5.1 Mittelwert 377,95 75,59 453,54

4.3 Fahrt- und Nebenkosten aus Tabelle 5.1 Mittelwert 107,76 21,55 129,31

4.4 frei berechenbare Pflanz-u.Nebenkosten - - -

4.5 ergibt Kosten des Baumes und Pflanzung 1.095,67

5.0 **Kosten der Anwachspflege (Anwachszeit)**

Die Anwachszeit beträgt 3 Jahre Zinsen aus Kosten der Pflanzung 4% ergibt pro J 43,83 131,48

MwSt.:

5.1 Pflanzkosten lt. Richtwerttabelle aus 5.1 Mittelwert 75,86 € 15,17 pro Jahr 91,03

5.2 Fahrt- und Nebenkosten aus Tabelle 5.1 Mittelwert 64,66 € 12,93 pro Jahr 77,59

5.3 212,45

5.4 Kapitalisierung von 3 Jahren x Pos 5.3 637,35 x Kosten / Jahr aus Pos. 5.4 637,35

5.5 Anwachsrisko mit 5% bezogen aus Pos.4.5 1.095,67 (FLL Tab.2) 86,65

5.6

5.7 Herstellungskosten d. angewachsenen Baumes 1.951,16

6.0 **Herstellungskosten der angewachsenen Pflanze bis Funktion erfüllt ist**

6.1 Herstellungszeit 25 Jahren Pos 3,0 auf 2.4 (2,5 p. Jahr)

6.2 Verzinsung der bisherigen Herstellungskosten von 1.951,16 3,39 lt. FLL Tab. 3 Kapitalwertfaktor 6.614,4

6.3 weitere Pflegekosten bis zur Funktionserfüllung FLL Tab.5,4 47,73 MwSt. 9,55 pro Jahr 57,28 1.431,90

6.4 Kapitalisierung für 25 Jahre FLL Tab.2 127,82 33,07 x Faktor FLL Tab. 4 4.227,01

6.5 Kosten für Funktionsfähiges Gehölze 12.273,33

Fortsetzung Teil B

Gehölzwertberechnung Teil B

Baum Nr. 512



Rechtsanwaltskanzlei Dr. Musterberger

Übertrag von Teil A Pos. 6.5

12.273,33

7.0 WERTVERLAUF DES BAUMES (PFLANZE) ALTERSWERTMINDERUNG

7.1	Herstellungszeit aus Pos. 6.1		25	Jahre	
7.2	zuzüglich von %/J 25% 120 Jahren angenommener Gesamtstandzeit etwa		30	Jahre	
7.8	Zeitpunkt des Abschreibungsbeginns liegt bei etwa		55	Jahre	
7.9	Alter im Sinn der Abschreibung = A		15	Jahre	
7.10	Lebens- und Nutzungserwartung = L		65	Jahre	
7.11	<input checked="" type="checkbox"/> in Anlehnung an BEWER (Hyperbelformel) $A^3 / L^3 \times 100$	= %	1,23	Abzüglich -	150,83
	<input type="checkbox"/> andere Alterswert Minderung in % Herleitung:	= %	-	Abzüglich -	-
	<input type="checkbox"/> keine Anwendung				
7.12	ergibt den bereinigten Gehölze Wert				12.122,50

8.0 WERTMINDERUNG INFOLGE BESTEHENDER VORSCHÄDEN UND MÄNGEL

8.1	Baumvitalität vor Schadensereignis	<input type="checkbox"/> Explorand	<input checked="" type="checkbox"/> Degeneration	<input type="checkbox"/> Stagnation	<input type="checkbox"/> Resignation	<input type="checkbox"/> Absterbe-Phase					
8.2	<input type="checkbox"/> Abstände	<table border="1"> <tr><td> </td></tr> <tr><td> </td></tr> <tr><td> </td></tr> </table>							Abzug -	0%	-
	<input type="checkbox"/> Vorschäden	Abzug -	20%	2.424,50							
	<input type="checkbox"/> Referenzbewertung										
8.3	<input checked="" type="checkbox"/> nach FLL Tabelle 20	Zeile	2	Spalte	4	Zw.Sum					
8.4	Bereinigter Wert abzüglich Wertminderungen					9.698,00					

9.0 SOFORTMASSNAMEN AUFGRUND DER SICHERHEIT

9.1	Kosten Feuerwehreinsatz	Herleitung			MwSt.	-	-	
9.2	Sofortmaßnahmen durch Baumpfleger	Herleitung			-	-	-	
9.3	Kosten der Beseitigung des zerstörten Gehölzes							
9.4	Fachkräfte Stunde	8	Std. Satz	45,70	entfernen des Baumes	365,60	73,1	438,72
9.5	Hilfsarbeiter Stunde	8	Std. Satz	36,20	Wurzel Organ ausheben und planieren	289,60	57,9	347,52
9.6	sonstiger Aufwand	-				-	-	-
9.7	Entsorgung t/m³	6,00	a.m³/ t	47,20	lt.Tarif inkl.LKW	283,20	56,6	339,84
9.8	Altlastenbeitrag %	3%	aus 9.7	100% biologischer Anteil				8,50
9.9							ZW-Sum	1.134,58
	Kosten der zu entfernende Gehölze						1.134,58	

ZUSAMMENFASSUNG u. SUMMEN

10.0	Baum Wert vor Schadensereignis	9.698,00
10.1	Kosten inkl. Sofortmaßnahmen + Beseitigung	1.134,58
10.2	Kosten des Gutachtens	-
10.3	Gehölze Wert vor Schadenseintritt	Gesamtkosten und Baum Wert € 10.832,57
10.4	Anzahl der geschädigten Bäume =	1 x Pos. 10.3
		€ 10.832,57

SKIZZE / PLAN Teil G



Ing. Franz Maria Poperl, Baumpfleger und Sachverständiger / Wertermittlung nach FLL Richtlinie - Methode Koch,
entspricht den Regelwerken der Ö-NORM L1123

Auftraggeber

Rechtsanwaltskanzlei Dr. Musterberger

Standort

Kronen-Weg Haus 34 Ecke Parggasse

