



# **Wertermittlung von Obstgehölzen**

## **zur Selbstversorgung**

# Grundsätze zur Wertermittlung von Gehölzen

Pflanzenaufwuchs ist ein **wesentlicher Bestandteil** eines Grundstückes ( § 94 BGB)

Gründe für eine Wertermittlung:

- **Schadenersatz:** bei Beschädigung/Zerstörung
- **Ziel:** Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands oder Ersatz in Geld
- **Entschädigung:** Entzug/Inanspruchnahme des Grundstückes
- **Ziel:** Vermögensausgleich (nicht Wiederherstellung), Erwerb eines gleichwertigen Grundstückes

# Grundsätze zur Wertermittlung von Gehölzen

**ImmoWertV** (Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken, Mai 2010)

Verfahren für eine Wertermittlung:

- **Vergleichswertverfahren**
  - Preise von vergleichbaren Vorgängen werden herangezogen
- **Ertragswertverfahren**
  - Nettoertrag über die restliche Lebensdauer
- **Sachwertverfahren**
  - Werte aus Tabellen, statistische Kennwerte, Indexreihen
  - findet Anwendung bei der Wertermittlung von Obstgehölzen zur Selbstversorgung

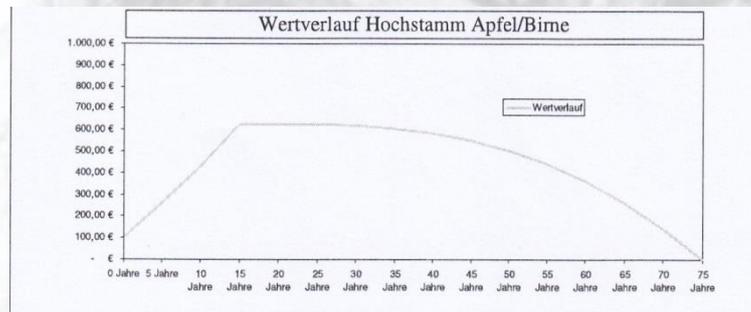
# Ermittlung des Sachwertes für ein Obstgehölz

- Gehölkosten
    - Kosten für die Beschaffung der Gehölze “frei Grundstück”
  - Pflanzkosten
    - Herstellen der Pflanzlöcher, Wühlmausschutz, Pfosten oder Dreibock, Verbißschutz, Fahrtkosten
  - Kosten für Anwachspflege/Jahr
    - Mähen, Gießen, Baumscheibe offenhalten, Erziehungsschnitt und Pflege, Pflanzenschutz, Fahrtkosten, 2-3 Jahre
  - Zinsanspruch für Anwachszeit
    - Zinssatz heute ???
  - Anwachsrisiko
    - mittleres Risiko 5 – 20 % der obigen Kosten, möglicher Ausfall trotz optimaler Pflege
  - Kosten für Herstellungspflege
    - Mähen, Baumscheibe offenhalten, Schnitt und Pflege, Pflanzenschutz, Fahrtkosten, bis zu 25 Jahre je nach Gehölz
  - Zinsanspruch für Herstellungszeit
    - Zinssatz heute ???
- = Herstellungswert**

# Ermittlung des Sachwertes für ein Obstgehölz

= **Herstellungswert**

- **abzüglich** Alterswertminderung
  - beginnt nach der fertigen Herstellung, abhängig von der Lebensdauer, Werte aus Grafik oder Tabelle



- **abzüglich** Wertminderung Mängel/Schäden
    - Erziehungsfehler, mangelnde Pflege, Verletzungen, Totholz, ungünstiger Standort, ungünstige Abstände, **keine alterstypischen Schäden**
  - **+/-** Wertberichtigung für sonstige Umstände
    - z.B. gehölze mit zusätzlicher gestalterischer Bedeutung
- = **marktangepaßter Sachwert nach ImmoWertV**

# Ermittlung des Sachwertes für ein Obstgehölz

**Beispiel Apfel Hochstamm, Alter 60 Jahre, ungepflegt, Erziehungsmängel, Totholz**

## 1. Pflanzung

		Werte in Euro		
1.1 Ausgangsgröße	H 8/10		40	
1.2 Pflanzkosten			57	
1.3 Gehölz gepflanzt				97

## 2. Anwachszeit 2 Jahre

2.1 3 % Zins aus 1.3		3		
2.2 Pflegekosten/Jahr		34		
	Kapitalisierung für 2 Jahre: REF 2,03 x	37	75	
2.3 Anwachsrisiko	5 % aus 97 €+ 75 €		9	
2.4 Gehölz angewachsen				181

## 3. Herstellungszeit weitere 13 Jahre

3.1 Verzinsung aus 2.4	KEF für 13 Jahre: 1,47 x 181 €		266	
3.2 Pflegekosten/Jahr		23		
	Kapitalisierung für 13 Jahre: REF 15,6 x	23	359	
3.3 Gehölz hergestellt nach 15 Jahren				625

- die Werte sind aus Tabellen entnommen , KEF = Kapitalendwertfaktor, REF = Rentenendwertfaktor

# Ermittlung des Sachwertes für ein Obstgehölz

## *Beispiel Apfel Hochstamm, Alter 60 Jahre, ungepflegt, Erziehungsmängel, Totholz*

### 4. Wertverlauf des Gehölzes (Alter am Standort: 60 Jahre, Lebenserwartung: 75 Jahre)

A = Alter am Standort ./ Herstellungzeit incl. Anwachszeit	A = 45 Jahre (aus 60J - 15J)
L = Lebenserwartung ./ Herstellungzeit incl. Anwachszeit	L = 60 Jahre (aus 75J -15J)
Abschreibung hyperbelförmig nach BEWER	$A^3 : L^3 \times 100 = 42 \%$

Alterswertminderung (Herstellungswert: 625 € x 42 % Abschreibung)	263	
Wert nach Alterswertminderung (Herstellungswert – Alterswertminderung)		362

### 5. Wertminderung wegen Schäden oder Mängeln

Wertminderung	% des Herstellungswertes		
Standort, Abstand			
Wachstum, Pflege	25		
Schäden, Totholz	10		
Wertminderung Gesamt:		35	

Wert nach Alterswertminderung: 362 € x 35 % Wertminderung wg. Schäden	127	
<b>Sachwert:</b>		<b>235</b>

# Ermittlung des Sachwertes für ein Obstgehölz

- das Eingehen auf die verwendeten Tabellen würde den geplanten Rahmen sprengen
- der Vortrag soll lediglich eine Einführung in das Thema darstellen und das Interesse wecken
- bei entsprechendem Interesse ist geplant, ein Seminar zu diesem Thema anzubieten (2 – 3 Tage an Wochenenden)

*Ich danke für die Aufmerksamkeit*

Quelle: Wertermittlung von Obstgehölzen zur Selbstversorgung, VBOGL / svk