

# Schätzerfibel

## der Richtlinien für die Wertabschätzung von Kleingärten beim Wechsel der Pächter

Herausgeber: Landesverband der Gartenfreunde Bremen e.V. (LV)

Die in dieser Schätzerfibel aufgeführten Wertangaben sind für alle Wertabschätzungen im Bereich des Landesverbands verbindlich anzuwenden.

Wertabschätzungen dürfen nur von ausgebildeten Schätzerinnen und Schätzern durchgeführt werden, die einen Schätzerlehrgang im Landesverband erfolgreich absolviert haben und einen Schätzerausweis nebst **aktuellem** Stempel besitzen.

Der Begriff „Schätzung“ wird in diesem Dokument gleichrangig neben dem Begriff „Wertabschätzung“ verwendet.

Stand: Januar 2017

## Inhaltsverzeichnis

Prinzip der Laubenschätzung.....	2
A) Einleitung.....	2
B) Begriffsbestimmung.....	2
C) Einordnung.....	3
D) Aufmaß.....	3
E) Beurteilung.....	3
E1) Beurteilung der Bauteile bei einer Massivlaube.....	5
E2) Beurteilung der Bauteile bei einer Holzlaube (bzw. Nurdachlaube).....	9
E2.1) Sondertypen:.....	9
Beurteilung der Bauteile bei einfachen Holzlauben Typ A und B:.....	9
Beurteilung der Bauteile bei einer Nurdachlaube:.....	12
E2.2) Beurteilung der Bauteile bei einer Holzlaube:.....	15
F) Technische Abschreibung.....	19
G) Schlusswort.....	19



## Prinzip der Laubenschätzung

Jede Laube besteht aus verschiedenen Bauteilen. Jedes dieser Einzelbauteile stellt einen Wert dar und ist prozentual am Wert der gesamten Laube beteiligt.

Der maximale M-Wert einer Laube ist je nach Bauweise in der Schätzrichtlinie des Landesverbandes unter Punkt 4.4.1 festgelegt. (siehe Punkt Einordnung).

Die in dieser Aufstellung nicht berücksichtigten baulichen Merkmale dürfen daher auch nicht über eine Mängelliste abgezogen werden. Jedes Bauteil kann Mängel aufweisen. Diese Mängel führen zu einem Abzug vom Wert des Bauteiles und logischerweise auch zu einem Abzug vom Gesamtwert der Laube.

Die Summe der Abzüge aller Einzelbauteile führt zu einem Abzug vom M-Wert der Laube.

Diese Schätzerfibel gibt die jeweils möglichen Abzüge vor. An die aufgeführten Werte ist die Schätzkommission nur dann nicht gebunden, wenn ein begründeter Einzelfall vorliegt. Die Schätzerfibel liefert auch Hinweise auf mögliche Fundstellen von Mängeln.

Die angegebenen Ausgangswerte (M-Werte) in dieser Schätzerfibel sind Höchstwerte und dürfen von der Schätzkommission nicht nach oben verändert werden. Veränderungen nach unten ergeben sich aus der Mängelliste.

Das Erkennen von Mängeln an einer Laube und deren wertmäßige Erfassung ist Hauptaufgabe einer Schätzung durch eine Schätzkommission und soll den Nachfolgepächter vor finanziellem Schaden schützen.

Dabei gilt der Grundsatz, dass die Höhe des Abzuges wegen eines Mangels die Kosten einer Mängelbeseitigung nicht überschreiten darf.

Es lassen sich allerdings nicht alle vorgefundenen Mängel beseitigen.

### A) Einleitung

Die Aufgabe der Schätzer des Landesverbandes ist es, eine Gartenlaube wertmäßig so zu erfassen, dass die Interessen beider Parteien (alter Pächter / neuer Pächter) wahrgenommen und sorgfältig abgewogen werden. Gleichzeitig sollen den Vorständen der Vereine Kenntnisse über vorhandene Missstände und somit Möglichkeiten zu einer vernünftigen baulichen Ordnung in ihrem Vereinsgebiet gegeben werden. Bauliche Missstände können bei Pächterwechsel am besten und einfachsten beseitigt werden.

Rechtsgrundlage der Schätzung sind die jeweilig gültigen Beschlüsse der Delegiertenversammlung und die hierauf erarbeiteten „Richtlinien für die Wertabschätzung von Kleingärten beim Wechsel der Pächter“ (Schätzrichtlinien) des Landesverbandes.

Die zwingende und gleichmäßige Anwendung dieser Richtlinien soll anhand dieser Fibel für alle Schätzungen des Landesverbandes sichergestellt werden.

### B) Begriffsbestimmung

Durch die einheitliche Benutzung der nachfolgenden Begriffe soll eine bessere Nachvollziehbarkeit einer Wertabschätzung gewährleistet werden.

- 1.) Der **SCHÄTZWERT** ist der **HERSTELLUNGSWERT** der Laube unter Berücksichtigung der **TECHNISCHEN ABSCHREIBUNG**.
- 2.) Der **HERSTELLUNGSWERT** einer Laube wird aus der durch ein **AUFMASS** ermittelten überbauten Fläche (m<sup>2</sup>) und dem der Bauart und Bauweise entsprechenden durchschnittlichen Quadratmeterwertes (M/m<sup>2</sup>) durch Multiplikation errechnet. Es ergibt sich ein Normalherstellungswert auf der Kostenbasis von 1913.  
Fläche der Laube in m<sup>2</sup> multipliziert mit M/m<sup>2</sup> = **HERSTELLUNGSWERT** (1913)
- 3.) Die **TECHNISCHE ABSCHREIBUNG** ist die Minderung des **HERSTELLUNGSWERTES** wegen Alter, Baumängel und Bauschäden in Abhängigkeit von der **LEBENSDAUER**.  
Sie ist nicht zu verwechseln mit der in der Schätzung angewandten Abschreibung von 50% wegen einer vom Bauordnungsamt ausgesprochenen Duldung.
- 4.) Die **LEBENSDAUER** einer Laube wird bestimmt durch die Güte der Bauausführung, die Wahl der Baustoffe, die Konstruktion und die Art der Benutzung.  
Die normale Lebensdauer einer Laube beträgt 50 Jahre, das bedeutet, sie wird mit 2 % pro Jahr abgeschrieben. Mangelnde Unterhaltungsmaßnahmen verkürzen die Lebensdauer der Laube.
- 5.) Der **BAUINDEX** kennzeichnet die jeweilige Preissteigerung für eine bestimmte Bauleistung - hier eine Laube, bezogen auf den **HERSTELLUNGSWERT** im Jahr 1913.



Der Bauindex wird viermal im Jahr vom Statistischen Bundesamt in Wiesbaden ermittelt und veröffentlicht. Der jeweils anzuwendende Bauindex ist in der Geschäftsstelle des LV zu erfragen und wird im „Gartenfreund“ sowie auf der Internetseite des LV veröffentlicht. Dieser wird jeweils zum 01.05. und 01.10. d.J. aktualisiert.

- 6.) Eine **SCHÄTZKOMMISSION** besteht aus mindestens zwei vom Landesverband ausgebildeten und berufenen Personen, welche ihre Entscheidungen zum Ablauf der Schätzung gemeinschaftlich treffen. Die Schätzungskommission ist verpflichtet das Ergebnis der Schätzung auf den vom Landesverband herausgegebenen Formblättern zu dokumentieren.

### C) Einordnung

Die Einordnung der Laube in dieser Schätzerfibel (und auch im Absatz 4.4.1 der Schätzrichtlinien) dient der Festlegung des maximalen Quadratmeterwertes (Ausgangswertes) in M/m<sup>2</sup>, welcher Ausgangspunkt für die weitere Beurteilung der Laube ist. Die Tabelle dient dem abgebenden Pächter zur Orientierung über den maximal zu erwartenden Ausgangswert seiner Laube.

Baumängel und Bauschäden bleiben in dieser Phase noch unberücksichtigt.

### D) Aufmaß

Zweckmäßig für die Herstellung eines Aufmaßes ist die Benutzung eines einfachen Bandmaßes von wenigstens 10,0 m Länge. Bei Metermaßstäben besteht die Gefahr von Anhalte- und Additionsfehlern.

Der Laubengrundriss ist skizzenhaft darzustellen und diese Skizze ist dann mit den tatsächlichen Maßen der Laube zu versehen. Raumhöhen, Traufhöhen und Firsthöhe sind festzuhalten. Dachüberstände bis 0,50 m bleiben unberücksichtigt. Dachüberstände von mehr als 0,50 m werden dem Freisitz zugeschlagen.

Das Aufmaß dient der Ermittlung der überbauten Fläche (m<sup>2</sup>).

### E) Beurteilung

Jede Laube setzt sich aus verschiedenen Bauteilen zusammen. Diese Bauteile stellen immer einen Teilwert der gesamten Herstellungskosten dar und sind einfachheitshalber in den Quadratmeterwert der Laube eingerechnet. Je aufwendiger eine Laube errichtet wurde und je mehr Einzelbauteile vorhanden sind, umso höher kann der Quadratmeterwert, ohne Rücksicht auf die Größe der Laube, sein.

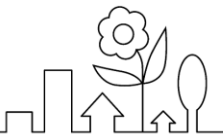
Bauteil	Maximalwert	Massivlaube	Holzlaube
1) Fundament & Bodenplatte		5,00	5,00
2) Isolierung des Fußbodens		0,75	0,75
3) Umfassungswände		4,00	6,50
4) Außen- & Innenputz / Außenanstrich		3,50	1,00
5) Innenwand		1,00	1,00
6) Deckenverkleidung & Wärmeisolierung		1,50	1,50
7) Türen & Fenster		2,00	2,00
8) Dach / Entwässerung		5,25	5,25
	Summe	23,00	23,00

Die Kosten der Einzelbauteile wurden durch Preisumfragen ermittelt, wobei Material- und Lohnkosten enthalten sind.

Nach dem Aufmaß beginnt mit der **Beurteilung** die eigentliche Schätzung. Die Laube ist auf Baufehler sowie auf quantitative und qualitative Abweichungen von der vorgegebene Einordnung hin zu untersuchen.

Noch nicht berücksichtigt werden das Aussehen und der Pflegezustand der Laube. Diese Punkte werden in dem Abschnitt „**F) technische Wertminderung**“ berücksichtigt.

In den Abschnitten



**„E1) Beurteilung der Bauteile bei einer Massivlaube“**

und

**„E2) Beurteilung der Bauteile bei einer Holzlaube (bzw. Nurdachlaube)“**

werden Abweichungen der zu schätzenden Laube von einem Normalwert kostenmäßig erfasst.

Bauteile, die nicht vorhanden, fehlerhaft angebracht oder ausgeführt wurden, verringern den Wert der Laube. In den nachfolgenden Listen wird für jedes zu beurteilende Bauteil folgende Gliederung verwendet:

Teil 1) Beschreibung der Normalausführung. (x.1)

Teil 2) Abzüge aus Gründen fehlender Bausubstanz. Diese Abzüge werden vorgenommen, wenn bei der Herstellung an den Kosten gespart wurde, ohne dass es deswegen zu Baumängeln kommen muss. Dies kann z. B. die Wahl einer einfacheren Ausführung sein. (x.2)

Teil 3) Abzüge aus Gründen von Baufehlern oder Maßnahmen, die auf Dauer das Entstehen von Bauschäden herbeiführen. (x.3)

Die Wertangaben in den folgenden Tabellen sind grundsätzlich in **M pro m<sup>2</sup> Laubengrundfläche**



## E1) Beurteilung der Bauteile bei einer Massivlaube

### Maximalwerte:

Massivlaube mit belüftetem Holzfußboden oder schwimmenden Estrich und eingezogene Zwischendecke	bis 23,00 M/m <sup>2</sup>
---	----------------------------

### 1.) Fundament für Massivlauben

Fehler an Fundamenten sind im Allgemeinen nur an den Folgeschäden am Gebäude feststellbar. Dies festzustellen ist bei Massivlauben leichter als bei Holzlauben. Klaffende Risse, ausgehend von Öffnungen, sind ein Zeichen von abgesackten Fundamentteilen. Hier fehlen meist die frostfreien Streifenfundamente. Bei rissfreien, älteren Lauben kann von einer einwandfreien und ausreichenden Gründung ausgegangen werden.

			Abzug
1.1	Ein bautechnisch einwandfreies Fundament besteht aus einem ca. 80 cm tiefen umlaufenden, leicht bewehrten Streifenfundament und einer 15 cm dicken, bewehrten Betonplatte.		
	Normalherstellungskosten:	5,00	
1.2	Keine Betonplatte.		3,00
1.2	Streifenfundament fehlt bei sandigen Böden.		1,00
1.3	Fehlt das Streifenfundament bei normalen Böden, ist dieses Fundament durch Frost gefährdet. Durch Hochfrieren und Absenken kommt es zu Rissen im Mauerwerk und dadurch zu Durchfeuchtungen und schweren weiteren Bauschäden.		2,00
1.3	Fundamentoberkante ist gleich mit der Erdoberkante. Gefahr durch Wasserschäden bei Starkregen		2,00

### 2.) Isolierung des Fußbodens (Estrich)

			Abzug
2.1	Ein einwandfreier schwimmender Estrich auf einem Betonfundament		
	Normalherstellungskosten:	0,75	
2.2	Einfacher Verbundestrich auf einem Betonfundament		0,25
2.3	Stark gerissener, schwimmender Estrich		0,50
2.3	Durch Wasser durchnässter schwimmender Estrich (aus 1.3)		0,75

### 3.) Umfassungswände

			Abzug
3.1	Die Außenwände aus 11,5 cm Mauerwerk (1/2 Stein) müssen lotrecht gemauert sein und vom Fundament durch eine umlaufende Isolierschicht gegen aufsteigende Feuchtigkeit getrennt werden. Die Raumhöhe muss mindestens <b>2,10 m</b> betragen. Die Wände sind <b>beiderseitig</b> zu verputzen		
	Normalherstellungskosten:	4,00	
3.2	Die Geschosshöhe ist niedriger als 2,10 m (pro fehlende 0,10 m).		0,15
3.3	Die Wände sind gerissen		0,25 - 0,50
3.3	Die Wände sind stark gerissen (klaffende Risse im Bereich von Öffnungen und Gebäudeecken) Schäden aus (1.3)		1,00 - 2,00
3.3	Die Wände sind feucht. Schäden aus (1.3)		0,50 - 1,50
3.3	Die Wände sind sichtbar nicht lotrecht gemauert.		0,50 - 1,00



#### 4.) Außen- und Innenputz / Außenanstrich

			Abzug
4.1	Der Putz muss fluchtgerecht hergestellt werden und frei von Unebenheiten sein. Die Oberfläche muss für die Aufnahme eines Farbanstriches geeignet sein.		
	Normalherstellungskosten:	2,75	
4.2	Außenputz nicht vorhanden		1,50
4.2	Innenputz nicht vorhanden		1,25
4.2	Der Putz sandet ab oder der Putz ist sichtbar zu dünn. (Das Mauerwerk ist erkennbar)		0,50
4.3	Der Putz löst sich vom Mauerwerk. Je betroffener Wand 0,25 Abzug		0,25 - 1,00
4.3	Durchfeuchtung des Sockelbereiches. Schäden aus (1.3)		0,50 - 1,00
	<b>Außenanstrich</b>		
4.1a	Hier wird ein handwerksgerechter, mehrmaliger Außenanstrich mit Vorbehandlung des Putzes angenommen.		
	Normalherstellungskosten:	0,75	
4.2a	Der Anstrich ist älter als vier Jahre, dann pro Jahr 0,25 Abzug		0,25 - 0,75
4.3a	Der Anstrich blättert ab und muss erneuert werden		0,75

#### 5.) Innenwand

			Abzug
5.1	Dies ist die Abtrennung vom Aufenthalts- zum Geräteraum und zur Toilette. Bei einer Massivlaube soll sie aus 11,5 cm starkem Mauerwerk, beiderseitig verputzt, bestehen.		
	Normalherstellungskosten:	1,00	
5.2	Nur zum Aufenthaltsraum hin ist Putz oder Verschalung.		0,15
5.3	Innenwand ist minderwertig ausgeführt.		0,25
	Türen in der Innenwand bleiben unberücksichtigt		

#### 6.) Deckenverkleidung und Wärmeisolierung

			Abzug
6.1	Deckenverkleidungen aus einfachem Profilholz. Deckenverkleidungen aus Edelhölzern sind nicht zu berücksichtigen. Sie gelten als einfache Profilhölzer.		
	Normalherstellungskosten:	1,00	
6.2	Deckenverkleidungen aus Gipskartonplatten.		0,50
6.2	Verwendung noch einfacherer Baustoffe. z. B. Kurzlänge bei Profilholz, Dämmplatten o. ä.		0,25 - 0,50
6.3	Mangelnde Anbringung der Verkleidung, offene Fuge usw.		0,25
	<b>Isolierung</b>		
6.1a	Bei einer Massivlaube ist nur die Decke gegen Wärme oder Kälte zu isolieren. Die Stärke der Isolierung beträgt ca. 10 cm		
	Normalherstellungskosten:	0,50	
6.2a	Stärke der Isolierung beträgt nur ca. 5 cm		0,10



## 7.) Türen und Fenster

			Abzug
7.1	Bei Türen und Fenstern wird unterstellt, dass es sich um handwerksgerecht hergestellte Bauteile mit Normalabmessungen und Dreh-Kipp-Funktion aus Holz oder Kunststoff handelt, wie sie auch in Wohnhäusern eingebaut werden. Edelhölzer und Isolierverglasungen wirken sich nicht preissteigernd aus. <b>2 Türen</b> 1 Haustür Anteil an den 2,00 M/m <sup>2</sup> 0,75 M/m <sup>2</sup> 1 Nebentür Anteil an den 2,00 M/m <sup>2</sup> 0,50 M/m <sup>2</sup> <b>3 Fenster</b> 2 Fenster Anteil an den 2,00 M/m <sup>2</sup> 0,30 M/m <sup>2</sup> pro Fenster 1 kleines Fenster Anteil an den 2,00 M/m <sup>2</sup> 0,15 M/m <sup>2</sup> Fehlendes wird laut obiger Liste abgezogen. Nicht zu öffnende Fenster (Glasbausteine) bleiben bei der Mengenbestimmung unberücksichtigt.		
		Normalherstellungskosten:	2,00
7.2	Bei Einbau von Altbauteilen ist ein Abzug von jeweils 50 % vorzunehmen.		bis 1,00
7.3	Der Farbanstrich der Fenster ist mangelhaft		max. 0,10
7.3	Fensterbänke, Rahmen und Flügel sind durch mangelnde Pflege in ihrer Funktion beeinträchtigt.		bis 1,00

## 8.) Dach / Entwässerung

Vorausgesetzt wird eine einfache, handwerksgerechte Dachkonstruktion aus Bauholz der Güteklasse II, die den statischen Erfordernissen, hergeleitet aus der Größe der Laube, entspricht. So ist bei kleinen Lauben eine Bretterbinderkonstruktion durchaus ausreichend.

Die Hölzer müssen fachgerecht angebracht sein. Die Eindeckung muss aus einem für die Dachneigung zugelassenem Material bestehen. Die Eindeckung kann aus Pfannen auf Latten mit Folie oder aus Pappschindeln mit Unterbau auf Schalung bestehen.

Die Ableitung des anfallenden Regenwassers muss durch ein funktionsfähiges System gewährleistet sein. Bei Satteldächern mit beiderseitiger Rinne und je einem Fallrohr. Material Kunststoff oder Zinkblech. Regentonne auf festen Untergrund mit Neigung von der Laube weg. Keine Einleitung ins Erdreich. Die Dachkanten sind durch Windfedern zu sichern. Ein vorhandener Dachraum muss durch einen Zugang (Luke) kleingärtnerisch nutzbar sein.

			Abzug
8.1	<b>Satteldach</b> , Kosten einer wie vorstehend beschriebenen Konstruktion mit Pfanneneindeckung.		
		Normalherstellungskosten:	5,25
8.2	Holzkonstruktion aus altem Bauholz		0,50 - 1,00
8.2	Eindeckung aus Wellzement oder ähnlichem Material		1,25 - 1,50
8.2	Dachraum nicht nutzbar		0,25 - 0,50
8.2	Eindeckung aus Dachbahnen		1,50 - 1,75
8.3	Fehlende Windfedern (je Windfeder 0,05)		0,05 - 0,20
8.3	Fehlerhafte Anwendung des Materials der Eindeckung z. B. eine zu geringe Dachneigung, genagelte Dachbahnen oder wellige Dachbahnen		0,25 - 1,25
8.3	Eindeckung aus Asbestzement (Hier können gesonderte Entsorgungskosten entstehen)		1,50 - 2,00
8.3	Ist die Funktion der Rinne (Wegführung des Regenwassers vom Gebäude) aufgehoben, bleibt die Rinne bei der Schätzung ohne Ansatz (0,25 je Rinne)		0,25 - 0,50



8.1a	<b>Pult- oder Flachdach</b> Bei dieser Ausführung besteht das Dach aus einer Balkenlage mit eingebauter Wärmeisolierung, Schalung und für die Dachneigung zugelassener Dacheindeckung.		
	Normalherstellungskosten:	1,75	
8.2a	Konstruktion aus altem Bauholz		0,50 – 1,25
8.2a	Eindeckung aus Wellzement oder ähnlichem Material		0,25 - 0,50
8.2a	Eindeckung aus Dachbahnen		0,50 - 0,75
8.3a	Fehlende Windfedern (je Windfeder 0,05)		0,05 - 0,20
8.3a	Fehlerhafte Anwendung des Materials der Eindeckung z. B. zu geringe Dachneigung, genagelte Dachbahnen, wellige Dachbahnen.		0,25 – 1,25
8.3a	Eindeckung aus Asbestzement (Hier können gesonderte Entsorgungskosten entstehen)		0,50
8.3a	Ist die Funktion der Rinne (Wegführung des Regenwassers vom Gebäude) aufgehoben, bleibt die Rinne bei der Schätzung ohne Ansatz		0,25





## E2) Beurteilung der Bauteile bei einer Holzlaube (bzw. Nurdachlaube)

### Maximalwerte:

A. Holzlaube, einfach, einwandig ohne Fundament, Blockhausbohlen	bis 8,50 M/m <sup>2</sup>
B. Holzlaube, einfach, einwandig mit Fundament, Blockhausbohlen	bis 12,50 M/m <sup>2</sup>
C. Nurdachlaube - Höchstwert nur bei belüftetem Holzfußboden oder schwimmenden Estrich und Verschalung der Innenwände bis zur Dachspitze.	bis 23,00 M/m <sup>2</sup>
Holzlaube, doppelwandig oder Blockhausbohlen <b>ab 6 cm</b> Bohlenstärke mit einfachem Betonfundament, eingezogener Decke und mit belüftetem Holzfußboden oder schwimmenden Estrich.	bis 23,00 M/m <sup>2</sup>

### E2.1) Sondertypen:

Die folgenden Sondertypen **A** bis **C** wurden neu in diese Schätzerfibel aufgenommen, da sie über die bisherige Beschreibung nicht erfasst werden konnten. Es lagen insbesondere keine Angaben über Ausstattungsmerkmale und deren Bewertungen vor.

#### Typ A: Holzlaube, einfach, einwandig ohne Fundament, Blockhausbohlen

bzw.

#### Typ B: Holzlaube, einfach, einwandig mit Fundament, Blockhausbohlen

Einfache Laube in Blockbauweise, Bohlenstärke 4,5 cm, unbelüfteter Holzfußboden auf Lagerhölzern, entweder auf Sockelsteinen oder auf in Sand verlegten Gehwegplatten.

Beim **Typ B** 80 cm tiefes Streifenfundament mit 15 cm Betonplatte

Wand zum Nebenraum in gleicher Ausführung wie die Umfassungswände. Keine Isolierung in den Umfassungswänden, Dach und Fußboden.

Eine einfache Eingangstür, eine einfache Außentür zum Nebenraum. Zwei Holzfenster in einfacher Ausführung mit Kipp-Dreh-Mechanismus.

Einfaches Satteldach mit Pappschindeleindeckung auf Nut- und Federholz ohne Zwischendecke. Jeweils zwei Windfedern auf den Giebelseiten. Integrierter Freisitz mit Holzfußboden auf in Sand verlegten Gehwegplatten.

Entwässerung über zwei Rinnen mit Fallrohren in Regentonnen.

Einwandfreier Anstrich, entweder Lasur oder Buntlack.

#### Typ C: Nurdachlaube

Holzlaube mit zwei Giebelseiten und zwei in der Regel bis zum Boden heruntergezogenen Dachseiten.

### Beurteilung der Bauteile bei einfachen Holzlauben Typ A und B:

#### 1) Fundament

			Abzug
1.1a	<b>Typ A:</b> Lagerhölzer auf im Sand verlegten Gehwegplatten oder Sockelsteinen		
	Normalherstellungskosten:	1,00	
1.3a	Lagerhölzer ebenerdig auf Gehwegplatten oder Sockelsteinen verlegt		0,50
1.1b	<b>Typ B:</b> Ein bautechnisch einwandfreies Fundament, bestehend aus einem ca. 80 cm tiefen umlaufenden, leicht bewehrten Streifenfundament und einer 15 cm dicken, bewehrten Betonplatte.		
	Normalherstellungskosten:	5,00	
1.2b	Statt der Betonplatte Lagerhölzer auf Streifenfundament		3,00
1.2b	Streifenfundament fehlt bei sandigen Böden		1,00



1.3b	Fehlt das Streifenfundament bei normalen Böden, ist dieses Fundament durch Frost gefährdet.		2,00
1.3b	Fundamentoberkante erdgleich		4,50

## 2) Umfassungswände

			Abzug
2.1	Umfassungswände: Blockhausbohlen, Wandstärke mindestens 4,5 cm		
	Normalherstellungskosten:	2,50	
2.2	Blockhausbohlen Wandstärke nur 3,0 bis 4,0 cm		1,00
2.2	Ausführung in Nut- und Federholz oder Blockhausbohlen unter 3,0 cm		1,50

## 3) Außenanstrich

			Abzug
3.1	Beim Außenanstrich einer Holzlaube wird ein mehrmaliger Anstrich mit einem für den Außenbereich geeigneten Anstrichmittel erwartet, welches die Holzteile gegen Feuchtigkeit schützt.		
	Normalherstellungskosten:	1,00	
3.2	Der Anstrich ist älter als vier Jahre, dann pro Jahr (0,25 pro Jahr).		0,25 - 1,00
3.3	Der Anstrich blättert ab und muss teilweise erneuert werden. (0,25 je Seite)		0,25 - 1,00

## 4) Innenwand

			Abzug
4.1	Die Innenwand einer Holzlaube muss konstruktiv wie die Außenwände ausgebildet werden. Türen in der Innenwand bleiben unberücksichtigt.		
	Normalherstellungskosten:	0,50	

## 5) Türen und Fenster

			Abzug
5.1	Bei Türen und Fenstern wird unterstellt, dass es sich um handwerksgerecht hergestellte Bauteile mit Dreh-Kipp-Funktion aus Holz handelt. Edelhölzer und Isolierverglasungen wirken sich nicht preisstigernd aus. <b>2 Türen</b> 1 Haustür                      Anteil an den 1,50 M/m <sup>2</sup> 0,75 M/m <sup>2</sup> 1 Nebentür                     Anteil an den 1,50 M/m <sup>2</sup> 0,25 M/m <sup>2</sup> <b>2 Fenster</b> 2 Fenster                      Anteil an den 1,50 M/m <sup>2</sup> 0,25 M/m <sup>2</sup> pro Fenster Fehlendes wird laut obiger Liste abgezogen. Nicht zu öffnende Fenster bleiben bei der Mengenbestimmung unberücksichtigt.		
	Normalherstellungskosten:	1,50	
5.2	Bei Einbau von Altbauteilen ist ein Abzug von jeweils 50 % vorzunehmen.		bis 0,75
5.3	Der Farbanstrich der Fenster ist mangelhaft		max. 0,10
5.3	Fensterbänke, Rahmen und Flügel sind durch mangelnde Pflege in ihrer Funktion beeinträchtigt.		bis 0,75



## 6) Dach und Entwässerung

			Abzug
	<p>Vorausgesetzt wird eine einfache, handwerksgerechte Dachkonstruktion, die den statischen Erfordernissen, hergeleitet aus der Größe der Laube, entspricht.</p> <p>Die Hölzer müssen fachgerecht angebracht sein. Die Eindeckung muss aus einem für die Dachneigung zugelassenem Material bestehen. In der Regel besteht sie aus Pappschindeln auf Nut- und Federholz oder Spanplatten.</p> <p>Die Ableitung des anfallenden Regenwassers muss durch ein funktionsfähiges System gewährleistet sein. Bei Satteldächern mit beiderseitiger Rinne und je einem Fallrohr. Material Kunststoff oder Zinkblech. Regentonnen auf festem Untergrund mit Neigung von der Laube weg. Keine Einleitung ins Erdreich. Die Dachkanten sind durch Windfedern zu sichern.</p>		
6.1	<b>Satteldach</b> , Kosten einer wie vorstehend beschriebenen Konstruktion.		
	Normalherstellungskosten:	2,00	
6.2	Eindeckung aus Dachbahnen		0,25
6.2	Eindeckung aus Wellzement oder ähnlichem Material		0,25
6.3	Fehlende Windfedern (je Windfeder 0,05)		0,05 - 0,20
6.3	Fehlerhafte Anwendung des Materials der Eindeckung, genagelte oder wellige Dachbahnen		0,25
6.3	Eindeckung aus Asbestzement (Hier können gesonderte Entsorgungskosten entstehen)		0,25 – 0,50
6.3	Ist die Funktion der Rinne (Wegführung des Regenwassers vom Gebäude) aufgehoben, bleibt die Rinne bei der Schätzung ohne Ansatz. (0,25 je Rinne)		0,25 - 0,50
6.1a	<b>Pult- oder Flachdach</b> Bei dieser Ausführung besteht das Dach aus einer Balkenlage, Schalung und für die Dachneigung zugelassener Dacheindeckung.		
	Normalherstellungskosten:	1,00	
6.2a	Eindeckung aus Wellzement oder ähnlichem Material		0,25
6.3a	Fehlende Windfedern (je Windfeder 0,05)		0,05 - 0,20
6.3a	Fehlerhafte Anwendung des Materials der Eindeckung, genagelte oder wellige Dachbahnen.		0,25
6.3a	Eindeckung aus Asbestzement (Hier können gesonderte Entsorgungskosten entstehen)		0,25
6.3a	Ist die Funktion der Rinne (Wegführung des Regenwassers vom Gebäude) aufgehoben, bleibt die Rinne bei der Schätzung ohne Ansatz.		0,25



## Beurteilung der Bauteile bei einer Nurdachlaube:

### 1) Fundament

			Abzug
1.1	Ein bautechnisch einwandfreies Fundament, bestehend aus einem ca. 80 cm tiefen umlaufenden, leicht bewehrten Streifenfundament und einer 15 cm dicken, bewehrten Betonplatte.		
	Normalherstellungskosten:	5,00	
1.2	Statt der Betonplatte Lagerhölzer auf dem Streifenfundament und Hobeldielen o. Fußbodenplatten 24 mm stark (Spanplatten V 100).		2,50
1.2	Nur Sockelsteine mit Lagerhölzern, sonst wie vorstehend		3,50
1.2	Streifenfundament fehlt bei sandigen Böden		2,00
1.3	Fehlt das Streifenfundament bei normalen Böden, ist dieses Fundament durch Frost gefährdet.		3,00
1.3	Fundament erdgleich		2,00

### 2) Isolierung des Fußbodens (Estrich)

			Abzug
2.1	Ein einwandfreier schwimmender Estrich auf einer Betonplatte wie bei Massivlauben. oder Lagerhölzer 10 cm mit Isolierung und Hobeldielen auf Betonfundament oder Fußbodenplatten 24 mm stark. (Spanplatten V 100).		
	Normalherstellungskosten:	0,75	
2.2	Einfacher Verbundestrich auf einem Betonfundament		0,25
2.2	Fehlende Isolierung unter den Hobeldielen oder Verlegeplatten		0,75
2.3	Stark gerissener schwimmender Estrich		0,50
2.3	Durch Wasser durchnässter schwimmender Estrich (aus 1.3)		0,75
2.3	Die Stärke der Fußbodenplatten ist zu gering oder Abstand der Lagerhölzer zu groß. Der Fußboden biegt bei Belastung merklich durch.		0,50
2.3	Die Isolierung ist feucht.		0,75

### 3) Giebelwände

			Abzug
3.1	Als einwandfreie Ausführung ist ein Holzgerüst aus Kanthölzern der Güteklasse II von mind. 8 x 8 cm mit ausreichender Schubaussteifung sowie Ober- und Untergurten (Querstreben) anzusehen. Das Gerüst muss auf einem gegen Feuchtigkeit isolierten Sockel stehen. Der Ständerabstand sollte nicht größer als 70 cm sein. Öffnungen und Fugen sind so zu verleisten, dass eingedrungenes Wasser, problemlos ablaufen kann. Die Wände sind von außen mit einer 19,5 mm starken Nut- und Federschalung I. o. II. Wahl und von innen mit 12,5 mm Nut- und Federschalung II. Wahl oder aus Spanplatten gleicher Stärke zu verkleiden. Das Dach liegt an den Dachseiten auf einem Drempel (Seitenwand geringer Höhe) auf.		
	Normalherstellungskosten:	4,00	
3.2	Kein Drempel vorhanden		1,00



3.2	Außenschalung statt 19,5 mm nur 12,5 mm		0,25 - 0,50
3.2	Außenschalung ist erkennbar III. Wahl.		0,25 - 0,50
3.2	Statt Profilholz wurden verputzte Leichtbauplatten angebracht		0,20 - 0,40
3.2	Ständerabstand größer als 0,7 m		0,10 - 0,60
3.2	Holzkonstruktion aus altem Bauholz		0,20 - 0,40
3.3	Öffnungen und Fugen wurden nicht verleistet.		0,40
3.3	Abstand der waagerechten Schalung bis OK Gelände ist kleiner als 15 cm.		0,75
3.3	Nicht handwerksgerechte Anbringung der Außenschalung, welche zum Entfernen der gesamten Schalung zwingt.		0,75 - 2,00

#### 4) Außenanstrich

			Abzug
4.1	Beim Außenanstrich einer Nurdachlaube wird ein mehrmaliger Anstrich der Giebelwände mit einem für den Außenbereich geeigneten Anstrichmittel erwartet, welches die Holzteile gegen Feuchtigkeit schützt.		
	Normalherstellungskosten:	0,50	
4.2	Der Anstrich ist älter als vier Jahre, dann pro Jahr 0,25.		0,25 - 0,50
4.3	Der Anstrich blättert ab und muss teilweise erneuert werden. (0,25 je Seite)		0,25 - 0,50

#### 5) Innenwand

			Abzug
5.1	Die Innenwand einer Nurdachlaube muss konstruktiv wie die Giebelwände ausgebildet werden. Türen in der Innenwand bleiben unberücksichtigt.		
	Normalherstellungskosten:	1,00	
5.2	Innenwand nur einseitig verschalt.		0,25
5.2	Es wurden qualitativ mindere Werkstoffe zur Verkleidung verwendet.		0,25
5.3	Ständerabstand größer als 0,7 m		0,25

#### 6) Deckenverkleidung und Wärmeisolierung

6.1	Deckenverkleidungen aus einfachem Profilholz oder Gipskartonplatten. Deckenverkleidungen aus Edelhölzer sind nicht zu berücksichtigen. Sie gelten als einfache Profilhölzer. Bei einer Nurdachlaube sind die beiden Giebelwände sowie Innenseite der Dachflächen gegen Wärme und Kälte zu isolieren. Die Stärke der Isolierung sollte 6,0 cm nicht unterschreiten. Je nach Material ist darauf zu achten, dass eine Durchfeuchtung ausgeschlossen ist.		Abzug
	Normalherstellungskosten:	3,50	
6.2	Deckenverkleidung aus Gipskartonplatten		0,30
6.2	Stärke der Isolierung nur ca. 5 cm		0,50
6.2	Verwendung einfacherer Baustoffe. z. B. Kurzlänge bei Profilholz, Dämmplatten o ä.		0,15 - 0,30
6.3	Mangelnde Anbringung der Deckenverkleidung, offene Fuge usw.		0,30



6.3	Durch Schäden in der Außenverkleidung sind Teile der Isolierung durchfeuchtet.		0,30
-----	--	--	------

## 7) Türen und Fenster

			Abzug
7.1	Bei Türen und Fenstern wird unterstellt, dass es sich um handwerksgerecht hergestellte Bauteile mit Dreh-Kipp-Funktion aus Holz handelt. Edelhölzer und Isolierverglasungen wirken sich nicht preissteigernd aus. <b>2 Türen</b> 1 Haustür Anteil an den 2,25 M/m <sup>2</sup> 1,00 M/m <sup>2</sup> 1 Nebentür Anteil an den 2,25 M/m <sup>2</sup> 0,50 M/m <sup>2</sup> <b>3 Fenster</b> 2 große Fenster Anteil an den 2,25 M/m <sup>2</sup> 0,30 M/m <sup>2</sup> pro Fenster 1 kleines Fenster Anteil an den 2,25 M/m <sup>2</sup> 0,15 M/m <sup>2</sup> pro Fenster Fehlendes wird laut obiger Liste abgezogen. Nicht zu öffnende Fenster bleiben bei der Mengenermittlung unberücksichtigt.		
	Normalherstellungskosten:	2,25	
7.2	Bei Einbau von Altbauteilen ist ein Abzug von jeweils 50 % vorzunehmen.		bis 1,10
7.3	Der Farbanstrich der Fenster ist mangelhaft		0,10
7.3	Fensterbänke, Rahmen und Flügel sind durch mangelnde Pflege in ihrer Funktion beeinträchtigt.		bis 1,10

## 8) Dach und Entwässerung

			Abzug
	Vorausgesetzt wird eine handwerksgerechte Dachkonstruktion aus Bauholz der Güteklasse II, die den statischen Erfordernissen, hergeleitet aus der Größe der Laube, entspricht. Die Hölzer müssen fachgerecht angebracht sein. Die Eindeckung muss aus einem für die Dachneigung zugelassenem Material bestehen. Die Ableitung des anfallenden Regenwassers muss durch ein funktionsfähiges System mit beiderseitiger Rinne. Material Kunststoff oder Zinkblech. Die Dachkanten sind durch Windfedern zu sichern.		
8.1	<b>Nurdach</b> , Kosten einer wie vorstehend beschriebenen Konstruktion mit Pfanneneindeckung.		
	Normalherstellungskosten:	6,00	
8.2	Holzkonstruktion aus altem Bauholz		0,50 - 1,00
8.2	Eindeckung aus Wellzement oder ähnlichem Material		1,25 - 1,50
8.2	Eindeckung aus Dachbahnen		1,25
8.3	Fehlende Windfedern (je Windfeder 0,05)		0,05 - 0,20
8.3	Fehlerhafte Anwendung des Materials der Eindeckung, genagelte oder wellige Dachbahnen		0,25
8.3	Eindeckung aus Asbestzement (Hier können gesonderte Entsorgungskosten entstehen)		1,25 - 1,50
8.3	Ist die Funktion der Rinne (Wegführung des Regenwassers vom Gebäude) aufgehoben, bleibt die Rinne bei der Schätzung ohne Ansatz. (0,25 je Rinne)		0,25 - 0,50



## E2.2) Beurteilung der Bauteile bei einer Holzlaube:

### 1) Fundament

Fehler an den Fundamenten einer Holzlaube sind im Allgemeinen nur an den Folgeschäden am Gebäude feststellbar. Bei Holzlauben ist ein Absacken der Fundamente nur an langen, geraden Linien wie First oder Traufe feststellbar.

			Abzug
1.1	Ein bautechnisch einwandfreies Fundament besteht aus einem ca. 80 cm tiefen umlaufenden, leicht bewehrten Streifenfundament und einer 15 cm dicken, bewehrten Betonplatte.		
	Normalherstellungskosten:	5,00	
1.2	Statt der Betonplatte Lagerhölzer auf dem Streifenfundament und Hobeldielen o. Fußbodenplatten 24 mm stark (Spanplatten V 100).		2,50
1.2	Nur Sockelsteine mit Lagerhölzern, sonst wie vorstehend		3,50
1.2	Streifenfundament fehlt bei sandigen Böden.		2,00
1.3	Fehlt das Streifenfundament bei normalen Böden, ist das Fundament durch Frost gefährdet.		3,00
1.3	Fundament mit Oberkante erdgleich. Folgeschäden sind ungleich schwerer als bei Massivlauben. Führt auch zu Abzug bei den Außenwänden.		2,00

### 2.) Isolierung des Fußbodens (Estrich)

			Abzug
2.1	Ein einwandfreier schwimmender Estrich auf einer Betonplatte wie bei Massivlauben. oder Lagerhölzer 10 cm mit Isolierung und Hobeldielen auf Betonfundament oder Fußbodenplatten 24 mm stark. (Spanplatten V 100).		
	Normalherstellungskosten:	0,75	
2.2	Einfacher Verbundestrich auf einem Betonfundament		0,25
2.2	Fehlende Isolierung unter den Hobeldielen oder Verlegeplatten		0,75
2.3	Stark gerissener schwimmender Estrich		0,50
2.3	Durch Wasser durchnässter schwimmender Estrich (aus 1.3)		0,75
2.3	Die Stärke der Fußbodenplatten ist zu gering oder Abstand der Lagerhölzer zu groß. Der Fußboden biegt bei Belastung merklich durch.		0,50
2.3	Die Isolierung ist feucht.		0,75

### 3.) Umfangswände

			Abzug
3.1	Als einwandfreie Ausführung ist ein Holzgerüst aus Kanthölzern der Güteklasse II von mind. 8 x 8 cm mit ausreichender Schubaussteifung sowie Ober- und Untergurten (Querstreben) anzusehen. Das Gerüst muss umlaufend auf einem gegen Feuchtigkeit isolierten Sockel stehen. Der Ständerabstand sollte nicht größer als 70 cm sein. Öffnungen und Fugen sind so zu verleisten, dass eingedrungenes Wasser, problemlos ablaufen kann. Die Wände sind von außen mit einer 19,5 mm starken Nut- und Federschalung I. o. II. Wahl und von innen mit 12,5 mm Nut- und Federschalung II. Wahl oder aus Spanplatten gleicher Stärke zu verkleiden.		
	Normalherstellungskosten:	6,50	



3.2	Außenschalung statt 19,5 mm nur 12,5 mm		0,75 - 1,25
3.2	Außenschalung ist erkennbar III. Wahl.		0,75 - 1,25
3.2	Statt Profilholz wurden verputzte Leichtbauplatten angebracht		0,50 - 1,00
3.2	Ständerabstand größer als 0,7 m		0,25 - 1,50
3.2	Holzkonstruktion aus altem Bauholz		0,50 - 1,00
3.3	Öffnungen und Fugen wurden nicht verleistet.		1,00
3.3	Abstand der waagerechten Schalung bis OK Gelände ist kleiner als 15 cm.		2,00
3.3	Nicht handwerksgerechte Anbringung der Außenschalung, welche zum Entfernen der gesamten Schalung zwingt.		2,00 - 3,00

#### 4) Außenanstrich

			Abzug
4.1	Beim Außenanstrich einer Holzlaube wird ein mehrmaliger Anstrich mit einem für den Außenbereich geeigneten Anstrichmittel erwartet, welches die Holzteile gegen Feuchtigkeit schützt.		
	Normalherstellungskosten:	1,00	
4.2	Der Anstrich ist älter als vier Jahre, dann pro Jahr 0,25.		0,25 - 1,00
4.3	Der Anstrich blättert ab und muss teilweise erneuert werden. (0,25 je Seite)		0,25 - 1,00

#### 5) Innenwand

			Abzug
5.1	Die Innenwand einer Holzlaube muss konstruktiv wie die Außenwände ausgebildet werden. Türen in der Innenwand bleiben unberücksichtigt.		
	Normalherstellungskosten:	1,00	
5.2	Innenwand nur einseitig verschalt.		0,25
5.2	Es wurden qualitativ mindere Werkstoffe zur Verkleidung verwendet.		0,25
5.3	Ständerabstand größer als 0,7 m		0,25

#### 6.) Deckenverkleidung und Wärmeisolierung

			Abzug
6.1	Deckenverkleidungen aus einfachem Profilholz oder Gipskartonplatten. Verkleidungen aus Edelhölzern gelten als einfache Profilhölzer. Bei einer Holzlaube sind die vier Außenwände sowie die Decke gegen Wärme und Kälte zu isolieren. Die Stärke der Isolierung sollte 6,0 cm nicht unterschreiten. Es ist darauf zu achten, dass eine Durchfeuchtung ausgeschlossen ist.		
	Normalherstellungskosten:	1,50	
6.2	Deckenverkleidung aus Gipskartonplatten		0,25
6.2	Stärke der Isolierung nur ca. 5 cm (0,10 je Teilbereich)		0,10 - 0,50
6.2	Verwendung einfacherer Baustoffe. z. B. Kurzlänge bei Profilholz, Dämmplatten o. ä.		0,25 - 0,50
6.3	Mangelnde Anbringung der Deckenverkleidung, offene Fuge usw.		0,25
6.3	Durch Schäden in der Außenverkleidung sind Teile der Isolierung durchfeuchtet.		0,25





## 7.) Türen und Fenster

			Abzug
7.1	Bei Türen und Fenstern wird unterstellt, dass es sich um handwerksgerecht hergestellte Bauteile mit Normalabmessungen und Dreh-Kipp-Funktion aus Holz oder Kunststoff handelt, wie sie auch in Wohnhäusern eingebaut werden. Edelhölzer und Isolierverglasungen wirken sich nicht preisstigernd aus. <b>2 Türen</b> 1 Haustür Anteil an den 2,00 M/m <sup>2</sup> 0,75 M/m <sup>2</sup> 1 Nebentür Anteil an den 2,00 M/m <sup>2</sup> 0,50 M/m <sup>2</sup> <b>3 Fenster</b> 2 Fenster Anteil an den 2,00 M/m <sup>2</sup> 0,30 M/m <sup>2</sup> pro Fenster 1 kleines Fenster Anteil an den 2,00 M/m <sup>2</sup> 0,15 M/m <sup>2</sup>  Fehlendes wird laut obiger Liste abgezogen. Nicht zu öffnende Fenster (Glasbausteine) bleiben bei der Mengenbestimmung unberücksichtigt.		
	Normalherstellungskosten:	2,00	
7.2	Bei Einbau von Altbauteilen ist ein Abzug von jeweils 50 % vorzunehmen.		bis 1,00
7.3	Der Farbanstrich der Fenster ist mangelhaft		0,10
7.3	Fensterbänke, Rahmen und Flügel sind durch mangelnde Pflege in ihrer Funktion beeinträchtigt.		bis 1,00

## 8.) Dach / Entwässerung

Vorausgesetzt wird eine einfache, handwerksgerechte Dachkonstruktion aus Bauholz der Güteklasse II, die den statischen Erfordernissen, hergeleitet aus der Größe der Laube, entspricht. So ist bei kleinen Lauben eine Bretterbinderkonstruktion durchaus ausreichend.

Die Hölzer müssen fachgerecht angebracht sein. Die Eindeckung muss aus einem für die Dachneigung zugelassenem Material bestehen. Die Eindeckung kann aus Pfannen auf Latten mit Folie oder aus Pappschindeln mit Unterbau auf Schalung bestehen.

Die Ableitung des anfallenden Regenwassers muss durch ein funktionsfähiges System gewährleistet sein. Bei Satteldächern mit beiderseitiger Rinne und je einem Fallrohr. Material Kunststoff oder Zinkblech. Regentonnen auf festem Untergrund mit Neigung von der Laube weg. Keine Einleitung ins Erdreich. Die Dachkanten sind durch Windfedern zu sichern. Ein vorhandener Dachraum muss durch einen Zugang (Luke) kleingärtnerisch nutzbar sein.

			Abzug
8.1	<b>Satteldach</b> , Kosten einer wie vorstehend beschriebenen Konstruktion mit Pfanneneindeckung.		
	Normalherstellungskosten:	5,25	
8.2	Holzkonstruktion aus altem Bauholz		0,50 - 1,00
8.2	Eindeckung aus Wellzement oder ähnlichem Material		1,25 - 1,50
8.2	Dachraum nicht nutzbar		0,25 - 0,50
8.2	Eindeckung aus Dachbahnen		1,50 - 1,75
8.3	Fehlende Windfedern (je Windfeder 0,05)		0,05 - 0,20
8.3	Fehlerhafte Anwendung des Materials der Eindeckung z. B. eine zu geringe Dachneigung, genagelte Dachbahnen oder wellige Dachbahnen		0,25 - 1,25
8.3	Eindeckung aus Asbestzement (Hier können gesonderte Entsorgungskosten entstehen)		1,50 - 2,00
8.3	Ist die Funktion der Rinne (Wegführung des Regenwassers vom Gebäude) aufgehoben, bleibt die Rinne bei der Schätzung ohne Ansatz (0,25 je Rinne)		0,25 - 0,50



			Abzug
8.1a	<b>Pult- oder Flachdach</b> Bei dieser Ausführung besteht das Dach aus einer Balkenlage mit eingebauter Wärmeisolierung, Schalung und für die Dachneigung zugelassener Dacheindeckung.		
	Normalherstellungskosten:	1,75	
8.2a	Konstruktion aus altem Bauholz		0,50 – 1,25
8.2a	Eindeckung aus Wellzement oder ähnlichem Material		0,25 - 0,50
8.2a	Eindeckung aus Dachbahnen		0,50 - 0,75
8.3a	Fehlende Windfedern (je Windfeder 0,05)		0,05 - 0,20
8.3a	Fehlerhafte Anwendung des Materials der Eindeckung z. B. zu geringe Dachneigung, genagelte Dachbahnen, wellige Dachbahnen.		0,25 – 1,25
8.3a	Eindeckung aus Asbestzement (Hier können gesonderte Entsorgungskosten entstehen)		0,50 – 1,00
8.3a	Ist die Funktion der Rinne (Wegführung des Regenwassers vom Gebäude) aufgehoben, bleibt die Rinne bei der Schätzung ohne Ansatz		0,25



## F) Technische Abschreibung

Dies ist die Verringerung des Ausgangswertes in Folge der Benutzung des Gebäudes und der Tatsache, dass Baustoffe im Laufe der Zeit ihre Eigenschaften nachteilig verändern. Die Lebensdauer einer Laube mit normalem Pflegeaufwand wird rechnerisch mit 50 Jahren angenommen. D. h., dass sich bei linearer Abschreibung jährlich 2 % Wertminderung ergeben.

Dies ist für die überwiegende Benutzungszeit einer gut gepflegten Laube auch richtig. Der Zustand einer Laube kann oftmals aber schon nach wenigen Jahren so schlecht sein, dass eine höhere Abschreibung erforderlich wird. Lauben **mit entsprechenden Bauschäden** können dann mit 3 bis 5 % jährlich abgeschrieben werden.

Der Restwert einer **sehr gut** erhaltenen alten Gartenlaube kann von der Schätzkommission mit maximal 30 % festgelegt werden, auch wenn die technische Abschreibung einen höheren Wert als 70 % ergeben würde. (Siehe Schätzrichtlinie)

Einen entscheidenden Anteil der technischen Wertminderung hat aber die Frage „wie alt ist die Laube“. Meistens stehen zwei Daten zur Verfügung: Das Datum der Bauerlaubnis und das Datum der Schlussabnahme. Da die Schlussabnahme im Ermessen des Antragstellers lag und nur auf Antrag durchgeführt wurde, ist sie für die Bestimmung des Alters einer Laube nur selten brauchbar. Maßgebend ist daher bei älteren Lauben die Bauerlaubnis oder seit 2003 das Datum der Vorlage der Pläne / Bauzeichnungen im Verein.

Wurde die Bauerlaubnis nachträglich beantragt, gilt das Datum des Baubeginns.

Berechnet wird das Alter einer Laube nach folgender Formel:

**(Aktuelles Jahr - Jahr der Bauerlaubnis / des Baubeginns bzw. Vorlage der Pläne / Bauzeichnungen im Verein) - 1 Jahr**

## G) Schlusswort

Das vorliegende Werk ist von Fachleuten erarbeitet worden. Sowohl in bautechnischer als auch in gartenbau-fachlicher Hinsicht sind alle Erkenntnisse eingeflossen, die dem Anspruch der Parteien einerseits und einer verantwortungsbewussten Kleingärtnerorganisation andererseits gerecht werden.

Wir sind davon überzeugt, dass damit unseren ehrenamtlich tätigen Schätzerinnen und Schätzern ein gut zu handhabendes Werkzeug für ihre verantwortungsvolle Aufgabe an die Hand gegeben wird.

Landesverband der Gartenfreunde Bremen e. V.

Bremen, im Januar 2017

