

Anleitung für das Arbeiten mit dem Laubenrechner

Version September 2016 – Überarbeitung und Aktualisierung Januar 2021

Was macht der Laubenrechner?

Der Laubenrechner dient zur Ermittlung sowohl des Ausgangs- als auch des Rechenwertes einer Gartenlaube. Es können mit ihm sowohl Massiv- als auch Holzlauben und Nurdachlauben bewertet werden.

Die im Laubenrechner angewendeten Werte stammen aus den Richtlinien für die Wertabschätzung vom 23.11.2016, die Schätzerfibel wurde zum 01.01.2017 angepasst. Der Ausgangswert einer jeden Laube ergibt sich durch Addition der 8 Bauteile aus der Schätzerfibel.

Gartenlauben

Anzusetzende Werte für Gartenlauben

Holzlaube, einfach, einwandig ohne Fundament, Blockhausbohlen	bis 8,50 M/m ²
Holzlaube, einfach, einwandig mit Fundament, Blockhausbohlen	bis 12,50 M/m ²
Nurdachlaube - mit belüftetem Holzfußboden oder schwimmenden Estrich und Verschalung der Innenwände bis zur Dachspitze.	bis 23,00 M/m ²
Holzlaube, doppelwandig oder Blockhausbohlen ab 6 cm Bohlenstärke mit einfachem Betonfundament, eingezogener Decke und mit belüftetem Holzfußboden oder schwimmenden Estrich.	bis 23,00 M/m ²
Massivlaube mit belüftetem Holzfußboden oder schwimmenden Estrich und eingezogener Zwischendecke	bis 23,00 M/m ²

Es gibt fünf verschiedene Laubentypen, die jeweils mit dem max. möglichen Ausgangswert angegeben werden. Zu beachten ist, dass es immer noch heißt: „bis XX,XX M/m²“. Dennoch geben Sie den Ausgangswert der Laube in der Schätzung bitte immer mit dem Höchstwert an und verwenden dann die Abzugsmethode.

Die Abbildungen in diesem Dokument beziehen sich auf das Tabellenblatt "Massivlaube", sie gelten natürlich genauso für die anderen Tabellenblätter.

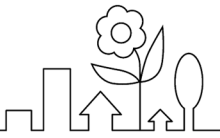
Es gibt jetzt eine Plausibilitätskontrolle

Der Laubenrechner enthält bereits ab der Version September 2014 eine Plausibilitätskontrolle. Diese kann zwar nicht erkennen, wenn der Benutzer etwas falsch ausgewählt hat, macht aber in vielen Fällen durch eine rote Hinterlegung der entsprechenden Felder darauf aufmerksam, dass etwas nicht stimmen kann. Dies wäre zum Beispiel der Fall, wenn sowohl Satteldach als auch Pultdach oder mehrere Eindeckungen gleichzeitig ausgewählt wurden. Erkannt wird auch, wenn die Summe der Abzüge zu einem Bauteil größer ist als der Normalherstellungswert ist. Es kann ja maximal nur das gesamte Bauteil abgezogen werden.

Landesverband der Gartenfreunde Bremen e.V.					Ausgangswert	Abzüge	Rechenwert
Wertermittlung Massiv-Laube					23,00	18,85	5,15
lfd. Nr.	Beschreibung	Normalwert	Abzug	Auswahl			
1 Fundament & Bodenplatte							
1.1	80 cm tiefes Streifenfundament mit 12 bis 15 cm Betonplatte	4,00					
1.2	Streifenfundament fehlt bei sandigen Böden		1,00				
1.3	Streifenfundament fehlt bei normalen Böden		1,50				
1.3	Fundamentoberkante erdgleich		1,50				
2 Isolierung des Fußbodens (Estrich)							
2.1	Einwandig		0,75				
2.2	Einfach		0,50				
2.3	Stark geneigt		0,25				
2.3	Durch Wand		0,75				
3 Umfassung							
3.1	Außenwand vom Fundament durch eine Isolierschicht getrennt. Raumhöhe mindestens 2,10 m. Wände beiderseitig verputzt.		4,00				
3.2	Raumhöhe niedriger als 2,10 m (0,15 pro fehlenden 10 cm)		0,75				

Hier wurden widersprüchliche Einträge ausgewählt

Wenn die Summe der Abzüge größer ist als der jeweilige Normalwert, wird dieses so gekennzeichnet



Grundsätzlich darf niemals ein Eintrag rot hinterlegt sein!

Das Aussehen der jeweils als nicht plausibel erkannten Einträge im Laubenrechner wird wie oben abgebildet grafisch dargestellt, so dass es nach kurzer Einarbeitung kein Problem bedeuten dürfte, zu erkennen, was die Ursache für die rote Markierung ist. (siehe auch Seite 4)

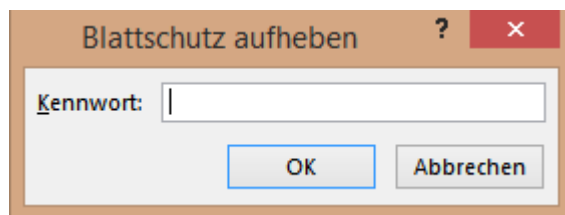
Warum müssen Makros aktiviert sein?

Der Laubenrechner arbeitet nur dann „automatisch“, wenn Makros zugelassen sind. Falls keine Makros zugelassen sind, funktioniert also der Doppelklick zum Auswählen der Einträge nicht. Auf die sonstigen Funktionen hat das keinen Einfluss. Deshalb kann man den Laubenrechner auch verwenden, wenn keine Makros zugelassen sind oder die Datei mit OpenOffice oder LibreOffice geöffnet wird; dort funktionieren die Excel-Makros ebenfalls nicht. Es muss dann nur hinter dem jeweils gewünschten Eintrag ein kleines "x" in der Spalte "Auswahl" eingetragen werden.

Warum ist der Laubenrechner schreibgeschützt?

Alle Berechnungen und die Plausibilitätskontrolle sind über Formeln auf dem Tabellenblatt hinterlegt, was natürlich nur dann einwandfrei funktionieren kann, wenn diese Formeln nicht verändert werden.

Damit dieses nicht passiert, sind die Tabellenblätter des Laubenrechners schreibgeschützt. Wenn der Benutzer versuchen sollte, den Blattschutz aufzuheben, verlangt Excel ein Passwort.



Hier also bitte auf die Schaltfläche „Abbrechen“ klicken.

Es gibt keinen nachvollziehbaren Grund, den Schreibschutz zu entfernen. Wenn etwas nicht funktionieren sollte, bitte nicht selbst „herumdoktern“, damit ist niemandem gedient.

In einem solchen Fall bitte eine Mail mit der Beschreibung des Problems an m.kleeberg@gartenfreunde-bremen.de.

Was bringt mir das Arbeiten mit dem Laubenrechner?

Sicher lassen sich Ausgangs- und Rechenwert einer Laube auch „zu Fuß“ unter Zuhilfenahme der Schätzerfibel ermitteln. Aber - wie viele noch aus dem Matheunterricht wissen, ist das mit Textaufgaben immer so ein kleines Problem. Da musste man oftmals ziemlich grübeln, um zu einem richtigen Ergebnis zu kommen. Bei der Arbeit anhand der Schätzerfibel stoßen viele Schätzer auf ähnliche Probleme. Da ist es natürlich schon sehr hilfreich, wenn die „passenden“ Einträge einfach nur ausgewählt werden müssen und der PC das berechnen übernimmt.

Oben rechts auf dem Tabellenblatt werden die ausgewählten Einträge sofort berechnet und angezeigt.

Ausgangswert	Abzüge	Rechenwert
0,00	0,00	0,00

Das Denken nimmt der Laubenrechner aber nicht ab. Und dann ist da ja auch immer noch die Sache mit den variablen Werten. Hier ist in erster Linie Erfahrung gefragt, was für neue Schätzer natürlich einzusätzliches Problem bedeutet.

Aber auch hier ist es hilfreich, dass das Ergebnis direkt angezeigt wird. Als weitere Hilfestellung kann man hinter jedem variablen Wert ablesen, wie groß die Einstellspanne ist und in welcher Schrittgröße der Wert verändert werden kann.



			Stufung
0,15	◀ ▶	0,15-0,75	0,15
0,25	◀ ▶	0,25-0,50	0,05
0,75	◀ ▶	0,75-1,00	0,05
0,50	◀ ▶	0,50-1,00	0,05
0,50	◀ ▶	0,50-1,00	0,05

Damit der eingestellte Wert in die Berechnung einfließt, muss der betreffende Eintrag natürlich ausgewählt werden, entweder durch einen Doppelklick auf das Feld in der Spalte „Auswahl“ oder durch Eintragen eines kleinen „x“ in dem Feld.

Um ein Gefühl dafür zu bekommen, was denn der jeweilige M-Wert eigentlich in Euro umgerechnet ergibt, wird in der jetzigen Version der Euro-Wert hinter dem ausgewählten Bauteil bzw. dem Abzug ausgegeben.

Da der Grundsatz gilt, dass man bei einem defekten Bauteil nicht mehr abziehen darf, als die Wiederherstellung kostet, kann man hier auf einen Blick erkennen, ob die Verhältnismäßigkeit gewahrt wird oder nicht.

Damit die Werte auch „richtig“ angezeigt werden, ist es erforderlich, oben rechts auf der Seite sowohl die Laubengröße als auch den jeweils gültigen Bauindex einzugeben.

e.V.			Ausgangswert	Abzüge	Rechenwert	Laubengröße	Bauindex
			23,00	1,25	21,75	24	28,372
Normalwert	Abzug	Auswahl	15.661,34	851,16	14.810,18		
	5,00				3.404,64		
	3,00				680,93		
	1,00						
	2,00						
	2,00						
	0,75				510,70		
	0,25				170,23		
	0,50						

Anhand der beiden Abbildungen links erkennt man, welche Unterschiede allein durch eine andere Laubengröße zustande kommen.

So ergibt ein Ausgangswert von 23,00 M bei einer Laubengröße von 24 m² einen Wert von 15.661,34 €, während derselbe Ausgangswert bei gleichem Bauindex, aber einer Laubengröße von 20,00 M, einen Wert von nur 13.051,12 € ergibt.

e.V.			Ausgangswert	Abzüge	Rechenwert	Laubengröße	Bauindex
			23,00	1,25	21,75	20	28,372
Normalwert	Abzug	Auswahl	13.051,12	709,30	12.341,82		
	5,00				2.837,20		
	3,00				567,44		
	1,00						
	2,00						
	2,00						
	0,75				425,58		
	0,25				141,86		
	0,50						

Auf dem Ausdruck des Tabellenblatts werden die Eurowerte nicht mit ausgegeben.

Muss ich das mit dem Laubenrechner ermittelte Ergebnis aufbewahren?

Es gibt keine Verpflichtung, das fertig ausgefüllte Tabellenblatt aufzubewahren. Aber empfehlenswert ist es dennoch. Falls es zu einem Einspruch des abgebenden Pächters kommen sollte, hat man es - für den Fall, dass man zur Stellungnahme aufgefordert wird, leichter als wenn man noch einmal alles nachvollziehen muss. Manchmal legen zwischen Schätzzeitpunkt und der geforderten Stellungnahme durch aus einige Wochen, wenn nicht gar Monate. Da fällt es dann schwer, sich an die Umstände, die zum Ergebnis geführt haben, zu erinnern.



Will man also das mit dem Laubenrechner erzielte Ergebnis ausdrucken, sollte man die Felder mit Schätzdatum, Name des Pächters und der Gartenadresse vor dem Ausdruck ausfüllen.

Datum der Schätzung:

Pächter:

Gartenadresse:

Der beauftragende Verein kann die Abgabe eines Laubenrechner-Ausdrucks nicht zwingend einfordern.

Landesverband der Gartenfreunde Bremen e.V.

Wertenmittlung Wände-Lauben

Nr.	Beschreibung	Normalwert	Abzug	Auswert
1 Fundament & Bodengröße				
1.1	80 cm breites Streifenfundament mit 12 bis 15 cm Betonplatte	4,00		
1.2	Streifenfundament fehlt bei sandigen Böden		1,00	
1.3	Streifenfundament fehlt bei normalen Böden		1,50	
1.3	Fundamentbalkenleiste angebracht		1,50	
2 Isolierung des Fußbodens (Estrich)				
2.1	Einwandthür schwimmender Estrich auf Betonfundament	0,75		
2.2	Einfacher Verbundestrich		0,00	
2.3	Stark getrennter schwimmender Estrich		0,25	
2.3	Durch Wände durchlaufende schwimmender Estrich (aus 1.3)		0,75	
3 Umfassungswände				
Außenwände aus 11,5 cm Mauerwerk (1/2 Stein), nicht gemauert, vom Fundament durch eine Isolierschicht getrennt. Raumhöhe mindestens 2,30 m. Wände beidseitig verputzt.				
3.1		4,00		
3.2	Raumhöhe niedriger als 2,30 m (0,15 pro fehlenden 10 cm)			
3.3	Wände getrennt			
3.3	Wände stark getrennt, kleinste Mauer im Bereich von Öffnen und Gebäudeführungen (Schäden aus 1.3)			
3.3	Wände sind haufte (Schäden aus 1.3)			
3.3	Wände sichtbar nicht korrekt gemauert			
4 Außen- und Innenputz / Außenanstrich				
Putz ist flächengerecht und bei von Umkleehaken, Oberflächen				
4.1	Außenputz			
4.1	Außenputz			
4.2	Putz befindet sich über Putz ist sichtbar zu dünn (Mauerwerk etc.)			
4.3	Putz ist mangelhaft bzw. in beherrschter Wand 0,25 Abzug			
4.3	Durchdringung des Außenputzes (Schäden aus 1.3)			
Außenanstrich				
4.3a	Außenanstrich (bei mehrmaliger Anstrich auf vorherige Anstrich über ein kleiner Stein abblättern)			
4.3a	Anstrich ist älter als vier Jahre (Abzug 0,25 pro Jahr)			
4.3a	Anstrich blättert ab und muss erneuert werden			
5 Innenputz				
Innenputz vom Aufstellort zum Oberraum aus 11,5 cm k (1/2 Stein), nicht gemauert und beidseitig verputzt.				
5.1				
5.2	Nur einseitig verputzt oder verschal			
5.3	Innenwand mangelhaft ausgeführt (stark getrennt, nicht 1cm)			
6 Deckenverkleidung & Wärmeisolierung				
6.1	Einfaches Profilholz (0,75) oder Gipskarton-Platten (0,50)			
6.2	Verwendung hochwertiger Baustoffe (z. B. Kunststoffe)			
6.3	Mangelnde Abdichtung, offene Fugen usw.			
Isolierung				
6.3a	Decke isoliert, Stärke ca. 10 cm			
6.3a	Stärke der Isolierung nur ca. 5 cm			
7 Fenster und Türen				
Handwerksgerecht angebrachte Fenster in Normalmessungen				
Nicht zu öffnende Fenster werden nicht berücksichtigt!				
Bei Alufassaden wird ein Abzug bis zu 50 % vorgenommen				
7.1	Holzfenster			
7.1	Alufenster			

Nr.	Beschreibung	Normalwert	Abzug	Auswert
8 Dach / Entwässerung				
Strohdecke				
einfache, handwerksgerechte Konstruktion aus Bauholz der Güteklasse 2, die den statischen Erfordernissen entspricht. Holz muss imprägniert sein. Eindeckung Planen auf Latten mit Folie oder aus Pappschindeln mit Unterbau auf Schalung. Dachraum muss nutzbar sein.				
8.1		4,25		
8.2	Holzkonstruktion aus altem Bauholz		0,75	
8.2	Eindeckung aus Weißbenton oder ähnlichem Material		0,25	
8.2	Dachraum nicht nutzbar		0,25	
8.2	Eindeckung aus Dachbrettern		0,50	
8.2	Holzkonstruktion nicht vorhanden		0,50	
8.2	Windrispen (Windlöcher) fehlen		0,50	
8.3	Fehlerhafte Anwendung des Materials, z. B. zu geringe Dachneigung, geringste Dachbrettern, weiche Dachbrettern		0,25	
8.3	Eindeckung aus Anstrichmaterial (0,25 je Dachziegel)		0,25	
8.3	Rinnen fehlen bzw. ohne Funktion (0,25 je Rinne)		0,25	
Bitdecke				
8.1a	Balkenlage mit Isolation, Schalung und Regenrinne	2,50		
8.2a	Konstruktion aus altem Bauholz		0,50	
8.3a	Fehlerhafte Anwendung des Materials, z. B. zu geringe Dachneigung, geringste Dachbrettern, weiche Dachbrettern		0,25	
8.3a	Keine Rinn- bzw. ohne Funktion		0,25	
8.3a	Fehlende Windrispen		0,10	
Ausgangswert				0,00
Abzüge				0,00
Rechenwert				0,00

Datum der Schätzung:

Pächter:

Gartenadresse:

Wertenmittlung Lauben Seite 1 von 2



Landesverband der Gartenfreunde Bremen e.V.					Ausgangswert	Abzüge	Rechenwert
Wertermittlung Massiv-Laube					23,00	18,85	5,15
lfd. Nr.	Beschreibung	Normalwert	Abzug	Auswahl			
1 Fundament & Bodenplatte							
1.1	80 cm tiefes Streifenfundament mit 12 bis 15 cm Betonplatte	4,00					
1.2	Streifenfundament fehlt bei sandigen Böden		1,00				
1.3	Streifenfundament fehlt bei normalen Böden		1,50				
1.3	Fundamentoberkante erdgleich		0,50				
2 Isolierung des Fußbodens (Estrich)							
2.1	Einwandfreier schwimmender Estrich auf Betonfundament	0,75					
2.2	Einfacher Verputz		0,50				
2.3	Stark gerissen		0,25				
2.3	Durch Wasser durchgelassen (aus 1.3)		0,75				
3 Umfassungswände							
3.1	Außenwände aus 12,5 cm Mauerwerk, lotrecht gemauert, vom Fundament durch eine Isolierschicht getrennt. Raumhöhe mindestens 2,10 m, Wände beiderseitig verputzt.	4,00					
3.2	Raumhöhe niedriger als 2,10 m (0,15 pro fehlenden 10 cm)		0,75		Stufung	0,15-0,75	0,15
3.3	Wände gerissen		0,50			0,25-0,50	0,05
3.3	Wände stark gerissen, klaffende Risse im Bereich von Öffnungen und Gebäudeöffnungen (Schäden aus 1.3)		1,00			0,75-1,00	0,05
3.3	Wände sind feucht (Schäden aus 1.3)		1,00			0,50-1,00	0,05
3.3	Wände sichtbar nicht lotrecht gemauert		1,00			0,50-1,00	0,05
4 Außen- und Innenputz / Außenanstrich							
4.1	Putz ist fluchtgerecht und frei von Unebenheiten. Oberfläche muss für Aufnahme eines Farbanstrichs geeignet sein.						
Satteldach							
8.1	einfache, handwerksgerechte Konstruktion aus Bauholz der Güteklasse 2, die den statischen Erfordernissen entspricht. Holz muss imprägniert sein. Eindeckung Pfannen auf Latten mit Folie oder aus Pappschildeln mit Unterbau auf Schalung. Dachraum muss nutzbar sein.	4,25					
8.2	Holzkonstruktion aus altem Bauholz		0,75			0,75-1,25	0,05
8.2	Eindeckung aus Wellzement oder ähnlichem Material		0,25			0,25-0,50	0,05
8.2	Dachraum nicht nutzbar		0,25			0,25-0,50	0,05
8.2	Eindeckung aus Dachziegel		0,50			0,50-0,75	0,05
8.2	Holzkonstruktion nicht imprägniert		0,50			0,50-0,75	0,05
8.2	Windrispen (Windfänger) fehlend		0,10				
8.3	genagelte Dachbahnen, wellige Dachbahnen		1,25			0,25-1,25	0,05
8.3	Eindeckung aus Asbestzement (0,25 je Dachseite)		0,50			0,25-0,50	0,05
8.3	Rinnen fehlen bzw. ohne Funktion (0,25 je Rinne)		0,50			0,25-0,50	0,05
Pultdach							
8.1a	Balkenlage mit Isolierung, Schalung und Regenhaut	2,50					
8.2a	Konstruktion aus altem Bauholz		1,25			0,50-1,25	0,05
Pultdach							
8.1a	Balkenlage mit Isolierung	2,50					
8.2a	Konstruktion aus altem Bauholz		1,25			0,50-1,25	0,05
8.3a	genagelte Dachbahnen		0,90			0,25-1,25	0,05
8.3a	Rinne fehlt bzw. ohne Funktion		0,25				
8.3a	Fehlende Windrispen		0,10				
Ausgangswert					23,00		
Abzüge					2,25		
Rechenwert					20,75		
Datum der Schätzung:					23. Juli 2014		
Pächter:					Willi Mustermann		
Gartenadresse:					Dahlienweg 35		

Die ausgewählten Werte können unmittelbar abgelesen werden

Auswahl bzw. Abwahl der Einträge durch Doppelklick. Ausgewählte Einträge werden farbig hinterlegt.

Hier wurden widersprüchliche Positionen ausgewählt

Bei variablen Abzügen wird hier die Stufung (Schrittgröße) angezeigt. Außerdem die Spanne (Min-/Max-Wert)

Variabler Abzug. Nach Auswahl wird der eingestellte Betrag abgezogen

Wenn die Summe der Abzüge größer ist als der jeweilige Normalwert, wird dieses so gekennzeichnet

Hier wurden widersprüchliche Einträge sowohl bei der Dachform als auch bei der Art der Eindeckung ausgewählt

Wenn eine Position nicht ausgewählt wurde, kann natürlich auch kein Abzug zu dieser Position erfolgen

Die ausgewählten Werte erscheinen auch auf dem Ausdruck, ebenso das Schätzdatum und Angaben zum Pächter (sofern diese eingegeben wurden).