

Baumwertermittlung im Internet

Die Gehölzwertermittlung nach dem modifizierten Sachwertverfahren nach KOCH ist jetzt auch im Internet möglich. Unter der Adresse www.BaumWert.de lässt sich der Gehölzwert eines Baumes und falls erforderlich auch die Schadenshöhe berechnen.

Das dort aufrufbare Programm SWgrün wurde von der Brehm & Fritsch GmbH entwickelt und bedient sich der fachlichen Grundlagen der Methode KOCH und der Richtlinie zur sachgerechten Wertermittlung von Schutz- und Gestaltungsgrün, Baumschulpflanzen und Dauerkulturen der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.).

Das Programm zeichnet sich dadurch aus, dass es systematisch alle bei der Sachwertermittlung zu beachtenden Parameter und Faktoren in übersichtlicher Aufteilung der verschiedenen rechenrelevanten Größen (Grunddaten, Pflanze und Pflanzung, Anwachspflege, weitere Herstellung, Alterswertminderung, Vorschäden) vorgibt.

Abb. 1 Eingabemaske Pflanze und Pflanzung

1. Grunddaten		angewachsen: EUR	0,00	hergestellt: EUR	0,00	Sachwert: EUR	0,00
Acer platanoides		Pflanze & Pflanzung					
Alter: Jahre 28		Pflanzgut					
Pflanze: EUR 0,00		Gattung - Art - Sorte		Acer platanoides			
Pflanzung: EUR 0,00		Ausgangsgröße		Hochstamm, 3 x v., aus ex. w. Stand mit Db., SU 16-18 cm			
3. Anwachspflege		Quelle für Nettopreis Pflanze (Baumschule, Katalog, Jahr)					
EUR /Jahr 0,00		Preis (netto) EUR		- Rabatt % = EUR		0,00	
Zins Pflanzg. EUR /Jahr 0,00		zzgl. Mwst. 16,00 %		= Preis (brutto) EUR		0,00	
0 Jahre Faktor 0,0000		Kosten der Pflanzung					
gesamt: EUR 0,00		Kosten der Pflanzung EUR		+ Fahrt-/Nebenkosten EUR		(netto)	
Risikozuschlag: % 0,00		Pflanzkostensumme EUR		zzgl. Mwst. 16,00 %		= Kosten (brutto) EUR	
EUR 0,00		Richtwerte für Nettopreise von Pflanzgut					
4. Weitere Herstellung		Pflanzenart: Acer platanoides					
EUR /Jahr 0,00		Richtwertquelle					
0 Jahre Faktor 0,0000		Ausgangsgröße					
gesamt: EUR 0,00		Preis (netto)					
Kap.Endwert: Fak. 1,0000		Richtwerte für Pflanzkosten					
EUR 0,00		Richtwertquelle					
5. Alterswertminderung		Kategorie					
100,00 % EUR 0,00		Erziehungsform					
6. Vorschäden		Kompakt (2.-6.)					
0,00 % EUR 0,00							

Durch die Koppelung mit einer Datenbank ist es möglich, für die einzelnen Ausgangsgrößen und Standortverhältnisse (Park, Straße usw.) jeweils eigene Werte zu speichern und bei Bedarf darauf zurückzugreifen. Gleichzeitig besteht die Möglichkeit, die Daten der FLL-Richtlinie aufzurufen. Da das Programm durchaus sinnvollerweise mit Nettopreisen rechnet, kommt es bei der Umrechnung der Bruttopreise der FLL-Richtlinie zu geringfügigen Unterschieden im 5-10 Cent-Bereich. Diese können vernachlässigt werden, da die FLL-Richtlinie selbst für die Tabellenwerte Spannen von bis zu 375,00 € vorschlägt.

Abb. 2 Beispiel für die Datenbankabfrage

Richtwerte für Nettopreise von Pflanzgut

Pflanzenart: Acer platanoides

Richtwertquelle: Artikelstamm Lorberg /Wörlein 2002

Ausgangsgröße: Hochstamm 3xv.mDb, Gr.: 16- 18

Preis (netto): (EUR): 1 Stck.: 400,00 - 10: 350,00 - 50: 350,00 - 100: 350,00

Richtwerte für Pflanzkosten

Richtwertquelle: angelehnt an: FLL-Richtlinie, Gehölzwerte 2002

Kategorie: Laubgehölze

Erziehungsform: Hochstamm

Standortverhältnisse: Straßen und Plätze: mit Bodenaustausch

Ausgangsgröße: Gärten, Parks, Vegetationsflächen etc.: ohne Bodenaustausch

Maßnahmen: Mittlere Verhältnisse
Straßen und Plätze: mit Bodenaustausch

259,00-323,00 EUR

Zuzüglich Fahrkostenanteil (netto) 108,00 EUR

Neben der Verwendung überschlägiger Richt- und Erfahrungswerte ist auch die Anwendung individueller einzelfallbezogener Kostenkalkulationen möglich.

Abb. 3 Individuelle Kostenkalkulation

Kalkulation der jährlichen Kosten der Anwachspflege Kalkulation löschen

Alternativ zur manuellen Eingabe der Pflege-, Fahrt- und Nebenkosten können diese auch unter Angabe von Maßnahmen (inklusive Materialaufwendungen) und Einzelpreisen detailliert kalkuliert werden. Die Kalkulation überschreibt automatisch den manuell eingegebenen Wert

Als Ausgangsbasis der Kalkulation können in der Datenbank vorhandene Richtwerte geladen werden. Diese sind aber in jedem Fall an die aktuelle Situation anzupassen.

Richtwertquelle:

Kategorie:

Erziehungsform:

Standortverhältnisse:

Ausgangsgröße:

Ausgewählte Richtwerte laden


Jährlich Pflegekosten

Maßnahmen / Material	Preis (netto)	Richtwert
<input type="text"/>	EUR <input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	EUR <input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	EUR <input type="text"/>	<input type="text"/>

Der Zinssatz ist selbstverständlich frei wählbar, als Standardvorgabe sind 4 % gewählt.

Auch Kleinigkeiten wie der jährliche Zinsanspruch für die Kosten der Pflanzung während der Anwachspflege, die bei früheren Berechnungsprogrammen und „handgestrickten“ Wertberechnungen gerne unter den Tisch gefallen sind, wurden nicht übersehen.

Abb. 4 Kalkulation der Herstellungszeit

Pflanzenart	Acer platanoides		
Richtwertquelle	Datensammlung Ing.buero Ahner/Brehm, 01.07.2002		
Standortbedingungen	pauschal		
Kategorie/Form	Laubgehölz/Laubbaum		
Mittlerer jährlicher Zuwachs (cm): Höhe / Breite	von	45 / -	bis 60 / -
Maximal erreichbare Größe (cm): Höhe / Breite	von	2000 / -	bis 3000 / -
Kalkulation der weiteren Herstellungszeit (Werte in cm)			
Maße am Wertermittlungsstichtag: Stammumfang (cm): 100, Höhe (m): 15, Höhe Kronenansatz (m): 8, Kronendurchmesser (m): 9, Ausgangsgröße zur Pflanzung: Hochstamm, 3 x v., aus ex. w. Stand mit Db., SU 16-18 cm			
Größe nach Abschluss der Anwachspflege	Mittlerer jährlicher Zuwachs	Zu erreichende Größe am Ende der Herstellungszeit	Aktuelle Größe am Wertermittlungsstichtag
400 cm	60,0 cm	1.200 cm	1.500 cm
			
Kalkulierte Herstellungszeit		13 Jahre	

Für die Kalkulation der Dauer der Herstellungszeit ist ein Rechenprogramm integriert. Lästige Nebenrechnungen im Gutachten können so entfallen.

Für die Schadensermittlung ist das Berechnungsschema ebenfalls übersichtlich geordnet (Schadensdaten, Kosten I mit Sofortmaßnahmen und jährlich wiederkehrenden Nachsorgen bzw. Kontrollen, Kosten II mit merkantilem Minderwert und Fällungs- bzw. Rodungskosten sowie Kosten der Ersatzinvestition). Die Barwertberechnung der erst zukünftig anfallenden Kosten wie Nachsorgemaßnahmen und zusätzliche Kontrollen erfolgt ebenfalls automatisch. Richtwerte für die Fällung und Rodung können ebenfalls in einer Datenbank hinterlegt werden, bislang ist die Internet-Version für den Gast jedoch nur mit einer Testdatenbank belegt.

Ein Nachteil des Programms besteht darin, dass Maßnahmen, die sich nicht jährlich wiederholen, wie z.B. eine absehbare Totholzentrfernung 5 Jahre nach Schadenseintritt infolge von Wurzelverlusten, nicht berechnen lassen, so dass in diesen Fällen im eigenen schriftlichen Gutachten eine Nebenrechnung zu erfolgen hat.

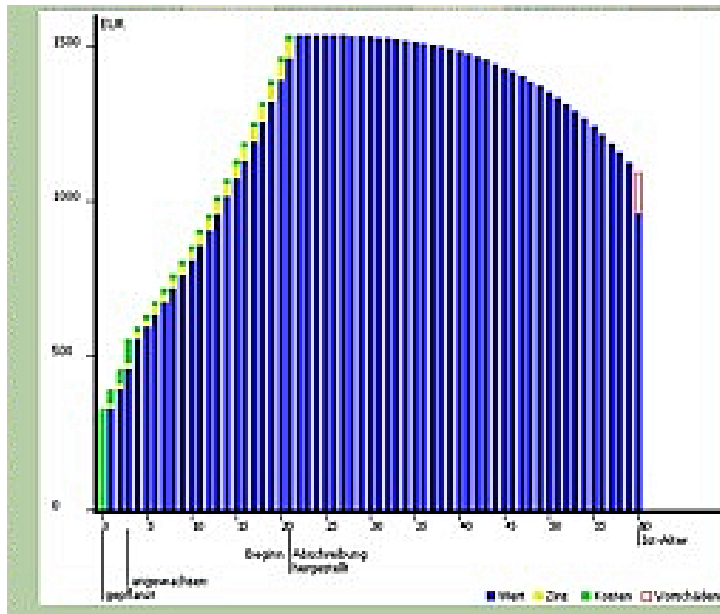
Sowohl für die Wertermittlung als auch für Berechnung der Schadenshöhe besteht auch die Möglichkeit, eine kompakte Dateneingabemaske aufzurufen, die gleichzeitig eine Gesamtüberschau über die eingegebenen Parameter ermöglicht.

Abb. 5 Auszug aus Ausdrucksansicht

Berechnung SWGrün R.030212, Lizenziert für: Testnutzer des Programms SWGrün			
Stammumfang (cm): 100	Höhe (m): 15		
Höhe Kronenansatz (m): 8	Kronendurchmesser (m): 9		
1. Pflanzung (1.1 + 1.2)			= 986,00 EUR
Pflanze: Acer platanoides			
Ausgangsgröße: Hochstamm, 3 x v., aus ex. w. Stand mit Db., SU 16-18 cm			
Quelle für Preisangabe:			
1.1 Katalogpreis 400,00 EUR - 0,00 % Rabatt	= 400,00 EUR	+ 16,00 % Mwst.	= 464,00 EUR
1.2 Pflanzkosten 350,00 EUR + Fahrt-/Nebenkosten 100,00 EUR			= 450,00 EUR
		+ 16,00 % Mwst.	= 522,00 EUR
1.3 Kosten der Pflanze und Pflanzung insgesamt (1.1 + 1.2):			= 986,00 EUR
2. Anwachspflege (3 Jahre) - (2.3 + 2.4)			= 720,24 EUR
2.1 Jährliche Zinsen aus Kosten der Pflanzung 4,00 % von 986,00 EUR			= 39,44 EUR
2.2 Jährliche Kosten 65,00 EUR + Fahrt-/Nebenkosten 65,00 EUR			= 130,00 EUR
		+ 16,00 % Mwst.	= 150,80 EUR
2.3 Gesamt (2.1+2.2) 190,24 EUR * 3,1216 (Rentenendwertfaktor für 3 Jahre)			= 593,85 EUR
2.4 Kosten d. Ausfallrisikos 8,00% v. 1.579,85 EUR (Pflanze, Pflanzg., Anwachspflege)			= 126,39 EUR

Die Ergebnisse der Wertberechnung sind in der Ausdrucksansicht übersichtlich und nachvollziehbar dargestellt und die Zwischenergebnisse werden im Fettdruck hervorgehoben.

Abb. 6 Grafische Darstellung der Wertentwicklung bis zum Bewertungszeitpunkt



Für jeden Baum wird die Wertentwicklung grafisch dargestellt. Bei Schadensermittlungen wird die Schadenshöhe farblich hervorgehoben.

Derartige Grafiken sind ideal, um Laien die Methode der Sachwertermittlung zu veranschaulichen und das Rechenergebnis wird transparenter.

Die Internetvariante des Programms kann als Gast kostenfrei genutzt werden. Ein Speichern, Herunterladen oder Drucken der Daten ist jedoch nicht möglich und somit nur für überschlägige Berechnungen oder zum Testen tauglich. Für den professionellen Einsatz wird man nicht um kostenpflichtige Lizenzen herumkommen, die vom Hersteller in verschiedenen Varianten angeboten werden.

Die Möglichkeit, viele Ausgangsdaten aus der Datenbank zu erhalten, birgt die Gefahr in sich, dass auch Laien Wert-„gutachten“ erstellen. Wie bei allen früheren Berechnungsvarianten (Berechnungsvordrucke usw.) soll der Hinweis nicht unterschlagen werden, dass der Computer nur rechnet. Den Sachverstand muss der Nutzer immer noch selbst mitbringen.

Frank Bischoff