



Baumsachverständigenbüro Zemke

vormals Baumsachverständigenbüro Bollmann GmbH

Dipl.-Ing. Eckhard Zemke ö.b.v. Sachverständiger

Baumuntersuchung

- diagnose
- gutachten
- wertermittlung

Union Investment Real Estate GmbH

Valentinskamp 70 / EMPORIO
20355 Hamburg

Wertermittlung

nach der Methode Koch für die vom Neubauprojekt
betroffenen öffentlichen Bäume

Bauvorhaben:	Quartier Wandsbek Markt in Hamburg, Bereich Kaufhaus
Auftraggeberin:	Union Investment Real Estate GmbH c/o Eucon Digital GmbH Martin-Luther-King-Weg 2 48155 Münster
Angebot:	vom 03.01.2023
Auftrag:	vom 10.01.2023
Auftragsnummer:	1390669
Grundlage:	Gutachten Nr. SH - 23 / 11
Gutachter:	ö.b.v. Sachverständiger Dipl.-Ing. Eckhard Zemke
Anlagen und Einlagen:	– Bearbeitungsgebiet – Bestandsplan mit Baumnummern

Dipl.-Ing. Eckhard Zemke

1. Anlass der Ausgleichswertermittlung

Die Union Investment Real Estate GmbH plant den Abriss von Bestandsgebäuden und die Errichtung von Neubauten auf dem ehemaligen Karstadt-Grundstück, incl. des Parkhauses.

Da um die Gebäude, die abzubrechen sind, öffentliche Bäume stehen die potentiell von der Baumaßnahme betroffen sein werden und nach aktuellem Stand nicht erhalten werden können, soll bei eventuell erforderlicher Fällung der Ersatzwert für diese Bäume berechnet werden.

Die Ausgleichswertberechnung für Bäume auf öffentlichem Grund erfolgt nach dem Sachwertverfahren der sog. Methode Koch.

Ich wurde beauftragt, die Ausgleichswertermittlung für die potentiell vom Bauvorhaben betroffenen Bäume auf öffentlichem Grund durchzuführen.

2. Vorgehensweise und Methodik

Angaben zum Sachwertverfahren als Grundlage der Gehölzwertermittlung

Die Hilfsmethode zur Ermittlung von Gehölzwerten ist das Sachwertverfahren (Grundstück und Gehölze werden als Sache betrachtet).

Das Sachwertverfahren ist gemäß Wertermittlungsverordnung auf den Herstellungskosten aufgebaut. Der Verkehrswertanteil eines Gehölzes wird über seine objektiv berechneten Herstellungskosten ermittelt. Grundlage ist die vom Gutachter anzusetzende Ausgangsgröße, in der ein Gehölz gepflanzt wird.

Bei der Wahl der Ausgangsgröße ist von der „Wichtigkeit“ des Gehölzes auszugehen, bzw. ist zu ermitteln, welche Ausgangsgröße üblicherweise gepflanzt wird. Wird von dieser üblichen Pflanzgröße abgewichen, ist dieses zu begründen.

Der Gutachter hat dann den Zeitraum zu ermitteln, bis die Funktion des zu bewertenden Gehölzes hergestellt ist.

Die Kosten der Herstellung werden bis zur objektiv wünschenswerten Größe nach betriebswirtschaftlichen Regeln berechnet. Die Anfangsinvestition einschließlich der Herstellungs-Pflegekosten, auch unter Berücksichtigung der Zinskosten.

Da es bei der Wahl der Ausgangsgröße und der Festlegung der Herstellungszeiten durchaus unterschiedliche Auffassungen geben kann, sind die Gehölzwerte zu runden, da eine exakte Berechnung eine Genauigkeit vortäuscht, die es in der Gehölzwertermittlung nicht gibt.

Die Herstellungszeit soll den Zeitraum darstellen, die ein gepflanztes und angewachsenes Gehölz benötigt, bis es die Funktion des zu bewertenden erreicht. Die Herstellungszeit muss nicht dem Alter des jeweiligen Gehölzes entsprechen, sondern kann darunter liegen.

Das zu bewertende Gehölz ist im Rahmen der Wertermittlung auf sogenannte Wertminderungsgründe zu untersuchen. Dies können einseitige Kronen, Wunden an Stamm und Ästen, fehlende Leittriebe etc. sein. Diese Wertminderungsgründe sind zu benennen und vom nach der Herstellungszeit ermittelten Wert abzuziehen.

Hauptpunkte der Gehölzwertermittlung

a Funktion

Welche Funktion hat das Gehölz?

b Ausgangsgröße

Welche Gehölzgröße ist aufgrund der jeweiligen Funktion zur Herstellung zu wählen?

c Herstellungszeit

Wie viele Jahre braucht das gepflanzte und angewachsene Gehölz, um seine Funktion (siehe a) zu erfüllen?

d Wertminderungsgründe

Liegen Wertminderungen wegen Schäden und Mängel vor?

Aktualisierte Gehölzwerttabellen

Die Baumwerte werden individuell berechnet, hilfreicher Rahmen zur sachgerechten Gehölzwertermittlung sind die FLL-Gehölzwerttabellen. Die Tabellen stellen Normalherstellungskosten dar, um die es bei der gerichtlich anerkannten Gehölzwertermittlung geht. Billigangebote und Dumpingpreise sollen ebenso wenig wie Hochpreisangebote als Grundlage der Gehölzwertermittlung dienen. Im Streitfall um Gehölzwerte käme es sonst nie zu einer Einigung, bzw. ließen sich Gerichtsentscheide immer anfechten, da sich in der Praxis sowohl Billigangebote, als auch hochpreisige Angebote nachweisen lassen.

Die Werte für Pflanzkosten und Pflegekosten werden aus den aktuellen Richtwerten für Straßen- und Parkbäume im Eigentum der öffentlichen Hand, Ausgabe 2023/24, herausgegeben vom Sachverständigenkuratorium, entnommen.

3. Ausgleichswertermittlung

Sachwertermittlung für Schutz- und Gestaltungsgrün nach der Methode Koch

1. Gehölz / Pflanze	Platane Nr. 01 / W059-1-1				
1.2 Standort	Straße				
1.3 Daten	Stammumfang (m):	1,78	Kronendurchmesser (m)	15,00	
	Höhe (m):	19,00	Höhe / Kronenansatz (m)	4,00	
1.4 Funktion	gestalterisch leitend				
1.5 Auftraggeber	Union Investment Real Estate GmbH			Ortsbesichtigung am:	02.02.2023
1.6 Alter am Standort	50 Jahre	Artbedingte Lebenserwartung an diesem Standort:			120 Jahre
1.7 Bei Teilschaden	Konkrete Reststandzeit des zu bewertenden Gehölzes vor dem Schaden ca.:				70 Jahre
2. Pflanzung					
2.1 Pflanze:	Platanus acerifolia				
2.2 Ausgangsgröße	Hochstamm 4xv., aus extra weitem Stand, mDb., StU 20-25 cm				
2.3 Quelle für Preisangabe	Bruns Katalog 2022/23				
2.4 Katalogpreis	1.035,00 €	- 40% Rabatt	=	414,00 €	= 621,00 €
2.5 Pflanzkosten	750,00 €	+ Fahrt- / Nebenkosten	120,00 €	=	870,00 €
840				+ 19% Mwst	= 283,29 €
2.6 Kosten der Pflanze und Pflanzung insgesamt					= 1.774,29 €
3. Anwachspflege 3 Jahre					
3.1 Jährliche Zinsen aus Kosten der Pflanzung		3% von	1.774,29 €	=	53,23 €
3.2 Jährliche Kosten	150,00 €	+ 19% Mwst	28,50 €	=	178,50 €
	Fahrt- / Nebenkosten	78,00 €	+ 19% Mwst	14,82 €	= 92,82 €
3.3 Gesamt:	Rentenendwertfaktor für 3 Jahre	3,09	x Kosten / Jahr	324,55 €	= 1.002,86 €
3.4 Kosten des Ausfallrisikos	8% von	2.777,15 €	aus 2.6 + 3.3		= 222,17 €
3.5 Herstellungskosten des angewachsenen Gehölzes					= 2.999,32 €
4. Weitere Herstellungszeit 20 Jahre					
4.1 Jährliche Kosten	20,00 €	Fahrt- / Nebenkosten	15,00 €	=	35,00 €
			+ 19% Mwst	=	6,65 €
4.2 Gesamt	Rentenendwertfaktor für 20 Jahre	26,87	x Kosten / Jahr	41,65 €	= 1.119,14 €
4.3 Verzinsung der Herstellungskosten					
	Kapitalendwertfaktor für 20 Jahre	1,81	x 2.999,32 €	Kosten aus 3.5	= 5.428,76 €
4.4 Herstellungskosten bis zum Zeitpunkt der Funktionserfüllung					= 6.547,90 €
5. Alterswertminderung in Anlehnung an BEWER (Hyperbelformel $A^3: L^3 \times 100$)					
5.1 Alter am Standort	50 Jahre	Herstellungs- inkl. Anwachszeit	23 Jahre		
	Lebenserwartung dieser Art an diesem Standort		120 Jahre		
5.2 A = Alter am Standort / Herstellungszeit inkl. Anwachsphase	50 Jahre	23 Jahre	=	27 Jahre	
5.3 L = Lebenserwartung am Standort / Herstellungszeit inkl. Anwachsphase	120 Jahre	23 Jahre	=	97 Jahre	$A^3: L^3 \times 100$ 2,16%
5.4 Alternativ					
5.5 Herstellungskosten nach 4.4 abzüglich Alterswertminderung					= 6.406,46 €
6. Wertminderung für Mängel und Vorschäden (Bitte ankreuzen)					
Standort, Wachstum	0%	Erziehungsfehler	0%	Pflegemängel	0%
Vorschäden an der Krone	0%	Vorschäden am Stamm	0%	Vorschäden im Wurzelraum	0%
einseitige Krone	0%	Unterdrückt gewachsen	0%		
Wertminderung zusammen					0% - 0,00 €
Sachwert des Schutz- und Gestaltungsgrüns (zum Stichtag)		6.406,46 €	gerundet	=	6.410,00 €

Sachwertermittlung für Schutz- und Gestaltungsgrün nach der Methode Koch

1. Gehölz / Pflanze	Platane Nr. 02 / W059-2-1				
1.2 Standort	Straße				
1.3 Daten	Stammumfang (m):	1,47	Kronendurchmesser (m)	10,00	
	Höhe (m):	18,00	Höhe / Kronenansatz (m)	4,50	
1.4 Funktion	gestalterisch prägend				
1.5 Auftraggeber	Union Investment Real Estate GmbH		Ortsbesichtigung am:	02.02.2023	
1.6 Alter am Standort	45 Jahre	Artbedingte Lebenserwartung an diesem Standort:			120 Jahre
1.7 Bei Teilschaden	Konkrete Reststandzeit des zu bewertenden Gehölzes vor dem Schaden ca.:				75 Jahre
2. Pflanzung					
2.1 Pflanze:	Platanus acerifolia				
2.2 Ausgangsgröße	Hochstamm 4xv., aus extra weitem Stand, mDb., StU 20-25 cm				
2.3 Quelle für Preisangabe	Bruns Katalog 2022/23				
2.4 Katalogpreis	1.035,00 €	- 40% Rabatt	=	414,00 €	= 621,00 €
2.5 Pflanzkosten	750,00 €	+ Fahrt- / Nebenkosten	120,00 €		= 870,00 €
840				+ 19% Mwst	= 283,29 €
2.6 Kosten der Pflanze und Pflanzung insgesamt					= 1.774,29 €
3 Anwachspflege 3 Jahre					
3.1 Jährliche Zinsen aus Kosten der Pflanzung		3% von	1.774,29 €	=	53,23 €
3.2 Jährliche Kosten	150,00 €	+ 19% Mwst	28,50 €	=	178,50 €
Fahrt- / Nebenkosten	78,00 €	+ 19% Mwst	14,82 €	=	92,82 €
3.3 Gesamt:	Rentenendwertfaktor für 3 Jahre		3,09 x Kosten / Jahr	324,55 €	= 1.002,86 €
3.4 Kosten des Ausfallrisikos	8% von	2.777,15 €	aus 2.6 + 3.3		= 222,17 €
3.5 Herstellungskosten des angewachsenen Gehölzes					= 2.999,32 €
4 Weitere Herstellungszeit 20 Jahre					
4.1 Jährliche Kosten	20,00 €	Fahrt- / Nebenkosten	15,00 €	=	35,00 €
			+ 19% Mwst	=	6,65 €
4.2 Gesamt	Rentenendwertfaktor für 20 Jahre		26,87 x Kosten / Jahr	41,65 €	= 1.119,14 €
4.3 Verzinsung der Herstellungskosten					
Kapitalendwertfaktor für	20 Jahre	1,81 x	2.999,32 €	Kosten aus 3.5	= 5.428,76 €
4.4 Herstellungskosten bis zum Zeitpunkt der Funktionserfüllung					= 6.547,90 €
5. Alterswertminderung in Anlehnung an BEWER (Hyperbelformel $A^3: L^3 \times 100$)					
5.1 Alter am Standort	50 Jahre	Herstellungs- inkl. Anwachszeit	23 Jahre		
Lebenserwartung dieser Art an diesem Standort			120 Jahre		
5.2 A = Alter am Standort / Herstellungszeit inkl. Anwachsphase					
	50 Jahre „ 23 Jahre	=	27 Jahre		
5.3 L = Lebenserwartung am Standort / Herstellungszeit inkl. Anwachsphase					
	120 Jahre „ 23 Jahre	=	97 Jahre $A^3: L^3 \times 100$	2,16%	- 141,43 €
5.4 Alternativ					
5.5 Herstellungskosten nach 4.4 abzüglich Alterswertminderung					- = 6.406,46 €
6. Wertminderung für Mängel und Vorschäden (Bitte ankreuzen)					
Standort, Wachstum	0%	Erziehungsfehler	0%	Pflegemängel	0%
Vorschäden an der Krone	0%	Vorschäden am Stamm	5%	Vorschäden im Wurzelraum	0%
einseitige Krone	25%	Unterdrückt gewachsen	0%		
Wertminderung zusammen					30% - 1.921,94 €
Sachwert des Schutz- und Gestaltungsgrüns (zum Stichtag)		4.484,53 €	gerundet	= 4.490,00 €	

Sachwertermittlung für Schutz- und Gestaltungsgrün nach der Methode Koch

1. Gehölz / Pflanze	Säuleneiche Nr. 04 / S299-4-1					
1.2 Standort	Straße					
1.3 Daten	Stammumfang (m): 0,91		Kronendurchmesser (m)		6,00	
	Höhe (m): 12,00		Höhe / Kronenansatz (m)		2,00	
1.4 Funktion	gestalterisch prägend					
1.5 Auftraggeber	Union Investment Real Estate GmbH			Ortsbesichtigung am:		02.02.2023
1.6 Alter am Standort	33	Jahre	Artbedingte Lebenserwartung an diesem Standort:			100 Jahre
1.7 Bei Teilschaden	Konkrete Reststandzeit des zu bewertenden Gehölzes vor dem Schaden ca.:					67 Jahre
2. Pflanzung						
2.1 Pflanze:	Quercus robur 'Fastigiata'					
2.2 Ausgangsgröße	Hochstamm 5xv., aus extra weitem Stand, mDb., StU 20-25 cm					
2.3 Quelle für Preisangabe	Bruns Katalog 2022/23					
2.4 Katalogpreis	2.280,00 €	- 40% Rabatt	=	912,00 €	=	1.368,00 €
2.5 Pflanzkosten	750,00 €	+ Fahrt- / Nebenkosten		120,00 €	=	870,00 €
840				+ 19% Mwst	=	425,22 €
2.6 Kosten der Pflanze und Pflanzung insgesamt						= 2.663,22 €
3 Anwachspflege 3 Jahre						
3.1 Jährliche Zinsen aus Kosten der Pflanzung		3% von	2.663,22 €	=	79,90 €	
3.2 Jährliche Kosten	150,00 €	+ 19% Mwst	28,50 €	=	178,50 €	
	Fahrt- / Nebenkosten 78,00 €	+ 19% Mwst	14,82 €	=	92,82 €	
3.3 Gesamt:	Rentenendwertfaktor für 3 Jahre	3,09	x Kosten / Jahr	351,22 €	=	1.085,26 €
3.4 Kosten des Ausfallrisikos	8% von		aus 2.6		=	213,06 €
3.5 Herstellungskosten des angewachsenen Gehölzes						= 3.961,54 €
4 Weitere Herstellungszeit 15 Jahre						
4.1 Jährliche Kosten	20,00 €	Fahrt- / Nebenkosten	15,00 €	=	35,00 €	
			+ 19% Mwst	=	6,65 €	
4.2 Gesamt	Rentenendwertfaktor für 15 Jahre	18,60	x Kosten / Jahr	41,65 €	=	774,69 €
4.3 Verzinsung der Herstellungskosten						
	Kapitalendwertfaktor für 15 Jahre	1,56	x 3.961,54 €	Kosten aus 3.5	=	6.180,00 €
4.4 Herstellungskosten bis zum Zeitpunkt der Funktionserfüllung						= 6.954,69 €
5. Alterswertminderung in Anlehnung an BEWER (Hyperbelformel $A^3: L^3 \times 100$)						
5.1 Alter am Standort	33	Jahre	Herstellungs- inkl. Anwachszeit	18	Jahre	
	Lebenserwartung dieser Art an diesem Standort			100	Jahre	
5.2 A = Alter am Standort / Herstellungszeit inkl. Anwachsphase						
	33	Jahre	18	Jahre	=	15 Jahre
5.3 L = Lebenserwartung am Standort / Herstellungszeit inkl. Anwachsphase						
	100	Jahre	18	Jahre	=	82 Jahre $A^3: L^3 \times 100$ 0,61%
5.4 Alternativ						
5.5 Herstellungskosten nach 4.4 abzüglich Alterswertminderung						= 6.912,26 €
6. Wertminderung für Mängel und Vorschäden (Bitte ankreuzen)						
Standort, Wachstum	35%	Erziehungsfehler	0%	Pflegemängel	15%	
Vorschäden an der Krone	0%	Vorschäden am Stamm	0%	Vorschäden im Wurzelraum	0%	
einseitige Krone	0%	Unterdrückt gewachsen	0%			
Wertminderung zusammen				50%	-	3.456,13 €
Sachwert des Schutz- und Gestaltungsgrüns (zum Stichtag)		3.456,13 €	gerundet	=	3.460,00 €	

Sachwertermittlung für Schutz- und Gestaltungsgrün nach der Methode Koch

1. Gehölz / Pflanze	Kugelrobinie Nr. 05 / W059-5-1				
1.2 Standort	Straße				
1.3 Daten	Stammumfang (m):	0,94	Kronendurchmesser (m)	4,00	
	Höhe (m):	6,00	Höhe / Kronenansatz (m)	3,50	
1.4 Funktion	gestalterisch				
1.5 Auftraggeber	Union Investment Real Estate GmbH			Ortsbesichtigung am:	02.02.2023
1.6 Alter am Standort	40 Jahre	Artbedingte Lebenserwartung an diesem Standort:			80 Jahre
1.7 Bei Teilschaden	Konkrete Reststandzeit des zu bewertenden Gehölzes vor dem Schaden ca.:				40 Jahre
2. Pflanzung					
2.1 Pflanze:	Robinia pseudoacacia 'Umbraculifera'				
2.2 Ausgangsgröße	Hochstamm 4xv., aus extra weitem Stand, mDb., StU 20-25 cm				
2.3 Quelle für Preisangabe	Bruns Katalog 2022/23				
2.4 Katalogpreis	1.035,00 €	- 40% Rabatt	=	414,00 €	= 621,00 €
2.5 Pflanzkosten	750,00 €	+ Fahrt- / Nebenkosten	120,00 €	=	870,00 €
840			+ 19% Mwst	=	283,29 €
2.6 Kosten der Pflanze und Pflanzung insgesamt					= 1.774,29 €
3. Anwachspflege 3 Jahre					
3.1 Jährliche Zinsen aus Kosten der Pflanzung	3%	von	1.774,29 €	=	53,23 €
3.2 Jährliche Kosten	150,00 €	+ 19% Mwst	28,50 €	=	178,50 €
Fahrt- / Nebenkosten	78,00 €	+ 19% Mwst	14,82 €	=	92,82 €
3.3 Gesamt:	Rentenendwertfaktor für 3 Jahre	3,09	x Kosten / Jahr	324,55 €	= 1.002,86 €
3.4 Kosten des Ausfallrisikos	8% von	2.777,15 €	aus 2.6 + 3.3	=	222,17 €
3.5 Herstellungskosten des angewachsenen Gehölzes					= 2.999,32 €
4. Weitere Herstellungszeit 10 Jahre					
4.1 Jährliche Kosten	20,00 €	Fahrt- / Nebenkosten	15,00 €	=	35,00 €
		+ 19% Mwst	=	6,65 €	
4.2 Gesamt	Rentenendwertfaktor für 10 Jahre	11,46	x Kosten / Jahr	41,65 €	= 477,31 €
4.3 Verzinsung der Herstellungskosten					
Kapitalendwertfaktor für	10 Jahre	1,34	x 2.999,32 €	Kosten aus 3.5	= 4.019,08 €
4.4 Herstellungskosten bis zum Zeitpunkt der Funktionserfüllung					= 4.496,39 €
5. Alterswertminderung in Anlehnung an BEWER (Hyperbelformel $A^3: L^3 \times 100$)					
5.1 Alter am Standort	40 Jahre	Herstellungs- inkl. Anwachszeit	23 Jahre		
		Lebenserwartung dieser Art an diesem Standort	120 Jahre		
5.2 A = Alter am Standort / Herstellungszeit inkl. Anwachsphase					
	40 Jahre	13 Jahre	=	27 Jahre	
5.3 L = Lebenserwartung am Standort / Herstellungszeit inkl. Anwachsphase					
	80 Jahre	13 Jahre	=	67 Jahre	$A^3: L^3 \times 100$ 6,54% - 294,06 €
5.4 Alternativ					
5.5 Herstellungskosten nach 4.4 abzüglich Alterswertminderung					- = 4.202,33 €
6. Wertminderung für Mängel und Vorschäden (Bitte ankreuzen)					
Standort, Wachstum	40%	Erziehungsfehler	0%	Pflegemängel	0%
Vorschäden an der Krone	20%	Vorschäden am Stamm	0%	Vorschäden im Wurzelraum	0%
einseitige Krone	0%	Unterdrückt gewachsen	0%		
Wertminderung zusammen					60% - 2.521,40 €
Sachwert des Schutz- und Gestaltungsgrüns (zum Stichtag)		1.680,93 €	gerundet	=	1.680,00 €

Sachwertermittlung für Schutz- und Gestaltungsgrün nach der Methode Koch

1. Gehölz / Pflanze	Säuleneiche Nr. 08 / S299-8-1				
1.2 Standort	Straße				
1.3 Daten	Stammumfang (m):	1,09	Kronendurchmesser (m)	7,00	
	Höhe (m):	14,00	Höhe / Kronenansatz (m)	2,00	
1.4 Funktion	gestalterisch leitend				
1.5 Auftraggeber	Union Investment Real Estate GmbH			Ortsbesichtigung am:	02.02.2023
1.6 Alter am Standort	33 Jahre	Artbedingte Lebenserwartung an diesem Standort:			100 Jahre
1.7 Bei Teilschaden	Konkrete Reststandzeit des zu bewertenden Gehölzes vor dem Schaden ca.:				67 Jahre
2. Pflanzung					
2.1 Pflanze:	Quercus robur 'Fastigiata'				
2.2 Ausgangsgröße	Hochstamm 5xv., aus extra weitem Stand, mDb., StU 20-25 cm				
2.3 Quelle für Preisangabe	Bruns Katalog 2022/23				
2.4 Katalogpreis	2.280,00 €	- 40% Rabatt	=	912,00 €	= 1.368,00 €
2.5 Pflanzkosten	750,00 €	+ Fahrt- / Nebenkosten	120,00 €		= 870,00 €
840			+ 19% Mwst		= 425,22 €
2.6 Kosten der Pflanze und Pflanzung insgesamt					= 2.663,22 €
3 Anwachspflege 3 Jahre					
3.1 Jährliche Zinsen aus Kosten der Pflanzung	3%	von	2.663,22 €	=	79,90 €
3.2 Jährliche Kosten	150,00 €	+ 19% Mwst	28,50 €	=	178,50 €
Fahrt- / Nebenkosten	78,00 €	+ 19% Mwst	14,82 €	=	92,82 €
3.3 Gesamt:	Rentenendwertfaktor für 3 Jahre	3,09	x Kosten / Jahr	351,22 €	= 1.085,26 €
3.4 Kosten des Ausfallrisikos	8% von		aus 2.6		= 213,06 €
3.5 Herstellungskosten des angewachsenen Gehölzes					= 3.961,54 €
4 Weitere Herstellungszeit 15 Jahre					
4.1 Jährliche Kosten	20,00 €	Fahrt- / Nebenkosten	15,00 €	=	35,00 €
			+ 19% Mwst	=	6,65 €
4.2 Gesamt	Rentenendwertfaktor für 15 Jahre	18,60	x Kosten / Jahr	41,65 €	= 774,69 €
4.3 Verzinsung der Herstellungskosten	Kapitalendwertfaktor für 15 Jahre	1,56	x 3.961,54 €	Kosten aus 3.5	= 6.180,00 €
4.4 Herstellungskosten bis zum Zeitpunkt der Funktionserfüllung					= 6.954,69 €
5. Alterswertminderung in Anlehnung an BEWER (Hyperbelformel $A^3: L^3 \times 100$)					
5.1 Alter am Standort	33 Jahre	Herstellungs- inkl. Anwachszeit	18 Jahre		
	Lebenserwartung dieser Art an diesem Standort		100 Jahre		
5.2 A = Alter am Standort / Herstellungszeit inkl. Anwachsphase	33 Jahre	18 Jahre	=	15 Jahre	
5.3 L = Lebenserwartung am Standort / Herstellungszeit inkl. Anwachsphase	100 Jahre	18 Jahre	=	82 Jahre	$A^3: L^3 \times 100$ 0,61%
					- 42,42 €
5.4 Alternativ					
5.5 Herstellungskosten nach 4.4 abzüglich Alterswertminderung					= 6.912,26 €
6. Wertminderung für Mängel und Vorschäden (Bitte ankreuzen)					
Standort, Wachstum	15%	Erziehungsfehler	0%	Pflegemängel	0%
Vorschäden an der Krone	0%	Vorschäden am Stamm	0%	Vorschäden im Wurzelraum	0%
einseitige Krone	0%	Unterdrückt gewachsen	0%		
Wertminderung zusammen					15% - 1.036,84 €
Sachwert des Schutz- und Gestaltungsgrüns (zum Stichtag)		5.875,42 €	gerundet	=	5.880,00 €

Sachwertermittlung für Schutz- und Gestaltungsgrün nach der Methode Koch

1. Gehölz / Pflanze	Schwarzkiefer Nr. 09 / W059-9-1				
1.2 Standort	Straße				
1.3 Daten	Stammumfang (m):	1,60	Kronendurchmesser (m)	9,00	
	Höhe (m):	18,00	Höhe / Kronenansatz (m)	6,00	
1.4 Funktion	gestalterisch abschirmend				
1.5 Auftraggeber	Union Investment Real Estate GmbH			Ortsbesichtigung am:	02.02.2023
1.6 Alter am Standort	45 Jahre	Artbedingte Lebenserwartung an diesem Standort:			90 Jahre
1.7 Bei Teilschaden	Konkrete Reststandzeit des zu bewertenden Gehölzes vor dem Schaden ca.:				45 Jahre
2. Pflanzung					
2.1 Pflanze:	Pinus nigra ssp nigra				
2.2 Ausgangsgröße	Solitär 5xv., aus extra weltem Stand, mDb., 250-275 cm				
2.3 Quelle für Preisangabe	Bruns Katalog 2022/23				
2.4 Katalogpreis	1.350,00 €	- 40% Rabatt	=	540,00 €	= 810,00 €
2.5 Pflanzkosten	750,00 €	+ Fahrt- / Nebenkosten	120,00 €	=	870,00 €
840			+ 19% Mwst	=	319,20 €
2.6 Kosten der Pflanze und Pflanzung insgesamt					= 1.999,20 €
3 Anwachspflege 3 Jahre					
3.1 Jährliche Zinsen aus Kosten der Pflanzung		3% von	1.999,20 €	=	59,98 €
3.2 Jährliche Kosten	150,00 €	+ 19% Mwst	28,50 €	=	178,50 €
Fahrt- / Nebenkosten	78,00 €	+ 19% Mwst	14,82 €	=	92,82 €
3.3 Gesamt:	Rentenendwertfaktor für 3 Jahre	3,09	x Kosten / Jahr	331,30 €	= 1.023,70 €
3.4 Kosten des Ausfallrisikos	8% von		aus 2.6	=	159,94 €
3.5 Herstellungskosten des angewachsenen Gehölzes					= 3.182,84 €
4 Weitere Herstellungszeit 20 Jahre					
4.1 Jährliche Kosten	20,00 €	Fahrt- / Nebenkosten	15,00 €	=	35,00 €
			+ 19% Mwst	=	6,65 €
4.2 Gesamt	Rentenendwertfaktor für 20 Jahre	26,87	x Kosten / Jahr	41,65 €	= 1.119,14 €
4.3 Verzinsung der Herstellungskosten	Kapitalendwertfaktor für 20 Jahre	1,81	x 3.182,84 €	Kosten aus 3.5	= 5.760,94 €
4.4 Herstellungskosten bis zum Zeitpunkt der Funktionserfüllung					= 6.880,08 €
5. Alterswertminderung in Anlehnung an BEWER (Hyperbelformel $A^3: L^3 \times 100$)					
5.1 Alter am Standort	45 Jahre	Herstellungs- inkl. Anwachszeit	23 Jahre		
		Lebenserwartung dieser Art an diesem Standort	90 Jahre		
5.2 A = Alter am Standort / Herstellungszeit inkl. Anwachsphase	45 Jahre „ 23 Jahre	=	22 Jahre		
5.3 L = Lebenserwartung am Standort / Herstellungszeit inkl. Anwachsphase	90 Jahre „ 23 Jahre	=	67 Jahre	$A^3: L^3 \times 100$ 3,54%	- 243,55 €
5.4 Alternativ					
5.5 Herstellungskosten nach 4.4 abzüglich Alterswertminderung					= 6.636,52 €
6. Wertminderung für Mängel und Vorschäden (Bitte ankreuzen)					
Standort, Wachstum	0%	Erziehungsfehler	0%	Pflegemängel	5%
Vorschäden an der Krone	0%	Vorschäden am Stamm	0%	Vorschäden im Wurzelraum	0%
einseitige Krone	15%	Unterdrückt gewachsen	0%		
Wertminderung zusammen					20% - 1.327,30 €
Sachwert des Schutz- und Gestaltungsgrüns (zum Stichtag)		5.309,22 €	gerundet	=	5.310,00 €

Sachwertermittlung für Schutz- und Gestaltungsgrün nach der Methode Koch

1. Gehölz / Pflanze	Zlerkirsche Nr. 10 / W059-10-1				
1.2 Standort	Straße				
1.3 Daten	Stammumfang (m):	0,56	Kronendurchmesser (m)	3,50	
	Höhe (m):	6,00	Höhe / Kronenansatz (m)	3,80	
1.4 Funktion	gestalterisch				
1.5 Auftraggeber	Union Investment Real Estate GmbH		Ortsbesichtigung am:	02.02.2023	
1.6 Alter am Standort	42 Jahre	Artbedingte Lebenserwartung an diesem Standort:		60 Jahre	
1.7 Bei Teilschaden	Konkrete Reststandzeit des zu bewertenden Gehölzes vor dem Schaden ca.:			18 Jahre	
2. Pflanzung					
2.1 Pflanze:	Prunus avium 'Plena'				
2.2 Ausgangsgröße	Hochstamm 4xv., aus extra weitem Stand, mDb., StU 20-25 cm				
2.3 Quelle für Preisangabe	Bruns Katalog 2022/23				
2.4 Katalogpreis	1.145,00 €	- 40% Rabatt	=	458,00 €	= 687,00 €
2.5 Pflanzkosten	750,00 €	+ Fahrt- / Nebenkosten	120,00 €	=	870,00 €
840				+ 19% Mwst	= 295,83 €
2.6 Kosten der Pflanze und Pflanzung insgesamt					= 1.852,83 €
3 Anwachspflege 3 Jahre					
3.1 Jährliche Zinsen aus Kosten der Pflanzung	3%	von	1.852,83 €	=	55,58 €
3.2 Jährliche Kosten	150,00 €	+ 19% Mwst	28,50 €	=	178,50 €
Fahrt- / Nebenkosten	78,00 €	+ 19% Mwst	14,82 €	=	92,82 €
3.3 Gesamt:	Rentenendwertfaktor für 3 Jahre	3,09	x Kosten / Jahr	326,90 €	= 1.010,14 €
3.4 Kosten des Ausfallrisikos	8% von	aus 2.6 + 3.3		=	148,23 €
3.5 Herstellungskosten des angewachsenen Gehölzes					= 3.011,19 €
4 Weitere Herstellungszeit 5 Jahre					
4.1 Jährliche Kosten	20,00 €	Fahrt- / Nebenkosten	15,00 €	=	35,00 €
			+ 19% Mwst	=	6,65 €
4.2 Gesamt	Rentenendwertfaktor für 5 Jahre	5,31	x Kosten / Jahr	41,65 €	= 221,16 €
4.3 Verzinsung der Herstellungskosten	Kapitalendwertfaktor für 5 Jahre	1,16	x 3.011,19 €	Kosten aus 3.5	= 3.492,98 €
4.4 Herstellungskosten bis zum Zeitpunkt der Funktionserfüllung					= 3.714,14 €
5. Alterswertminderung in Anlehnung an BEWER (Hyperbelformel $A^3: L^3 \times 100$)					
5.1 Alter am Standort	42 Jahre	Herstellungs- inkl. Anwachszeit	8 Jahre		
Lebenserwartung dieser Art an diesem Standort			60 Jahre		
5.2 A = Alter am Standort / Herstellungszeit inkl. Anwachsphase	42 Jahre	8 Jahre	=	34 Jahre	
5.3 L = Lebenserwartung am Standort / Herstellungszeit Inkl. Anwachsphase	60 Jahre	8 Jahre	=	52 Jahre	$A^3: L^3 \times 100$ #####
					- 1.232,35 €
5.4 Alternativ					
5.5 Herstellungskosten nach 4.4 abzüglich Alterswertminderung					= 2.481,79 €
6. Wertminderung für Mängel und Vorschäden (Bitte ankreuzen)					
Standort, Wachstum	30%	Erziehungsfehler	0%	Pflegemängel	0%
Vorschäden an der Krone	0%	Vorschäden am Stamm	0%	Vorschäden im Wurzelraum	0%
einseitige Krone	0%	Unterdrückt gewachsen	0%		
Wertminderung zusammen				30%	- 744,54 €
Sachwert des Schutz- und Gestaltungsgrüns (zum Stichtag)		1.737,25 €	gerundet	= 1.740,00 €	

Sachwertermittlung für Schutz- und Gestaltungsgrün nach der Methode Koch

1. Gehölz / Pflanze	Platane Nr. 11 / Q002-11-1			
1.2 Standort	Straße			
1.3 Daten	Stammumfang (m):	1,16	Kronendurchmesser (m)	11,00
	Höhe (m):	16,00	Höhe / Kronenansatz (m)	6,00
1.4 Funktion	gestalterisch leitend			
1.5 Auftraggeber	Union Investment Real Estate GmbH		Ortsbesichtigung am:	02.02.2023
1.6 Alter am Standort	33 Jahre	Artbedingte Lebenserwartung an diesem Standort:		120 Jahre
1.7 Bei Teilschaden	Konkrete Reststandzeit des zu bewertenden Gehölzes vor dem Schaden ca.:			87 Jahre

2. Pflanzung

2.1 Pflanze:	Platanus acerifolia			
2.2 Ausgangsgröße	Hochstamm 4xv., aus extra weitem Stand, mDb., StU 20-25 cm			
2.3 Quelle für Preisangabe	Bruns Katalog 2022/23			
2.4 Katalogpreis	1.035,00 €	- 40% Rabatt	=	414,00 €
2.5 Pflanzkosten	750,00 €	+ Fahrt- / Nebenkosten	120,00 €	= 870,00 €
840		+ 19% Mwst	=	283,29 €

2.6 Kosten der Pflanze und Pflanzung insgesamt	= 1.774,29 €			
---	---------------------	--	--	--

3. Anwachspflege	3 Jahre			
3.1 Jährliche Zinsen aus Kosten der Pflanzung	3%	von	1.774,29 €	= 53,23 €
3.2 Jährliche Kosten	150,00 €	+ 19% Mwst	28,50 €	= 178,50 €
Fahrt- / Nebenkosten	78,00 €	+ 19% Mwst	14,82 €	= 92,82 €
3.3 Gesamt:	Rentenendwertfaktor für 3 Jahre	3,09	x Kosten / Jahr	324,55 € = 1.002,86 €
3.4 Kosten des Ausfallrisikos	8% von 2.777,15 €		aus 2.6 + 3.3	= 222,17 €

3.5 Herstellungskosten des angewachsenen Gehölzes	= 2.999,32 €			
--	---------------------	--	--	--

4. Weitere Herstellungszeit	20 Jahre			
4.1 Jährliche Kosten	20,00 €	Fahrt- / Nebenkosten	15,00 €	= 35,00 €
		+ 19% Mwst	=	6,65 €
4.2 Gesamt	Rentenendwertfaktor für 20 Jahre	26,87	x Kosten / Jahr	41,65 € = 1.119,14 €
4.3 Verzinsung der Herstellungskosten	Kapitalendwertfaktor für 20 Jahre	1,81	x 2.999,32 €	Kosten aus 3.5 = 5.428,76 €

4.4 Herstellungskosten bis zum Zeitpunkt der Funktionserfüllung	= 6.547,90 €			
--	---------------------	--	--	--

5. Alterswertminderung	in Anlehnung an BEWER (Hyperbelformel $A^3: L^3 \times 100$)			
5.1 Alter am Standort	0 Jahre	Herstellungs- inkl. Anwachszeit	0 Jahre	
Lebenserwartung dieser Art an diesem Standort			0 Jahre	
5.2 A = Alter am Standort / Herstellungszeit inkl. Anwachsphase	0 Jahre	„	0 Jahre =	0 Jahre
5.3 L = Lebenserwartung am Standort / Herstellungszeit inkl. Anwachsphase	0 Jahre	„	0 Jahre =	0 Jahre
		$A^3: L^3 \times 100$	0,00%	- 0,00 €

5.4 Alternativ

5.5 Herstellungskosten nach 4.4 abzüglich Alterswertminderung	= 6.547,90 €			
--	---------------------	--	--	--

6. Wertminderung für Mängel und Vorschäden (Bitte ankreuzen)					
Standort, Wachstum	0%	Erziehungsfehler	0%	Pflegemängel	0%
Vorschäden an der Krone	0%	Vorschäden am Stamm	0%	Vorschäden im Wurzelraum	0%
einseitige Krone	0%	Unterdrückt gewachsen	0%		
Wertminderung zusammen				0%	- 0,00 €
Sachwert des Schutz- und Gestaltungsgrüns (zum Stichtag)		6.547,90 €	gerundet	=	6.550,00 €

Sachwertermittlung für Schutz- und Gestaltungsgrün nach der Methode Koch

1. Gehölz / Pflanze	Vogelkirsche Nr. 13 / W059-13-1				
1.2 Standort	Straße				
1.3 Daten	Stammumfang (m):	0,47	Kronendurchmesser (m)	3,00	
	Höhe (m):	5,00	Höhe / Kronenansatz (m)	2,50	
1.4 Funktion	gestalterisch				
1.5 Auftraggeber	Union Investment Real Estate GmbH		Ortsbesichtigung am:	02.02.2023	
1.6 Alter am Standort	33 Jahre	Artbedingte Lebenserwartung an diesem Standort:		60 Jahre	
1.7 Bei Teilschaden	Konkrete Reststandzeit des zu bewertenden Gehölzes vor dem Schaden ca.:			27 Jahre	
2. Pflanzung					
2.1 Pflanze:	Prunus avium				
2.2 Ausgangsgröße	Hochstamm 3xv., aus extra weitem Stand, mDb., StU 20-25 cm				
2.3 Quelle für Preisangabe	Bruns Katalog 2022/23				
2.4 Katalogpreis	980,00 €	- 40% Rabatt	=	392,00 €	= 588,00 €
2.5 Pflanzkosten	750,00 €	+ Fahrt- / Nebenkosten	120,00 €	=	870,00 €
840			+ 19% Mwst	=	277,02 €
2.6 Kosten der Pflanze und Pflanzung insgesamt					= 1.735,02 €
3 Anwachspflege 3 Jahre					
3.1 Jährliche Zinsen aus Kosten der Pflanzung	3%	von	1.735,02 €	=	52,05 €
3.2 Jährliche Kosten	150,00 €	+ 19% Mwst	28,50 €	=	178,50 €
Fahrt- / Nebenkosten	78,00 €	+ 19% Mwst	14,82 €	=	92,82 €
3.3 Gesamt:	Rentenendwertfaktor für 3 Jahre	3,09	x Kosten / Jahr	323,37 €	= 999,22 €
3.4 Kosten des Ausfallrisikos	8% von	1.735,02 €	aus 2.6 + 3.3		= 138,80 €
3.5 Herstellungskosten des angewachsenen Gehölzes					= 2.873,04 €
4 Weitere Herstellungszeit 5 Jahre					
4.1 Jährliche Kosten	20,00 €	Fahrt- / Nebenkosten	15,00 €	=	35,00 €
		+ 19% Mwst	=	6,65 €	
4.2 Gesamt	Rentenendwertfaktor für 5 Jahre	5,31	x Kosten / Jahr	41,65 €	= 221,16 €
4.3 Verzinsung der Herstellungskosten					
Kapitalendwertfaktor für	5 Jahre	1,16	x	2.873,04 €	Kosten aus 3.5 = 3.332,72 €
4.4 Herstellungskosten bis zum Zeitpunkt der Funktionserfüllung					= 3.553,88 €
5. Alterswertminderung in Anlehnung an BEWER (Hyperbelformel $A^3: L^3 \times 100$)					
5.1 Alter am Standort	33 Jahre	Herstellungs- inkl. Anwachszeit	8 Jahre		
Lebenserwartung dieser Art an diesem Standort			60 Jahre		
5.2 A = Alter am Standort / Herstellungszeit inkl. Anwachsphase					
	33 Jahre	8 Jahre	=	25 Jahre	
5.3 L = Lebenserwartung am Standort / Herstellungszeit inkl. Anwachsphase					
	60 Jahre	8 Jahre	=	52 Jahre	$A^3: L^3 \times 100$ ##### - 394,84 €
5.4 Alternativ					
5.5 Herstellungskosten nach 4.4 abzüglich Alterswertminderung					= 3.159,05 €
6. Wertminderung für Mängel und Vorschäden (Bitte ankreuzen)					
Standort, Wachstum	50%	Erziehungsfehler	0%	Pflegemängel	0%
Vorschäden an der Krone	0%	Vorschäden am Stamm	0%	Vorschäden im Wurzelraum	0%
einseitige Krone	0%	Unterdrückt gewachsen	0%		
Wertminderung zusammen					50% - 1.579,52 €
Sachwert des Schutz- und Gestaltungsgrüns (zum Stichtag)		1.579,52 €	gerundet	=	1.580,00 €

Sachwertermittlung für Schutz- und Gestaltungsgrün nach der Methode Koch

1. Gehölz / Pflanze	Platane Nr. 15 / W059-15-1				
1.2 Standort	Straße				
1.3 Daten	Stammumfang (m):	2,07	Kronendurchmesser (m)	16,00	
	Höhe (m):	20,00	Höhe / Kronenansatz (m)	2,50	
1.4 Funktion	gestalterisch abschirmend				
1.5 Auftraggeber	Union Investment Real Estate GmbH			Ortsbesichtigung am:	02.02.2023
1.6 Alter am Standort	50 Jahre	Artbedingte Lebenserwartung an diesem Standort:			120 Jahre
1.7 Bei Teilschaden	Konkrete Reststandzeit des zu bewertenden Gehölzes vor dem Schaden ca.:			70 Jahre	
2. Pflanzung					
2.1 Pflanze:	Platanus acerifolia				
2.2 Ausgangsgröße	Hochstamm 4xv., aus extra weitem Stand, mDb., StU 20-25 cm				
2.3 Quelle für Preisangabe	Bruns Katalog 2022/23				
2.4 Katalogpreis	1.035,00 €	- 40% Rabatt	=	414,00 €	= 621,00 €
2.5 Pflanzkosten	750,00 €	+ Fahrt- / Nebenkosten	120,00 €	=	870,00 €
840				+ 19% Mwst	= 283,29 €
2.6 Kosten der Pflanze und Pflanzung insgesamt					= 1.774,29 €
3 Anwachspflege 3 Jahre					
3.1 Jährliche Zinsen aus Kosten der Pflanzung		3% von	1.774,29 €	=	53,23 €
3.2 Jährliche Kosten	150,00 €	+ 19% Mwst	28,50 €	=	178,50 €
Fahrt- / Nebenkosten	78,00 €	+ 19% Mwst	14,82 €	=	92,82 €
3.3 Gesamt:	Rentenendwertfaktor für 3 Jahre	3,09	x Kosten / Jahr	324,55 €	= 1.002,86 €
3.4 Kosten des Ausfallrisikos	8% von 2.777,15 €		aus 2.6 + 3.3	=	222,17 €
3.5 Herstellungskosten des angewachsenen Gehölzes					= 2.999,32 €
4 Weitere Herstellungszeit 20 Jahre					
4.1 Jährliche Kosten	20,00 €	Fahrt- / Nebenkosten	15,00 €	=	35,00 €
			+ 19% Mwst	=	6,65 €
4.2 Gesamt	Rentenendwertfaktor für 20 Jahre	26,87	x Kosten / Jahr	41,65 €	= 1.119,14 €
4.3 Verzinsung der Herstellungskosten					
Kapitalendwertfaktor für	20 Jahre	1,81	x 2.999,32 €	Kosten aus 3.5	= 5.428,76 €
4.4 Herstellungskosten bis zum Zeitpunkt der Funktionserfüllung					= 6.547,90 €
5. Alterswertminderung in Anlehnung an BEWER (Hyperbelformel $A^3: L^3 \times 100$)					
5.1 Alter am Standort	50 Jahre	Herstellungs- inkl. Anwachszeit	23 Jahre		
	Lebenserwartung dieser Art an diesem Standort		120 Jahre		
5.2 A = Alter am Standort / Herstellungszeit inkl. Anwachsphase	50 Jahre	23 Jahre	=	27 Jahre	
5.3 L = Lebenserwartung am Standort / Herstellungszeit inkl. Anwachsphase	120 Jahre	23 Jahre	=	97 Jahre	$A^3: L^3 \times 100$ 2,16%
				-	141,43 €
5.4 Alternativ					
5.5 Herstellungskosten nach 4.4 abzüglich Alterswertminderung					= 6.406,46 €
6. Wertminderung für Mängel und Vorschäden (Bitte ankreuzen)					
Standort, Wachstum	0%	Erziehungsfehler	0%	Pflegemängel	0%
Vorschäden an der Krone	0%	Vorschäden am Stamm	0%	Vorschäden im Wurzelraum	0%
einseitige Krone	30%	Unterdrückt gewachsen	0%		
Wertminderung zusammen					30% - 1.921,94 €
Sachwert des Schutz- und Gestaltungsgrüns (zum Stichtag)		4.484,53 €	gerundet	=	4.490,00 €

Sachwertermittlung für Schutz- und Gestaltungsgrün nach der Methode Koch

1. Gehölz / Pflanze	Säuleneiche Nr. 15A / S299 15-1				
1.2 Standort	Straße				
1.3 Daten	Stammumfang (m):	0,47	Kronendurchmesser (m)	2,00	
	Höhe (m):	9,00	Höhe / Kronenansatz (m)	2,50	
1.4 Funktion	gestalterisch				
1.5 Auftraggeber	Union Investment Real Estate GmbH		Ortsbesichtigung am:	02.02.2023	
1.6 Alter am Standort	18 Jahre	Artbedingte Lebenserwartung an diesem Standort:			100 Jahre
1.7 Bei Teilschaden	Konkrete Reststandzeit des zu bewertenden Gehölzes vor dem Schaden ca.:				82 Jahre
2. Pflanzung					
2.1 Pflanze:	Quercus robur 'Fastigiata'				
2.2 Ausgangsgröße	Hochstamm 5xv., aus extra weitem Stand, mDb., StU 20-25 cm				
2.3 Quelle für Preisangabe	Bruns Katalog 2022/23				
2.4 Katalogpreis	2.280,00 €	- 40% Rabatt	=	912,00 €	= 1.368,00 €
2.5 Pflanzkosten	750,00 €	+ Fahrt- / Nebenkosten	120,00 €	=	870,00 €
840				+ 19% Mwst	= 425,22 €
2.6 Kosten der Pflanze und Pflanzung insgesamt					= 2.663,22 €
3 Anwachspflege 3 Jahre					
3.1 Jährliche Zinsen aus Kosten der Pflanzung		3% von	2.663,22 €	=	79,90 €
3.2 Jährliche Kosten	150,00 €	+ 19% Mwst	28,50 €	=	178,50 €
Fahrt- / Nebenkosten	78,00 €	+ 19% Mwst	14,82 €	=	92,82 €
3.3 Gesamt:	Rentenendwertfaktor für 3 Jahre	3,09	x Kosten / Jahr	351,22 €	= 1.085,26 €
3.4 Kosten des Ausfallrisikos	8% von		aus 2.6	=	213,06 €
3.5 Herstellungskosten des angewachsenen Gehölzes					= 3.961,54 €
4 Weitere Herstellungszeit 8 Jahre					
4.1 Jährliche Kosten	20,00 €	Fahrt- / Nebenkosten	15,00 €	=	35,00 €
			+ 19% Mwst	=	6,65 €
4.2 Gesamt	Rentenendwertfaktor für 8 Jahre	8,89	x Kosten / Jahr	41,65 €	= 370,27 €
4.3 Verzinsung der Herstellungskosten					
Kapitalendwertfaktor für	8 Jahre	1,27	x 3.961,54 €	Kosten aus 3.5	= 5.031,15 €
4.4 Herstellungskosten bis zum Zeitpunkt der Funktionserfüllung					= 5.401,42 €
5. Alterswertminderung in Anlehnung an BEWER (Hyperbelformel $A^3: L^3 \times 100$)					
5.1 Alter am Standort	0 Jahre	Herstellungs- inkl. Anwachszeit	0 Jahre		
Lebenserwartung dieser Art an diesem Standort			0 Jahre		
5.2 A = Alter am Standort / Herstellungszeit Inkl. Anwachsphase					
	0 Jahre	„ 0 Jahre	=	0 Jahre	
5.3 L = Lebenserwartung am Standort / Herstellungszeit Inkl. Anwachsphase					
	0 Jahre	„ 0 Jahre	=	0 Jahre	$A^3: L^3 \times 100$ 0,00% - 0,00 €
5.4 Alternativ					
5.5 Herstellungskosten nach 4.4 abzüglich Alterswertminderung					- = 5.401,42 €
6. Wertminderung für Mängel und Vorschäden (Bitte ankreuzen)					
Standort, Wachstum	25%	Erziehungsfehler	0%	Pflegemängel	0%
Vorschäden an der Krone	0%	Vorschäden am Stamm	0%	Vorschäden im Wurzelraum	0%
einseitige Krone	30%	Unterdrückt gewachsen	0%		
Wertminderung zusammen					55% - 2.970,78 €
Sachwert des Schutz- und Gestaltungsgrüns (zum Stichtag)		2.430,64 €	gerundet	=	2.430,00 €

Sachwertermittlung für Schutz- und Gestaltungsgrün nach der Methode Koch

1. Gehölz / Pflanze	Schwarzkiefer Nr. 19 / W059-19-1				
1.2 Standort	Straße				
1.3 Daten	Stammumfang (m):	0,94	Kronendurchmesser (m)	3,00	
	Höhe (m):	16,00	Höhe / Kronenansatz (m)	6,00	
1.4 Funktion	gestalterisch abschirmend				
1.5 Auftraggeber	Union Investment Real Estate GmbH			Ortsbesichtigung am:	02.02.2023
1.6 Alter am Standort	43 Jahre	Artbedingte Lebenserwartung an diesem Standort:			90 Jahre
1.7 Bei Teilschaden	Konkrete Reststandzeit des zu bewertenden Gehölzes vor dem Schaden ca.:				47 Jahre
2. Pflanzung					
2.1 Pflanze:	Pinus nigra ssp nigra				
2.2 Ausgangsgröße	Solitär 5xv., aus extra weitem Stand, mDb., 250-275 cm				
2.3 Quelle für Preisangabe	Bruns Katalog 2022/23				
2.4 Katalogpreis	1.350,00 €	- 40% Rabatt	=	540,00 €	= 810,00 €
2.5 Pflanzkosten	750,00 €	+ Fahrt- / Nebenkosten	120,00 €	=	870,00 €
840				+ 19% Mwst	= 319,20 €
2.6 Kosten der Pflanze und Pflanzung insgesamt					= 1.999,20 €
3 Anwachspflege 3 Jahre					
3.1 Jährliche Zinsen aus Kosten der Pflanzung		3% von	1.999,20 €	=	59,98 €
3.2 Jährliche Kosten	150,00 €	+ 19% Mwst	28,50 €	=	178,50 €
Fahrt- / Nebenkosten	78,00 €	+ 19% Mwst	14,82 €	=	92,82 €
3.3 Gesamt:	Rentenendwertfaktor für	3 Jahre	3,09 x Kosten / Jahr	331,30 €	= 1.023,70 €
3.4 Kosten des Ausfallrisikos	8% von		aus 2.6	=	159,94 €
3.5 Herstellungskosten des angewachsenen Gehölzes					= 3.182,84 €
4 Weitere Herstellungszeit 20 Jahre					
4.1 Jährliche Kosten	20,00 €	Fahrt- / Nebenkosten	15,00 €	=	35,00 €
			+ 19% Mwst	=	6,65 €
4.2 Gesamt	Rentenendwertfaktor für	20 Jahre	26,87 x Kosten / Jahr	41,65 €	= 1.119,14 €
4.3 Verzinsung der Herstellungskosten					
Kapitalendwertfaktor für	20 Jahre	1,81 x	3.182,84 €	Kosten aus 3.5	= 5.760,94 €
4.4 Herstellungskosten bis zum Zeitpunkt der Funktionserfüllung					= 6.880,08 €
5. Alterswertminderung in Anlehnung an BEWER (Hyperbelformel $A^3: L^3 \times 100$)					
5.1 Alter am Standort	43 Jahre	Herstellungs- inkl. Anwachszeit	23 Jahre		
Lebenserwartung dieser Art an diesem Standort			90 Jahre		
5.2 A = Alter am Standort / Herstellungszeit inkl. Anwachsphase					
	43 Jahre	23 Jahre	=	20 Jahre	
5.3 L = Lebenserwartung am Standort / Herstellungszeit inkl. Anwachsphase					
	90 Jahre	23 Jahre	=	67 Jahre $A^3: L^3 \times 100$	2,66% - 183,01 €
5.4 Alternativ					
5.5 Herstellungskosten nach 4.4 abzüglich Alterswertminderung					- = 6.697,07 €
6. Wertminderung für Mängel und Vorschäden (Bitte ankreuzen)					
Standort, Wachstum	40%	Erziehungsfehler	0%	Pflegemängel	10%
Vorschäden an der Krone	0%	Vorschäden am Stamm	0%	Vorschäden im Wurzelraum	0%
einseitige Krone	0%	Unterdrückt gewachsen	0%		
Wertminderung zusammen					50% - 3.348,53 €
Sachwert des Schutz- und Gestaltungsgrüns (zum Stichtag)		3.348,53 €	gerundet	=	3.350,00 €

Sachwertermittlung für Schutz- und Gestaltungsgrün nach der Methode Koch

1. Gehölz / Pflanze	Platane Nr. 19A / Q002-19-1				
1.2 Standort	Straße				
1.3 Daten	Stammumfang (m):	0,84	Kronendurchmesser (m)	7,00	
	Höhe (m):	16,00	Höhe / Kronenansatz (m)	6,00	
1.4 Funktion	gestalterisch leitend				
1.5 Auftraggeber	Union Investment Real Estate GmbH			Ortsbesichtigung am:	02.02.2023
1.6 Alter am Standort	30 Jahre	Artbedingte Lebenserwartung an diesem Standort:			120 Jahre
1.7 Bei Teilschaden	Konkrete Reststandzeit des zu bewertenden Gehölzes vor dem Schaden ca.:				90 Jahre
2. Pflanzung					
2.1 Pflanze:	Platanus acerifolia				
2.2 Ausgangsgröße	Hochstamm 4xv., aus extra weitem Stand, mDb., StU 20-25 cm				
2.3 Quelle für Preisangabe	Bruns Katalog 2022/23				
2.4 Katalogpreis	1.035,00 €	- 40% Rabatt	=	414,00 €	= 621,00 €
2.5 Pflanzkosten	750,00 €	+ Fahrt- / Nebenkosten	120,00 €		= 870,00 €
840				+ 19% Mwst	= 283,29 €
2.6 Kosten der Pflanze und Pflanzung insgesamt					= 1.774,29 €
3 Anwachspflege 3 Jahre					
3.1 Jährliche Zinsen aus Kosten der Pflanzung		3% von	1.774,29 €	=	53,23 €
3.2 Jährliche Kosten	150,00 €	+ 19% Mwst	28,50 €	=	178,50 €
Fahrt- / Nebenkosten	78,00 €	+ 19% Mwst	14,82 €	=	92,82 €
3.3 Gesamt:	Rentenendwertfaktor für 3 Jahre		3,09 x Kosten / Jahr	324,55 €	= 1.002,86 €
3.4 Kosten des Ausfallrisikos	8% von	2.777,15 €	aus 2.6 + 3.3		= 222,17 €
3.5 Herstellungskosten des angewachsenen Gehölzes					= 2.999,32 €
4 Weitere Herstellungszeit 15 Jahre					
4.1 Jährliche Kosten	20,00 €	Fahrt- / Nebenkosten	15,00 €	=	35,00 €
		+ 19% Mwst		=	6,65 €
4.2 Gesamt	Rentenendwertfaktor für 15 Jahre		18,60 x Kosten / Jahr	41,65 €	= 774,69 €
4.3 Verzinsung der Herstellungskosten					
Kapitalendwertfaktor für	15 Jahre	1,56 x	2.999,32 €	Kosten aus 3.5	= 4.678,93 €
4.4 Herstellungskosten bis zum Zeitpunkt der Funktionserfüllung					= 5.453,62 €
5. Alterswertminderung in Anlehnung an BEWER (Hyperbelformel $A^3: L^3 \times 100$)					
5.1 Alter am Standort	0 Jahre	Herstellungs- inkl. Anwachszeit	0 Jahre		
Lebenserwartung dieser Art an diesem Standort			0 Jahre		
5.2 A = Alter am Standort / Herstellungszeit inkl. Anwachsphase					
			0 Jahre : 0 Jahre =	0 Jahre	
5.3 L = Lebenserwartung am Standort / Herstellungszeit inkl. Anwachsphase					
			0 Jahre : 0 Jahre =	0 Jahre $A^3: L^3 \times 100$ 0,00% - 0,00 €	
5.4 Alternativ					
5.5 Herstellungskosten nach 4.4 abzüglich Alterswertminderung					= 5.453,62 €
6. Wertminderung für Mängel und Vorschäden (Bitte ankreuzen)					
Standort, Wachstum	10%	Erziehungsfehler	0%	Pflegemängel	0%
Vorschäden an der Krone	10%	Vorschäden am Stamm	0%	Vorschäden im Wurzelraum	0%
einseitige Krone	0%	Unterdrückt gewachsen	0%		
Wertminderung zusammen					20% - 1.090,72 €
Sachwert des Schutz- und Gestaltungsgrüns (zum Stichtag)		4.362,90 €	gerundet	=	4.370,00 €

Sachwertermittlung für Schutz- und Gestaltungsgrün nach der Methode Koch

1. Gehölz / Pflanze	Kaukasische Flügelnuss Nr. 25 / W059-25-1			
1.2 Standort	Straße			
1.3 Daten	Stammumfang (m):	1,00+1,25	Kronendurchmesser (m)	8,00
	Höhe (m):	13,00	Höhe / Kronenansatz (m)	6,00
1.4 Funktion	gestalterisch abschirmend			
1.5 Auftraggeber	Union Investment Real Estate GmbH		Ortsbesichtigung am:	02.02.2023
1.6 Alter am Standort	45	Jahre	Artbedingte Lebenserwartung an diesem Standort:	90
1.7 Bei Teilschaden	Konkrete Reststandzeit des zu bewertenden Gehölzes vor dem Schaden ca.:			Jahre

2. Pflanzung

2.1 Pflanze:	Pterocarya fraxinifolia			
2.2 Ausgangsgröße	Hochstamm 4xv., aus extra weitem Stand, mDb., StU 20-25 cm			
2.3 Quelle für Preisangabe	Bruns Katalog 2022/23			
2.4 Katalogpreis	1.045,00 €	- 40% Rabatt	=	418,00 €
2.5 Pflanzkosten	750,00 €	+ Fahrt- / Nebenkosten	120,00 €	= 870,00 €
840		+ 19% Mwst	=	284,43 €

2.6 Kosten der Pflanze und Pflanzung insgesamt	= 1.781,43 €			
---	---------------------	--	--	--

3 Anwachspflege	3 Jahre			
3.1 Jährliche Zinsen aus Kosten der Pflanzung	3%	von	1.781,43 €	= 53,44 €
3.2 Jährliche Kosten	150,00 €	+ 19% Mwst	28,50 €	= 178,50 €
Fahrt- / Nebenkosten	78,00 €	+ 19% Mwst	14,82 €	= 92,82 €
3.3 Gesamt:	Rentenendwertfaktor für 3 Jahre	3,09	x Kosten / Jahr	324,76 € = 1.003,52 €
3.4 Kosten des Ausfallrisikos	8% von 1.781,43 €		aus 2.6 + 3.3	= 142,51 €

3.5 Herstellungskosten des angewachsenen Gehölzes	= 2.927,46 €			
--	---------------------	--	--	--

4 Weitere Herstellungszeit	20 Jahre			
4.1 Jährliche Kosten	20,00 €	Fahrt- / Nebenkosten	15,00 €	= 35,00 €
		+ 19% Mwst	=	6,65 €
4.2 Gesamt	Rentenendwertfaktor für 20 Jahre	26,87	x Kosten / Jahr	41,65 € = 1.119,14 €
4.3 Verzinsung der Herstellungskosten	Kapitalendwertfaktor für 20 Jahre	1,81	x 2.927,46 €	Kosten aus 3.5 = 5.298,71 €

4.4 Herstellungskosten bis zum Zeitpunkt der Funktionserfüllung	= 6.417,84 €			
--	---------------------	--	--	--

5. Alterswertminderung	in Anlehnung an BEWER (Hyperbelformel $A^3: L^3 \times 100$)			
5.1 Alter am Standort	45 Jahre	Herstellungs- inkl. Anwachszeit	23 Jahre	
		Lebenserwartung dieser Art an diesem Standort	90 Jahre	
5.2 $A = \text{Alter am Standort} / \text{Herstellungszeit inkl. Anwachsphase}$	45 Jahre	23 Jahre	=	22 Jahre
5.3 $L = \text{Lebenserwartung am Standort} / \text{Herstellungszeit inkl. Anwachsphase}$	90 Jahre	23 Jahre	=	67 Jahre
		$A^3: L^3 \times 100$	3,54%	- 227,19 €

5.4 Alternativ				
5.5 Herstellungskosten nach 4.4 abzüglich Alterswertminderung	-			= 6.190,65 €

6. Wertminderung für Mängel und Vorschäden (Bitte ankreuzen)				
Standort, Wachstum	0%	Erziehungsfehler	0%	Pflegemängel 10%
Vorschäden an der Krone	0%	Vorschäden am Stamm	10%	Vorschäden im Wurzelraum 0%
einseitige Krone	30%	Unterdrückt gewachsen	0%	
Wertminderung zusammen			50%	- 3.095,32 €
Sachwert des Schutz- und Gestaltungsgrüns (zum Stichtag)	3.095,32 €		gerundet	= 3.100,00 €

Sachwertermittlung für Schutz- und Gestaltungsgrün nach der Methode Koch

1. Gehölz / Pflanze	Kugelahorn Nr. 28 / W059-28-1				
1.2 Standort	Straße				
1.3 Daten	Stammumfang (m):	0,87	Kronendurchmesser (m)	7,00	
	Höhe (m):	6,00	Höhe / Kronenansatz (m)	2,20	
1.4 Funktion	gestalterisch				
1.5 Auftraggeber	Union Investment Real Estate GmbH		Ortsbesichtigung am:	02.02.2023	
1.6 Alter am Standort	45 Jahre	Artbedingte Lebenserwartung an diesem Standort:			80 Jahre
1.7 Bei Teilschaden	Konkrete Reststandzeit des zu bewertenden Gehölzes vor dem Schaden ca.:				Jahre
2. Pflanzung					
2.1 Pflanze:	Acer platanoides 'Globosum'				
2.2 Ausgangsgröße	Hochstamm 4xv., aus extra weitem Stand, mDb., StU 20-25 cm				
2.3 Quelle für Preisangabe	Bruns Katalog 2022/23				
2.4 Katalogpreis	1.440,00 €	- 40% Rabatt	=	576,00 €	= 864,00 €
2.5 Pflanzkosten	750,00 €	+ Fahrt- / Nebenkosten		120,00 €	= 870,00 €
840				+ 19% Mwst	= 329,46 €
2.6 Kosten der Pflanze und Pflanzung insgesamt					= 2.063,46 €
3. Anwachspflege	3 Jahre				
3.1 Jährliche Zinsen aus Kosten der Pflanzung		3% von	2.063,46 €	=	61,90 €
3.2 Jährliche Kosten	150,00 €	+ 19% Mwst	28,50 €	=	178,50 €
	Fahrt- / Nebenkosten	78,00 €	+ 19% Mwst	14,82 €	= 92,82 €
3.3 Gesamt:	Rentenendwertfaktor für	3 Jahre	3,09 x Kosten / Jahr	333,22 €	= 1.029,66 €
3.4 Kosten des Ausfallrisikos	8% von	2.063,46 €	aus 2.6 + 3.3		= 165,08 €
3.5 Herstellungskosten des angewachsenen Gehölzes					= 3.258,20 €
4. Weitere Herstellungszeit	10 Jahre				
4.1 Jährliche Kosten	20,00 €	Fahrt- / Nebenkosten	15,00 €	=	35,00 €
			+ 19% Mwst	=	6,65 €
4.2 Gesamt	Rentenendwertfaktor für	10 Jahre	11,46 x Kosten / Jahr	41,65 €	= 477,31 €
4.3 Verzinsung der Herstellungskosten	Kapitalendwertfaktor für	10 Jahre	1,34 x 3.258,20 €	Kosten aus 3.5	= 4.365,99 €
4.4 Herstellungskosten bis zum Zeitpunkt der Funktionserfüllung					= 4.843,29 €
5. Alterswertminderung	in Anlehnung an BEWER (Hyperbelformel $A^3 : L^3 \times 100$)				
5.1 Alter am Standort	45 Jahre	Herstellungs- inkl. Anwachszeit	13 Jahre		
	Lebenserwartung dieser Art an diesem Standort		80 Jahre		
5.2 A = Alter am Standort / Herstellungszeit inkl. Anwachsphase					
	45 Jahre	13 Jahre	=	32 Jahre	
5.3 L = Lebenserwartung am Standort / Herstellungszeit inkl. Anwachsphase					
	80 Jahre	13 Jahre	=	67 Jahre $A^3 : L^3 \times 100$ #####	- 527,43 €
5.4 Alternativ					
5.5 Herstellungskosten nach 4.4 abzüglich Alterswertminderung					= 4.315,86 €
6. Wertminderung für Mängel und Vorschäden (Bitte ankreuzen)					
Standort, Wachstum	15%	Erziehungsfehler	0%	Pflegemängel	0%
Vorschäden an der Krone	0%	Vorschäden am Stamm	0%	Vorschäden im Wurzelraum	0%
einseitige Krone	0%	Unterdrückt gewachsen	0%		
Wertminderung zusammen					15% - 647,38 €
Sachwert des Schutz- und Gestaltungsgrüns (zum Stichtag)		3.668,48 €	gerundet	=	3.670,00 €

Sachwertermittlung für Schutz- und Gestaltungsgrün nach der Methode Koch

1. Gehölz / Pflanze	Platane Nr. 34 / Q002-34-1				
1.2 Standort	Straße				
1.3 Daten	Stammumfang (m):	1,22	Kronendurchmesser (m)	7,00	
	Höhe (m):	17,00	Höhe / Kronenansatz (m)	7,00	
1.4 Funktion	gestalterisch leitend				
1.5 Auftraggeber	Union Investment Real Estate GmbH			Ortsbesichtigung am:	02.02.2023
1.6 Alter am Standort	31 Jahre	Artbedingte Lebenserwartung an diesem Standort:			120 Jahre
1.7 Bei Teilschaden	Konkrete Reststandzeit des zu bewertenden Gehölzes vor dem Schaden ca.:				Jahre
2. Pflanzung					
2.1 Pflanze:	Platanus acerifolia				
2.2 Ausgangsgröße	Hochstamm 4xv., aus extra weitem Stand, mDb., StU 20-25 cm				
2.3 Quelle für Preisangabe	Bruns Katalog 2022/23				
2.4 Katalogpreis	1.035,00 €	- 40% Rabatt	=	414,00 €	= 621,00 €
2.5 Pflanzkosten	750,00 €	+ Fahrt- / Nebenkosten	120,00 €	=	870,00 €
840			+ 19% Mwst	=	283,29 €
2.6 Kosten der Pflanze und Pflanzung insgesamt					= 1.774,29 €
3 Anwachspflege 3 Jahre					
3.1 Jährliche Zinsen aus Kosten der Pflanzung	3%	von	1.774,29 €	=	53,23 €
3.2 Jährliche Kosten	150,00 €	+ 19% Mwst	28,50 €	=	178,50 €
Fahrt- / Nebenkosten	78,00 €	+ 19% Mwst	14,82 €	=	92,82 €
3.3 Gesamt:	Rentenendwertfaktor für 3 Jahre	3,09	x Kosten / Jahr	324,55 €	= 1.002,86 €
3.4 Kosten des Ausfallrisikos	8% von	2.777,15 €	aus 2.6 + 3.3	=	222,17 €
3.5 Herstellungskosten des angewachsenen Gehölzes					= 2.999,32 €
4 Weitere Herstellungszeit 15 Jahre					
4.1 Jährliche Kosten	20,00 €	Fahrt- / Nebenkosten	15,00 €	=	35,00 €
			+ 19% Mwst	=	6,65 €
4.2 Gesamt	Rentenendwertfaktor für 15 Jahre	18,60	x Kosten / Jahr	41,65 €	= 774,69 €
4.3 Verzinsung der Herstellungskosten					
Kapitalendwertfaktor für	15 Jahre	1,56	x 2.999,32 €	Kosten aus 3.5	= 4.678,93 €
4.4 Herstellungskosten bis zum Zeitpunkt der Funktionserfüllung					= 5.453,62 €
5. Alterswertminderung in Anlehnung an BEWER (Hyperbelformel $A^3 : L^3 \times 100$)					
5.1 Alter am Standort	0 Jahre	Herstellungs- inkl. Anwachszeit	0 Jahre		
Lebenserwartung dieser Art an diesem Standort			0 Jahre		
5.2 A = Alter am Standort / Herstellungszeit inkl. Anwachsphase					
	0 Jahre	0 Jahre	=	0 Jahre	
5.3 L = Lebenserwartung am Standort / Herstellungszeit inkl. Anwachsphase					
	0 Jahre	0 Jahre	=	0 Jahre	$A^3 : L^3 \times 100$ 0,00% - 0,00 €
5.4 Alternativ					
5.5 Herstellungskosten nach 4.4 abzüglich Alterswertminderung					- = 5.453,62 €
6. Wertminderung für Mängel und Vorschäden (Bitte ankreuzen)					
Standort, Wachstum	0%	Erziehungsfehler	0%	Pflegemängel	0%
Vorschäden an der Krone	0%	Vorschäden am Stamm	20%	Vorschäden im Wurzelraum	0%
einseitige Krone	0%	Unterdrückt gewachsen	0%		
Wertminderung zusammen					20% - 1.090,72 €
Sachwert des Schutz- und Gestaltungsgrüns (zum Stichtag)		4.362,90 €	gerundet	=	4.370,00 €

Sachwertermittlung für Schutz- und Gestaltungsgrün nach der Methode Koch

1. Gehölz / Pflanze	Säuleneiche Nr. 35 / Q002-35-1			
1.2 Standort	Straße			
1.3 Daten	Stammumfang (m):	0,72	Kronendurchmesser (m)	3,00
	Höhe (m):	13,00	Höhe / Kronenansatz (m)	2,80
1.4 Funktion	gestalterisch abschirmend			
1.5 Auftraggeber	Union Investment Real Estate GmbH	Ortsbesichtigung am:	02.02.2023	
1.6 Alter am Standort	33 Jahre	Artbedingte Lebenserwartung an diesem Standort:	100 Jahre	
1.7 Bei Teilschaden	Konkrete Reststandzeit des zu bewertenden Gehölzes vor dem Schaden ca.:			67 Jahre

2. Pflanzung

2.1 Pflanze:	Quercus robur 'Fastigiata'			
2.2 Ausgangsgröße	Hochstamm 5xv., aus extra weitem Stand, mDb., StU 20-25 cm			
2.3 Quelle für Preisangabe	Bruns Katalog 2022/23			
2.4 Katalogpreis	2.280,00 €	- 40% Rabatt	= 912,00 €	= 1.368,00 €
2.5 Pflanzkosten	750,00 €	+ Fahrt- / Nebenkosten	120,00 €	= 870,00 €
840		+ 19% Mwst		= 425,22 €

2.6 Kosten der Pflanze und Pflanzung insgesamt	= 2.663,22 €			
---	---------------------	--	--	--

3 Anwachspflege	3 Jahre			
3.1 Jährliche Zinsen aus Kosten der Pflanzung	3%	von	2.663,22 €	= 79,90 €
3.2 Jährliche Kosten	150,00 €	+ 19% Mwst	28,50 €	= 178,50 €
Fahrt- / Nebenkosten	78,00 €	+ 19% Mwst	14,82 €	= 92,82 €
3.3 Gesamt:	Rentenendwertfaktor für 3 Jahre	3,09	x Kosten / Jahr	351,22 € = 1.085,26 €
3.4 Kosten des Ausfallrisikos	8%	von	aus 2.6	= 213,06 €

3.5 Herstellungskosten des angewachsenen Gehölzes	= 3.961,54 €			
--	---------------------	--	--	--

4 Weitere Herstellungszeit	15 Jahre			
4.1 Jährliche Kosten	20,00 €	Fahrt- / Nebenkosten	15,00 €	= 35,00 €
		+ 19% Mwst	= 6,65 €	
4.2 Gesamt	Rentenendwertfaktor für 15 Jahre	18,60	x Kosten / Jahr	41,65 € = 774,69 €
4.3 Verzinsung der Herstellungskosten	Kapitalendwertfaktor für 15 Jahre	1,56	x 3.961,54 €	Kosten aus 3.5 = 6.180,00 €

4.4 Herstellungskosten bis zum Zeitpunkt der Funktionserfüllung	= 6.954,69 €			
--	---------------------	--	--	--

5. Alterswertminderung	in Anlehnung an BEWER (Hyperbelformel $A^3: L^3 \times 100$)			
5.1 Alter am Standort	33 Jahre	Herstellungs- inkl. Anwachszeit	18 Jahre	
Lebenserwartung dieser Art an diesem Standort			100 Jahre	
5.2 A = Alter am Standort / Herstellungszeit inkl. Anwachsphase	33 Jahre : 18 Jahre = 15 Jahre			
5.3 L = Lebenserwartung am Standort / Herstellungszeit inkl. Anwachsphase	100 Jahre : 18 Jahre = 82 Jahre $A^3: L^3 \times 100$ 0,61%			
5.4 Alternativ				

5.5 Herstellungskosten nach 4.4 abzüglich Alterswertminderung	= 6.912,26 €			
--	---------------------	--	--	--

6. Wertminderung für Mängel und Vorschäden (Bitte ankreuzen)					
Standort, Wachstum	20%	Erziehungsfehler	0%	Pflegemängel	0%
Vorschäden an der Krone	0%	Vorschäden am Stamm	0%	Vorschäden im Wurzelraum	0%
einseitige Krone	15%	Unterdrückt gewachsen	0%		
Wertminderung zusammen				35%	- 2.419,29 €
Sachwert des Schutz- und Gestaltungsgrüns (zum Stichtag)		4.492,97 €	gerundet	=	4.490,00 €

Sachwertermittlung für Schutz- und Gestaltungsgrün nach der Methode Koch

1.1 Gehölz / Pflanze	Platane Nr. 36 / Q002-36-1			
1.2 Standort	Straße			
1.3 Daten	Stammumfang (m):	2,13	Kronendurchmesser (m)	14,00
	Höhe (m):	21,00	Höhe / Kronenansatz (m)	5,00
1.4 Funktion	gestalterisch leitend			
1.5 Auftraggeber	Union Investment Real Estate GmbH		Ortsbesichtigung am:	02.02.2023
1.6 Alter am Standort	46 Jahre	Artbedingte Lebenserwartung an diesem Standort:		120 Jahre
1.7 Bei Teilschaden	Konkrete Reststandzeit des zu bewertenden Gehölzes vor dem Schaden ca.:			Jahre

2. Pflanzung				
2.1 Pflanze:	Platanus acerifolia			
2.2 Ausgangsgröße	Hochstamm 4xv., aus extra weitem Stand, mDb., StU 20-25 cm			
2.3 Quelle für Preisangabe	Bruns Katalog 2022/23			
2.4 Katalogpreis	1.035,00 €	- 40% Rabatt	=	414,00 €
2.5 Pflanzkosten	750,00 €	+ Fahrt- / Nebenkosten	120,00 €	= 870,00 €
840		+ 19% Mwst	=	283,29 €

2.6 Kosten der Pflanze und Pflanzung insgesamt				
				= 1.774,29 €

3. Anwachspflege	3 Jahre			
3.1 Jährliche Zinsen aus Kosten der Pflanzung	3%	von	1.774,29 €	= 53,23 €
3.2 Jährliche Kosten	150,00 €	+ 19% Mwst	28,50 €	= 178,50 €
Fahrt- / Nebenkosten	78,00 €	+ 19% Mwst	14,82 €	= 92,82 €
3.3 Gesamt:	Rentenendwertfaktor für 3 Jahre	3,09	x Kosten / Jahr	324,55 € = 1.002,86 €
3.4 Kosten des Ausfallrisikos	8% von 2.777,15 €	aus 2.6 + 3.3		= 222,17 €

3.5 Herstellungskosten des angewachsenen Gehölzes				
				= 2.999,32 €

4. Weitere Herstellungszeit	20 Jahre			
4.1 Jährliche Kosten	20,00 €	Fahrt- / Nebenkosten	15,00 €	= 35,00 €
		+ 19% Mwst	=	6,65 €
4.2 Gesamt	Rentenendwertfaktor für 20 Jahre	26,87	x Kosten / Jahr	41,65 € = 1.119,14 €
4.3 Verzinsung der Herstellungskosten	Kapitalendwertfaktor für 20 Jahre	1,81	x 2.999,32 €	Kosten aus 3.5 = 5.428,76 €

4.4 Herstellungskosten bis zum Zeitpunkt der Funktionserfüllung				
				= 6.547,90 €

5. Alterswertminderung	in Anlehnung an BEWER (Hyperbelformel $A^3: L^3 \times 100$)			
5.1 Alter am Standort	46 Jahre	Herstellungs- inkl. Anwachszeit	23 Jahre	
		Lebenserwartung dieser Art an diesem Standort	120 Jahre	
5.2 A = Alter am Standort / Herstellungszeit inkl. Anwachsphase	46 Jahre	23 Jahre =	23 Jahre	
5.3 L = Lebenserwartung am Standort / Herstellungszeit inkl. Anwachsphase	120 Jahre	23 Jahre =	97 Jahre	$A^3: L^3 \times 100$ 1,33% - 87,09 €

5.4 Alternativ				
5.5 Herstellungskosten nach 4.4 abzüglich Alterswertminderung				= 6.460,81 €

6. Wertminderung für Mängel und Vorschäden (Bitte ankreuzen)				
Standort, Wachstum	0%	Erziehungsfehler	0%	Pflegemängel 0%
Vorschäden an der Krone	0%	Vorschäden am Stamm	0%	Vorschäden im Wurzelraum 0%
einseitige Krone	0%	Unterdrückt gewachsen	0%	
Wertminderung zusammen			0%	- 0,00 €
Sachwert des Schutz- und Gestaltungsgrüns (zum Stichtag)	6.460,81 €	gerundet	=	6.460,00 €

Sachwertermittlung für Schutz- und Gestaltungsgrün nach der Methode Koch

1. Gehölz / Pflanze	Bergahorn Nr. 42 / W059-42-1				
1.2 Standort	Straße				
1.3 Daten	Stammumfang (m):	0,84+0,87	Kronendurchmesser (m)	7,00	
	Höhe (m):	12,00	Höhe / Kronenansatz (m)	4,00	
1.4 Funktion	gestalterisch abschirmend				
1.5 Auftraggeber	Union Investment Real Estate GmbH		Ortsbesichtigung am:	02.02.2023	
1.6 Alter am Standort	43 Jahre	Artbedingte Lebenserwartung an diesem Standort:			120 Jahre
1.7 Bei Teilschaden	Konkrete Reststandzeit des zu bewertenden Gehölzes vor dem Schaden ca.:				Jahre
2. Pflanzung					
2.1 Pflanze:	Acer pseudoplatanus				
2.2 Ausgangsgröße	Hochstamm 4xv., aus extra weitem Stand, mDb., StU 20-25 cm				
2.3 Quelle für Preisangabe	Bruns Katalog 2022/23				
2.4 Katalogpreis	1.035,00 €	- 40% Rabatt	=	414,00 €	= 621,00 €
2.5 Pflanzkosten	750,00 €	+ Fahrt- / Nebenkosten	120,00 €	=	870,00 €
840				+ 19% Mwst	= 283,29 €
2.6 Kosten der Pflanze und Pflanzung insgesamt					= 1.774,29 €
3. Anwachspflege 3 Jahre					
3.1 Jährliche Zinsen aus Kosten der Pflanzung		3% von	1.774,29 €	=	53,23 €
3.2 Jährliche Kosten	150,00 €	+ 19% Mwst	28,50 €	=	178,50 €
Fahrt- / Nebenkosten	78,00 €	+ 19% Mwst	14,82 €	=	92,82 €
3.3 Gesamt:	Rentenendwertfaktor für 3 Jahre		3,09	x Kosten / Jahr	324,55 € = 1.002,86 €
3.4 Kosten des Ausfallrisikos	8% von	2.777,15 €	aus 2.6 + 3.3		= 222,17 €
3.5 Herstellungskosten des angewachsenen Gehölzes					= 2.999,32 €
4. Weitere Herstellungszeit 20 Jahre					
4.1 Jährliche Kosten	20,00 €	Fahrt- / Nebenkosten	15,00 €	=	35,00 €
			+ 19% Mwst	=	6,65 €
4.2 Gesamt	Rentenendwertfaktor für 20 Jahre		26,87	x Kosten / Jahr	41,65 € = 1.119,14 €
4.3 Verzinsung der Herstellungskosten					
Kapitalendwertfaktor für	20 Jahre	1,81	x	2.999,32 €	Kosten aus 3.5 = 5.428,76 €
4.4 Herstellungskosten bis zum Zeitpunkt der Funktionserfüllung					= 6.547,90 €
5. Alterswertminderung in Anlehnung an BEWER (Hyperbelformel $A^3: L^3 \times 100$)					
5.1 Alter am Standort	43 Jahre	Herstellungs- inkl. Anwachszeit	23 Jahre		
Lebenserwartung dieser Art an diesem Standort			120 Jahre		
5.2 A = Alter am Standort / Herstellungszeit inkl. Anwachsphase					
	43 Jahre	23 Jahre	=	20 Jahre	
5.3 L = Lebenserwartung am Standort / Herstellungszeit inkl. Anwachsphase					
	120 Jahre	23 Jahre	=	97 Jahre	$A^3: L^3 \times 100$ 0,88% - 57,62 €
5.4 Alternativ					
5.5 Herstellungskosten nach 4.4 abzüglich Alterswertminderung					= 6.490,28 €
6. Wertminderung für Mängel und Vorschäden (Bitte ankreuzen)					
Standort, Wachstum	15%	Erziehungsfehler	0%	Pflegemängel	0%
Vorschäden an der Krone	0%	Vorschäden am Stamm	0%	Vorschäden im Wurzelraum	0%
einseitige Krone	30%	Unterdrückt gewachsen	0%		
Wertminderung zusammen					45% - 2.920,63 €
Sachwert des Schutz- und Gestaltungsgrüns (zum Stichtag)		3.569,65 €	gerundet	=	3.570,00 €

Sachwertermittlung für Schutz- und Gestaltungsgrün nach der Methode Koch

1. Gehölz / Pflanze	Baumhasel Nr. 75 / W059-75-1			
1.2 Standort	Straße			
1.3 Daten	Stammumfang (m):	0,28	Kronendurchmesser (m)	2,50
	Höhe (m):	6,00	Höhe / Kronenansatz (m)	4,00
1.4 Funktion	gestalterisch abschirmend			
1.5 Auftraggeber	Union Investment Real Estate GmbH		Ortsbesichtigung am:	02.02.2023
1.6 Alter am Standort	5 Jahre	Artbedingte Lebenserwartung an diesem Standort:		100 Jahre
1.7 Bei Teilschaden	Konkrete Reststandzeit des zu bewertenden Gehölzes vor dem Schaden ca.:			Jahre

2. Pflanzung

2.1 Pflanze:	Coryllus columna			
2.2 Ausgangsgröße	Hochstamm 4xv., aus extra weitem Stand, mDb., StU 20-25 cm			
2.3 Quelle für Preisangabe	Bruns Katalog 2022/23			
2.4 Katalogpreis	1.145,00 €	- 40% Rabatt	=	687,00 €
2.5 Pflanzkosten	750,00 €	+ Fahrt- / Nebenkosten	120,00 €	= 870,00 €
840		+ 19% Mwst	=	295,83 €

2.6 Kosten der Pflanze und Pflanzung insgesamt = 1.852,83 €

3 Anwachspflege	3 Jahre								
3.1 Jährliche Zinsen aus Kosten der Pflanzung		3%	von	1.852,83 €	=	55,58 €			
3.2 Jährliche Kosten	150,00 €	+ 19% Mwst		28,50 €	=	178,50 €			
	Fahrt- / Nebenkosten	78,00 €	+ 19% Mwst	14,82 €	=	92,82 €			
3.3 Gesamt:	Rentenendwertfaktor für 3 Jahre	3,09	x	Kosten / Jahr	326,90 €	=	1.010,14 €		
3.4 Kosten des Ausfallrisikos	8% von 1.852,83 €			aus 2.6 + 3.3		=	148,23 €		

3.5 Herstellungskosten des angewachsenen Gehölzes = 3.011,19 €

4 Weitere Herstellungszeit	0 Jahre								
4.1 Jährliche Kosten	0,00 €	Fahrt- / Nebenkosten	0,00 €	=	0,00 €				
		+ 19% Mwst		=	0,00 €				
4.2 Gesamt	Rentenendwertfaktor für 0 Jahre	0,00	x	Kosten / Jahr	0,00 €	=	0,00 €		
4.3 Verzinsung der Herstellungskosten	Kapitalendwertfaktor für 0 Jahre	0,00	x	0,00 €	Kosten aus 3.5	=	0,00 €		

4.4 Herstellungskosten bis zum Zeitpunkt der Funktionserfüllung = 0,00 €

5. Alterswertminderung	in Anlehnung an BEWER (Hyperbelformel $A^3 : L^3 \times 100$)								
5.1 Alter am Standort	0 Jahre	Herstellungs- inkl. Anwachszeit	0 Jahre						
	Lebenserwartung dieser Art an diesem Standort		0 Jahre						
5.2 A = Alter am Standort / Herstellungszeit inkl. Anwachsphase									
	0 Jahre	0 Jahre	=	0 Jahre					
5.3 L = Lebenserwartung am Standort / Herstellungszeit inkl. Anwachsphase									
	0 Jahre	0 Jahre	=	0 Jahre	$A^3 : L^3 \times 100$	0,00%	-	0,00 €	

5.4 Alternativ

5.5 Herstellungskosten nach 4.4 abzüglich Alterswertminderung - = 0,00 €

6. Wertminderung für Mängel und Vorschäden (Bitte ankreuzen)									
Standort, Wachstum	0%	Erziehungsfehler	0%	Pflegemängel		0%			
Vorschäden an der Krone	0%	Vorschäden am Stamm	0%	Vorschäden im Wurzelraum		0%			
einseitige Krone	0%	Unterdrückt gewachsen	0%						

Wertminderung zusammen 0% - 0,00 €

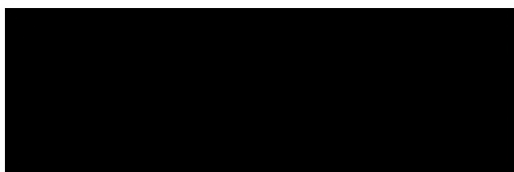
Sachwert des Schutz- und Gestaltungsgrüns (zum Stichtag) 3.011,19 € gerundet = 3.010,00 €

4. Zusammenstellung der Einzelbaumwerte

Baum Nr.	Baumart	EUR
01	Platane	6.410,00
02	Platane	4.490,00
04	Säuleneiche	3.460,00
05	Kugelrobinie	1.680,00
08	Säuleneiche	5.880,00
09	Schwarzkiefer	5.310,00
10	Zierkirsche	1.740,00
11	Platane	6.550,00
13	Vogelkirsche	1.580,00
15	Platane	4.490,00
15A	Säuleneiche	2.430,00
19	Schwarzkiefer	3.350,00
19A	Platane	4.370,00
25	Kaukasische Flügelnuss	3.100,00
28	Kugelahorn	3.670,00
34	Platane	4.370,00
35	Säuleneiche	4.490,00
36	Platane	6.460,00
42	Bergahorn	3.570,00
75	Baumhasel	3.010,00

Die aufgeführten Einzelbaumwerte sind die Brutto-Werte ohne die Fäll- und Rodungskosten.

Ammersbek, den 30.05.2023

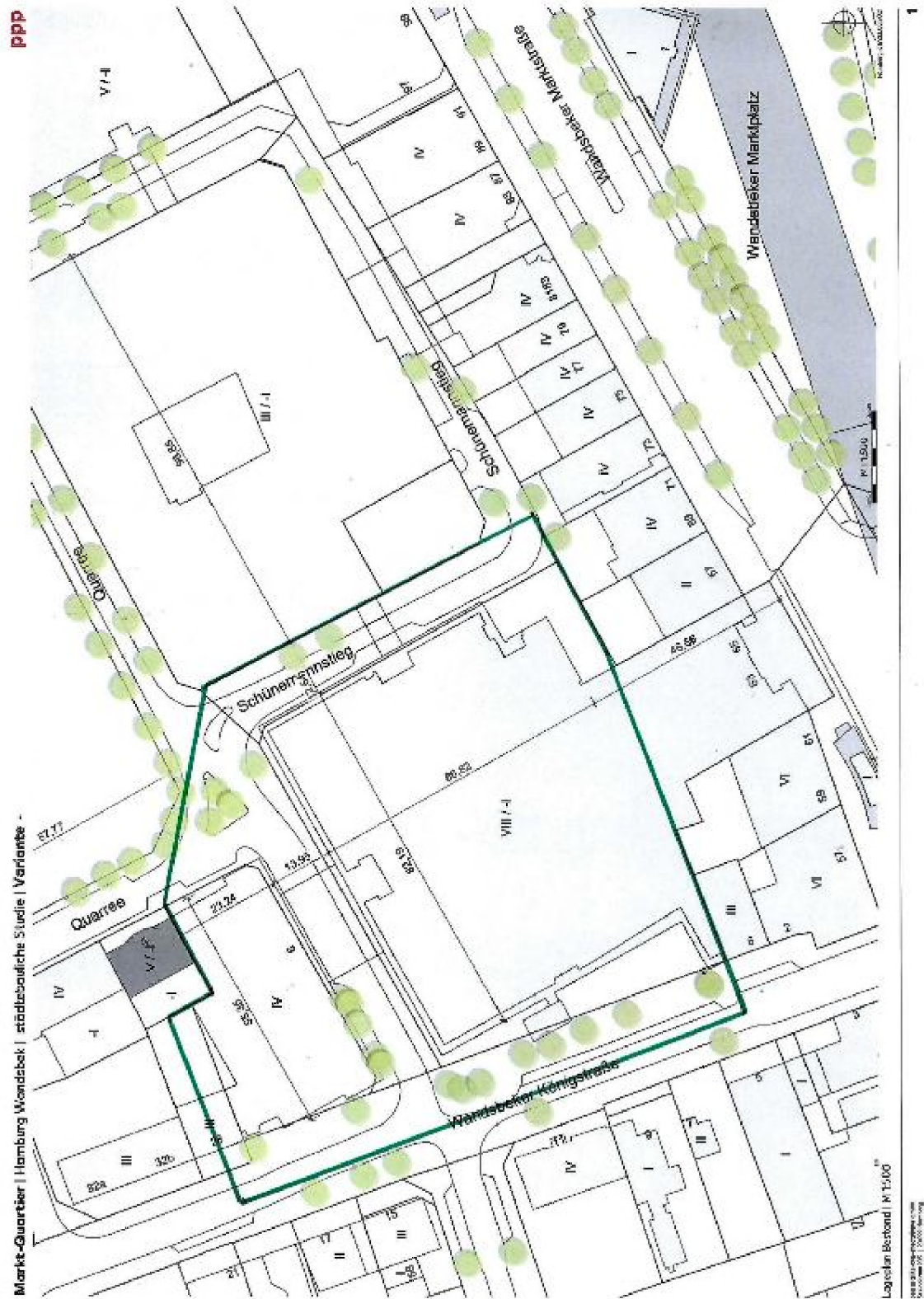


Eckhard Zemke

ö.b.v. Sachverständiger



Bearbeitungsgebiet



Bestandsplan mit Baumnummern

