

Richtlinien für die Wertermittlung

von Aufwuchs, Gartenlauben und
sonstigen Einrichtungen in Kleingärten



Herausgeber:

**Landesverband Rheinland
der Gartenfreunde e. V.**

Sternstraße 42, 40479 Düsseldorf



**Landesverband Westfalen und Lippe
der Kleingärtner e. V.**

Breiter Weg 23, 44532 Lünen



Inhaltsverzeichnis

Vorwort	4	
Vorwort zur Auflage 2012	5	
1. Richtlinien als Grundlage bei einem Pächterwechsel	7	
2. Gegenstand der Wertermittlung	7	
3. Grundsätze der Wertermittlung	8	
4. Bewertung von Anpflanzungen	9	
4.1 Obstgehölze	9	
4.2 Gemüse und Küchenkräuter	9	
4.3 Ziergehölze und Hecken	9	
4.4 Bewertung von Stauden und Blumenzwiebeln	9	
4.5 Bewertung von Rasen	9	
5. Bewertung von Baulichkeiten (ohne Laube)	10	
5.1 Bewertung von Wegen, Plätzen und Terrassen ohne Überdachung	10	
5.2 Bewertung von Mauern, Palisaden und anderen Materialien zur Hangbefestigung	10	
5.3 Bewertung von Einfriedungen	10	
5.4 Bewertung von Bewässerungsanlagen	10	
5.5 Bewertung sonstiger Einrichtungen	11	
6. Bewertung von Gartenlauben	11	
6.1 Bewertung von Freisitzen	12	
– Offener Freisitz als Teil der Gartenlaube	12	
– Integrierter Freisitz	12	
7. Das Wertermittlungsverfahren	12	
8. Gebühren für die Wertermittlung	13	
Anhang		
Tabelle 1	Bewertung von Obstgehölzen	14
Tabelle 2	Bewertung von Ziergehölzen und Hecken (Beispielliste)	15
Tabelle 3.1	Werte für Gartenlauben in Holzbauweise, die in Eigenleistung erstellt wurden	16
Tabelle 3.2	Werte für Gartenlauben in Massivbauweise, die in Eigenleistung erstellt wurden	17
Niederschrift		18

Vorwort

Gärten in Nordrhein-Westfalen haben Zukunft!

Das ist die klare Aussage der Studie zur Zukunft des Kleingartenwesens in Nordrhein-Westfalen, die mein Haus im Jahr 2009 veröffentlicht hat.

Sie macht deutlich, welche herausragende Bedeutung das Kleingartenwesen für unser Land hat, denn es erfüllt vielfältige gesellschaftliche Aufgaben als ökologisch wertvolle Grünfläche in der Stadt, bietet Orte der Freizeit und Entspannung für die Kleingärtnerinnen und Kleingärtner und zunehmend auch für die Öffentlichkeit. Kleingärten können Orte des Natur- und Umwelterlebens, der gesellschaftlichen Integration, des kulturellen Miteinanders oder der Stadtkultur sein.

Bei der Erstellung neuer und der Erhaltung oder Weiterentwicklung bestehender Kleingartenanlagen werden die Gemeinden bereits seit Jahren finanziell durch das Land unterstützt. Dies gilt auch für die Fachberatung durch die beiden Landesverbände. Hier geht es vor allem darum, das ökologische Bewusstsein und eine umweltverträgliche, naturnahe Bewirtschaftung der Gärten zu vermitteln und zu fördern.

Mit beispielhaften Projekten zur Umsetzung der Kleingartenstudie unterstützt mein Haus Kommunen, Kleingartenverbände und -vereine, um die vielfältigen ökologischen und gesellschaftlichen Funktionen von Kleingärten in Beziehung zu ihrem städtischen und sozialen Umfeld weiterzuentwickeln.

Die Möglichkeit, einen Kleingarten zu übernehmen und zu nutzen, muss auch in Zukunft für jeden erschwinglich bleiben. Das Bundeskleingartengesetz stellt sicher, dass die Ausstattung von Kleingärten sozialverträglich bleibt. Beim Pächterwechsel müssen Ablösezahlungen den scheidenden Pächter angemessen entschädigen, auf der anderen Seite müssen die Übernahmekosten möglichst niedrig gehalten werden, um Neueinsteigern die Übernahme des Kleingartens ohne hohe finanzielle Hürden zu ermöglichen. Dafür müssen für die Übernahme einheitliche Kriterien festgelegt werden, nach denen der Wert von Aufwuchs, Gartenlauben und sonstigen Einrichtungen ermittelt wird.

Die Arbeitsgemeinschaft der Landesverbände der Kleingärtner in Nordrhein-Westfalen hat mit den vorliegenden Richtlinien für die Wertermittlung die Grundsätze und das konkrete Verfahren der Durchführung erarbeitet und mit der 7. Auflage an die aktuellen Gegebenheiten angepasst. Diese Richtlinien sind von allen durch die Landesverbände geschulten Wertermittlern anzuwenden.

Ich danke der Arbeitsgemeinschaft der Landesverbände der Kleingärtner in Nordrhein-Westfalen für diese Arbeit und bin überzeugt, dass sie wesentlich zur Sozialverträglichkeit bei der Kleingartenübernahme beitragen und insbesondere jungen und kinderreichen Familien sowie Bürgerinnen und Bürgern mit niedrigem Einkommen den Zugang zu einem Kleingarten erleichtern wird.



Johannes Remmel
Minister für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft,
Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen

Vorwort zur Auflage 2012

Während das Bundeskleingartengesetz vom 28. 2. 1983 dem Pächter einer Kleingartenfläche bei Verpächterkündigungen in den Fällen des § 9 Abs. 1 Nr. 2-6 gemäß § 11 einen gesetzlichen Entschädigungsanspruch zubilligt, gibt es diesen bei Pächterwechsel und Bestehenbleiben der kleingärtnerischen Nutzung der Fläche nicht.

Auch bei Pächterwechsel soll jedoch eine finanzielle Abgeltung zurückzulassender Werte erfolgen können, um einerseits kleingartenübliche Einrichtungen dem Kleingartenwesen in ihrem Nutzungswert zu erhalten und andererseits eine gesetzlich gebotene, angemessene Entschädigung des aufgebenden Pächters zu ermöglichen.

Dieser Zielsetzung dienen privatrechtliche Vereinbarungen in Satzungen und Pachtverträgen (§ 581 Abs. 2 i. V. m. 547 a Abs. 3 BGB). Nachstehende Richtlinien sollen die Ermittlung einer angemessenen Entschädigung erleichtern; sie sind Bestandteil der Vertragsregelungen.

Kleingärten sind Pachtflächen, die der Pächter kleingärtnerisch nutzt (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG) und die er mit dieser Nutzung dienenden Hilfsmitteln (Laube, Einrichtungen, Anpflanzungen) versehen darf (BVerwG, Urteil vom 17. 2. 1984 = NJW 84, Seite 1576). Diese Gegenstände bleiben auch bei fester Verbindung mit Grund und Boden als Scheinbestandteil des Grundstücks Eigentum des Pächters. (§ 95 Abs. 1 Satz 1 BGB)

Bei Beendigung seines Pachtrechts darf und muss der Pächter sein Eigentum – soweit es der kleingärtnerischen Nutzung dient – vereinbarungsgemäß zurücklassen. Er hat Anspruch auf angemessene Entschädigung dieser Werte, d. h. auf einen nach den Richtlinien ermittelten Preis, zu dem er dann diese Gegenstände an den vom Verpächter (Verein) ausgewählten Nachpächter zu veräußern und zu Eigentum zu übertragen hat (§§ 433 und 929 BGB).

In der Regel ist der Verein/Verband bevollmächtigt, diese Rechtsgeschäfte für den Ausscheidenden als dessen Vertreter abzuwickeln. Die entsprechenden Rechtshandlungen des Vereins/Verbands bewirken unmittelbar einen Vertragsschluss zwischen dem Ausgeschiedenen und dem Nachpächter (§ 164 Abs. 1 Satz 1 BGB).

Die zu zahlende Entschädigung (Kaufpreis) hat der Nachpächter und Erwerber über den Verein an den ausgeschiedenen früheren Eigentümer zu entrichten. Ansprüche aus dem Veräußerungsgeschäft bestehen nur zwischen den Vertragsparteien (früherer Eigentümer – Erwerber).

Die nach den Richtlinien festgelegte angemessene Entschädigung für die vom Gartennachfolger zu Eigentum übernommenen Gegenstände orientiert sich an dem sozialen Charakter des Kleingartenwesens.

Entschädigungsfähig sind danach nur Einrichtungen in gesetzlich zulässiger Größe und einfacher Ausführung (§ 3 Abs. 2 BKleingG), um einkommensschwächeren Personen, insbesondere jungen Familien, die Anpachtung eines Kleingartens unter Übernahme der dort verbliebenen Einrichtungen zu ermöglichen.

Die mit Anwendung der Richtlinien verfolgte Zielsetzung, die Entschädigungsbeträge möglichst niedrig zu halten, stellt keinen an Enteignung grenzenden Eingriff in Eigentumsrechte dar. So wie dem Eigentümer und

Verpächter von Kleingartenflächen das Bundeskleingartengesetz in seinen Schutzvorschriften die freie Verfügung über sein Eigentum im Hinblick auf dessen Sozialpflichtigkeit beschränkt, ist auch der ausscheidende Parzellenpächter nicht unzumutbar belastet, wenn er sein im Garten genutztes Eigentum zu einer nicht gewinnbringenden, sozial vertretbaren und den Zielen des Bundeskleingartengesetzes entsprechenden Entschädigungsleistung zurücklassen muss, und zwar auch dann, wenn er sich erlaubterweise seine persönlichen höheren Ansprüche an die Garteneinrichtungen durch aufwendigere Ausführungen erfüllt hatte.

Um bei der Ermittlung der angemessenen Entschädigung regionale Besonderheiten berücksichtigen zu können, ist es zulässig, Zu- oder Abschläge bei den ermittelten Werten vorzunehmen. Nicht aufgeführte Gegenstände können mit einbezogen werden, sofern sie den Zielvorstellungen dieser Richtlinien entsprechen.

Innerhalb eines Jahres verändert der Garten vegetationstechnisch sein Gesicht. Der Wert der Laube verändert sich altersgemäß. Daher beträgt die Gültigkeit einer Wertermittlung in der Regel ein Jahr.

Mit der Ermittlung der angemessenen Entschädigung nach den Richtlinien erfüllt die als kleingärtnerisch gemeinnützig anerkannte Organisation (Zwischenpächter, Verwalter) ihre Satzungsaufgabe und die ihr gesetzlich zugewiesenen Kontrollfunktionen zur Vermeidung ungerechtfertigter Gewinnerzielung und Erhaltung des sozialen Charakters des Kleingartenwesens (BGH-Urteil vom 3. 4. 1987 in NJW 87, Seite 2865).

Die Wertermittlungen führen in der Regel im Auftrag der als kleingärtnerisch gemeinnützig anerkannten Organisation von dieser ausgebildete und beauftragte Wertermittler durch; die Verantwortung für das Wertermittlungsergebnis Dritten gegenüber liegt bei der Organisation (§§ 278, 31 BGB).

Bei der Wertermittlung von Lauben wird ein fixer Quadratmeterpreis zugrunde gelegt (Tabelle 3.1, Seite 16; Tabelle 3.2, Seite 17). Im Übrigen wurde die Begrenzung von Entschädigungsleistungen für Anpflanzungen und Einrichtungen – bezogen auf die Gartengröße – beibehalten. Der allgemeinen Entwicklung von Kosten wird Rechnung getragen.

Eine Überprüfung der Preisentwicklung ergab, dass eine Änderung der Preise nicht erforderlich ist.

Diese Richtlinie tritt am 1. 9. 2012 in Kraft und ist von allen Wertermittlern bei der Ermittlung der Entschädigungen in Fällen von Pächterwechseln anzuwenden.



Wilhelm Spieß
Vorsitzender des Landesverbands
Westfalen und Lippe der Kleingärtner e. V.



Hans-Jürgen Schneider
Vorsitzender des Landesverbands
Rheinland der Gartenfreunde e. V.

1. Richtlinien als Grundlage bei einem Pächterwechsel

Die Richtlinien für die Wertermittlung von Aufwuchs, Gartenlauben und sonstigen Einrichtungen in Kleingärten der Landesverbände Rheinland und Westfalen und Lippe sind anzuwenden, wenn das zugrunde liegende Pachtverhältnis über die Kleingartenanlage unbefristet ist. Bei zeitlich befristeten Pachtverträgen ist die Restnutzungsdauer der zu bewertenden Gegenstände zu beachten. Bei Beendigung des Pachtverhältnisses hat der scheidende Pächter Anspruch auf Erstattung seiner Aufwendungen:

- wenn er den Einzelpachtvertrag selbst gekündigt hat,
- wenn er die Kündigung durch den Verpächter oder Generalpächter durch schuldhaftes Verhalten herbeigeführt hat (§§ 8 und 9 Absatz 1 Nr. 1 BKleingG),
- wenn der bestehende Pachtvertrag einvernehmlich aufgehoben wird.

Der scheidende Pächter hat Anspruch auf Erstattung für die von ihm eingebrachten Anpflanzungen und Anlagen gegenüber dem nachfolgenden Pächter. Er hat keinen Anspruch gegenüber dem Verpächter (Verein/Verband).

Der Verpächter (Verein/Verband) ist im Namen und für Rechnung des scheidenden Pächters tätig. Eine Verpflichtung zur Auszahlung des Erstattungsbetrags besteht erst dann, wenn der neue Pächter die Entschädigung über den Verpächter gezahlt hat.

2. Gegenstand der Wertermittlung

Bewertet werden nur die der kleingärtnerischen Nutzung dienenden und vom scheidenden Pächter zurückzulassenden Einrichtungen, wie Gartenlaube, Aufwuchs und sonstige Einrichtungen, soweit sie genehmigt, nach der jeweiligen Garten- und Bauordnung zulässig und nicht Vereinseigentum sind.

Ohne Bewertung bleiben:

- Anpflanzungen, die durch hohes Alter, Krankheit, dichten Stand oder schlechte Pflege abgängig sind; außerdem Pflanzen aller Art, die das Maß kleingärtnerischer Nutzung überschreiten, dazu zählen auch Waldbäume. Die Beseitigung geht in der Regel zulasten des scheidenden Pächters.
- Biotope und Pergolen, sofern sie das Maß kleingärtnerischer Nutzung überschreiten. Sie sind nicht Gegenstand der Wertermittlung ebenso wie einzelstehende Gerätehäuser, Innenausstattung der Laube, Werkzeuge, Geräte und sonstiges mobiles Inventar. Eine Übernahmeentschädigung bleibt insoweit Vereinbarungen zwischen dem scheidenden und neuen Pächter überlassen. Kommt keine Einigung zustande, besteht für den scheidenden Pächter ein Mitnahmerecht.

Ein Rechtsanspruch auf Erstattung von nicht bewerteten Gegenständen besteht nicht.

3. Grundsätze der Wertermittlung

Oberster Grundsatz der Wertermittlung ist eine objektive, gerechte und fachlich begründete Beurteilung.

Der Erstattungsbetrag wird auf der Grundlage der „Richtlinien für die Wertermittlung von Aufwuchs, Gartenlauben und sonstigen Einrichtungen in Kleingärten“ der Landesverbände Rheinland und Westfalen und Lippe ermittelt.

Beim Pächterwechsel ist der Pächter verpflichtet, den Kleingarten wieder in einen vertragsgemäßen und der kleingärtnerischen Nutzung entsprechenden Zustand zu bringen.

Unzulässige Einrichtungen und Anpflanzungen sind vom scheidenden Pächter oder zu dessen Lasten zu entfernen.

Die Bewertung der Gartenlaube erfolgt nach den festgestellten Preisen je Quadratmeter Grundfläche. Sollte die tatsächliche Preisentwicklung auf dem Bausektor um mehr als 10 Prozent abweichen, erfolgt eine Anpassung. Veränderungen der Werte von Anpflanzungen und sonstigen Einrichtungen werden ebenfalls von den Landesverbänden den tatsächlichen Marktpreisen angepasst, wenn die Preise um 10 Prozent abweichen.

Die in den Richtlinien angegebenen Beträge stellen Höchstwerte dar. Ihre Anwendung ist nur gerechtfertigt, wenn sich der Bewertungsgegenstand im Bestzustand befindet. Durch die Begrenzung auf Höchstsummen wird dem sozialen Charakter des Kleingartenwesens Rechnung getragen.

Alterswertminderungen sind vorzunehmen.

Anpflanzungen und Anlagen, die nicht bewertet werden, sind in der Niederschrift über die Wertermittlung aufzuführen. Der scheidende Pächter ist auf die Beseitigungsverpflichtung unter Angabe einer angemessenen Frist und auf die Folgen bei Nichteinhaltung dieser Verpflichtung, insbesondere auf die ihm entstehenden Kosten, hinzuweisen.

Abzüge sind vorzunehmen:

- für Rekultivierungsarbeiten,
- für Aufwendungen zur Behebung von Pflegerückständen und Baumängeln,
- für den Abbruch und die Beseitigung nicht genehmigter oder nicht erhaltenswerter baulicher Anlagen,
- für die Beseitigung von Anpflanzungen, die unzulässig oder abgänglich sind.

4. Bewertung von Anpflanzungen

4.1 Obstgehölze

Die Bewertung erfolgt nach den Angaben der Tabelle 1 „Bewertung von Obstgehölzen“. Die dort genannten durchschnittlichen Preise unterer handelsüblicher Größen stellen Höchstwerte dar, die nur dann gewährt werden können, wenn optimaler Kulturzustand sowie richtige Standortwahl und Standweite gegeben sind. Für Obstgehölze, die in der Tabelle 1 nicht aufgeführt sind, sind aktuelle Katalogpreise inklusive der zurzeit gültigen gesetzlichen Mehrwertsteuer der dem „Bund deutscher Baumschulen (BdB) e.V.“ angeschlossenen Firmen zugrunde zu legen.

Maximal darf der Erstattungsbetrag für alle im Garten befindlichen Obstgehölze den Betrag von 1,30 Euro/qm Gesamtgartenfläche nicht übersteigen.

4.2 Gemüse und Küchenkräuter

Einjährige Kulturen, z. B. Salat, Kohl, Möhren u. a.	je qm	bis	1,50 Euro
Spargel	je m	bis	4,00 Euro
Rhabarber	je Stück	bis	2,50 Euro
Küchenkräuter	je qm	bis	5,00 Euro

4.3 Ziergehölze und Hecken

Die Bewertung der Gehölze erfolgt nach den Angaben der Tabelle 2 „Bewertung von Ziergehölzen und Hecken“. Die dort genannten durchschnittlichen Preise stellen Höchstwerte dar. Für Ziergehölze und Heckenpflanzen, die in der Tabelle 2 nicht aufgeführt sind, sind aktuelle Katalogpreise inklusive der zurzeit gültigen gesetzlichen Mehrwertsteuer der dem „Bund deutscher Baumschulen (BdB) e.V.“ angeschlossenen Firmen zugrunde zu legen.

Maximal darf die Erstattung für im Garten befindliche Ziergehölze und Hecken den Betrag von 1,30 Euro/qm Gesamtgartenfläche nicht übersteigen.

4.4 Bewertung von Stauden und Blumenzwiebeln

Die Bewertung erfolgt flächenmäßig in Höhe von 1,50 Euro bis 5,00 Euro/qm. Maximal darf die Erstattung für alle im Garten befindlichen Stauden den Betrag in Höhe von bis zu 0,40 Euro/qm Gesamtgartenfläche nicht übersteigen.

4.5 Bewertung von Rasen

Die Bewertung erfolgt bis zur Höhe von 1,00 Euro/qm. Maximal darf die Erstattung für alle im Garten befindlichen Rasenflächen den Wert in Höhe von bis zu 0,15 Euro/qm Gartenfläche nicht übersteigen.

5. *Bewertung von Baulichkeiten (ohne Laube)*

5.1 *Bewertung von Wegen, Plätzen und Terrassen ohne Überdachung*

Die Bewertung erfolgt nach der vorhandenen Fläche in Höhe von bis zu 10,00 Euro/qm. Randkantensteine werden bis maximal 2,50 Euro/lfd. m. bewertet.

Maximal darf die Erstattung für alle im Garten befindlichen Wegebefestigungen den Neuwert von 1,00 Euro/qm Gesamtgartenfläche nicht übersteigen.

5.2 *Bewertung von Mauern, Palisaden und anderen Materialien zur Hangbefestigung*

Grundsätzlich sind diese nur zu bewerten, wenn sie nach der Garten- und Bauordnung zulässig sind.

Die Bewertung erfolgt nach den Materialkosten.

Maximal darf die Erstattung für im Garten befindliche Mauern, Palisaden u. a. den Wert von 1,30 Euro/qm Gesamtgartenfläche nicht übersteigen.

5.3 *Bewertung von Einfriedungen*

Zäune aus Holz/lfd. m.

Höhe 0,60 m	bis	9,00 Euro
Höhe 0,80 m	bis	10,00 Euro
Höhe 1,00 m	bis	13,00 Euro

Zäune aus Maschendraht/lfd. m.

Höhe 0,80 m	bis	10,00 Euro
Höhe 1,00 m	bis	13,00 Euro

Außenzäune aus Maschendraht/lfd. m.

Höhe 1,50 m	bis	18,00 Euro
-------------	-----	------------

Gartentore aus Holz

je Stück	bis	75,00 Euro
----------	-----	------------

Gartentore aus Eisen

je Stück	bis	100,00 Euro
----------	-----	-------------

5.4 *Bewertung von Bewässerungsanlagen*

Wasserleitungen/lfd. m.

1/2-Zoll-Wasserleitung	bis	1,50 Euro
3/4-Zoll-Wasserleitung	bis	2,00 Euro

Standrohre mit Absperrventilen/Stück

1/2-Zoll-Standrohr	bis	10,00 Euro
3/4-Zoll-Standrohr	bis	13,00 Euro

Wasserspeicher/Stück

300 l	bis	30,00 Euro
500 l	bis	46,00 Euro
1.000 l	bis	77,00 Euro

Maximal darf die Erstattung für im Garten befindliche Wasserspeicher den Betrag in Höhe von 77,00 Euro je Garten nicht übersteigen.

5.5 Bewertung sonstiger Einrichtungen

Frühbeetkästen

je qm	bis	20,00 Euro
-------	-----	------------

Kompostbehälter

1 m ³	bis	65,00 Euro
2 m ³	bis	100,00 Euro

Maximal darf die Erstattung für im Garten befindliche Kompostbehälter 100,00 Euro je Garten nicht übersteigen.

6. Bewertung von Gartenlauben

Die rechtmäßig errichtete Gartenlaube wird nur bis zu der im BKleingG zugelassenen Größe von höchstens 24 qm (Grundfläche) einschließlich überdachtem Freisitz bewertet. Es wird nur ein Baukörper bewertet.

Widerrechtlich errichtete Bauten sind nicht zu entschädigen und müssen entfernt werden. Unterlässt der scheidende Pächter das Entfernen der widerrechtlich errichteten Baulichkeiten, so erfolgt die Entfernung derselben zu seinen Lasten.

Die Bewertung der Gartenlauben erfolgt nach den Quadratmetern der Grundfläche des Baukörpers.

Bei der Bewertung ist zunächst der Neubauwert (NW) der Bauweise nach nachstehend aufgeführter Formel zu ermitteln:

$$\text{Neubauwert (NW)} = \text{Grundfläche} \times \text{Preis je qm}$$

Der Preis je Quadratmeter ist der Tabelle 3.1 und 3.2 zu entnehmen. Zwischenbauweisen sind preislich anzupassen.

Innenausbau sowie Inneneinrichtungen werden nicht bewertet.

Eine entsprechende Alterswertminderung ist in Prozent anzusetzen. Dabei ist von einer technischen Lebensdauer bei

- Massivlauben von 50 Jahren und bei
- Holzlauben von 40 Jahren auszugehen.

Die technische Lebensdauer entspricht nicht unbedingt der tatsächlichen Lebensdauer.

Erneuerungsmaßnahmen führen zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer.

Die Unterlassung von Unterhaltungsmaßnahmen (Bau- und Pflegemängel) führt zur Wertminderung.

Soweit Fundamente nicht durch den Kleingärtner erstellt wurden (Vereinseigentum), kann ein Abzug von fünf bis zehn Prozent – je nach Laubengröße – erfolgen.

Eine nicht fertig gestellte Laube führt zu Abzügen in Prozent, die vor Ort bestimmt werden müssen und in der Wertermittlung separat aufzuführen sind.

6.1 Bewertung von Freisitzen

Offener Freisitz als Teil der Gartenlaube

Es handelt sich um einen genehmigten, außerhalb des geschlossenen Laubenraums liegenden überdachten Freisitz, der durch Pfosten/Pfeiler abgestützt ist.

Zur Berechnung des Freisitzes inklusive einer plattierten Terrasse wird ein Preis bis zu 30,00 Euro/qm zugrunde gelegt.

Integrierter Freisitz

Integrierte Freisitze befinden sich innerhalb des geschlossenen Baukörpers bzw. unter einem vorgezogenen Dach mit qualitativ gleichwertigem Untergrund. Sie sind zumeist nur zu einer oder zwei Seiten offen.

Integrierte Freisitze werden bis zu einem Drittel des für die vorhandene Laube zugrunde gelegten Quadratmeterpreises berechnet.

7. Das Wertermittlungsverfahren

Der Verpächter beauftragt den Wertermittler auf der Grundlage der Richtlinien der Wertermittlung der Landesverbände Rheinland und Westfalen und Lippe, den Wert des Gartens zu ermitteln und in einer Niederschrift festzuhalten.

Die kleingärtnerische Organisation erfüllt mit der Abschätzung ihre kleingärtnerischen, gemeinnützigen Satzungsaufgaben und ihre Kontrollfunktionen im Sinne des Kleingartenwesens.

Bei der Bestandsaufnahme der zu bewertenden Anpflanzungen und Anlagen sollte der scheidende Pächter oder ein von ihm Beauftragter anwesend sein.

Über die Wertermittlung ist eine detaillierte Niederschrift anzufertigen und unterschrieben dem Verein in dreifacher Ausfertigung (je eine für den Verein, den scheidenden und den neuen Pächter) zuzuleiten.

Die Wertermittlung muss nachprüfbar und nachrechenbar sein.

Ratsam ist in jedem Fall, in der Niederschrift nähere Angaben zu machen, evtl. Fotos anzufertigen, um bei Einsprüchen oder Gerichtsverhandlungen entsprechende Beweise für die Berechtigung von Abzügen antreten zu können.

Der Verpächter (Verein/Verband) übersendet dem scheidenden Pächter eine Abschrift der Niederschrift mit dem schriftlichen Hinweis, dass eventuelle Einwände innerhalb von zwei Wochen schriftlich erhoben werden können.

Nach Ablauf der Frist stellt das zuständige Vereinsorgan ggf. nach Überprüfung von Einwendungen abschließend den Erstattungsbetrag schriftlich fest und gibt das Ergebnis dem Pächter bekannt.

Gegen diese abschließende Wertfeststellung kann innerhalb von zwei Wochen schriftlich Beschwerde beim Bezirks-, Kreis- oder Stadtverband erhoben werden.

Vor dessen Entscheidung ist Klageerhebung nicht zulässig.

8. *Gebühren für die Wertermittlung*

Für die Wertermittlung kann eine angemessene Vergütung für Zeitaufwand und Auslagen des mit der Wertermittlung Beauftragten durch die kleingärtnerische Organisation festgelegt werden. Die Kosten der Wertermittlung hat der scheidende Pächter zu tragen.

Es ist unzulässig, die Wertermittlungsgebühr am Wert des jeweiligen Gartens zu bemessen.

Mit dem Inkrafttreten dieser Richtlinien verlieren die „Richtlinien für die Wertermittlung von Aufwuchs, Baulichkeiten und sonstigen Einrichtungen in Kleingärten“ des Jahres 2006 der Landesverbände Rheinland der Gartenfreunde e. V. und Westfalen und Lippe der Kleingärtner e. V. ihre Gültigkeit.

Tabelle 1 Bewertung von Obstgehölzen

$$[(\text{Spalte 1} \times \text{Faktor Spalte 2}) + (\text{Spalte 3} \times \text{Anzahl})] = \text{Gesamtwert der Gehölze}$$

Obstart und Baumform	Spalte 1	Spalte 2										Spalte 3
	Kosten für Gehölzeinkauf inkl. MwSt. Euro	Multiplikationsfaktoren nach Standjahren										Kosten für besondere Pflege, Pfahl, Dünger u. a. nur im Zeitraum der ers- ten fünf Jahre (inkl. MwSt.) Euro
		3	5	10	15	20	25	30	35	40		
Apfel, Birne – Halbstamm/Hochstamm	21,50	1,5	2,0	2,5	3,0	3,0	3,0	2,5	2,0	1,5	5,00	
Apfel, Birne – Viertelstamm u. Busch	18,00	1,5	2,0	3,0	3,0	2,5	2,0	1,5			5,00	
Quitte, Mispel – Busch	15,00	1,5	2,0	3,0	3,0	2,5	2,0	1,5			5,00	
Kirsche, Pflaume, Zwetschge – Halbstamm	21,50	1,5	2,0	2,5	3,0	3,0	2,5	2,0	1,5		5,00	
Kirsche, Pflaume, Zwetschge – Busch	16,50	1,5	2,0	2,5	3,0	3,0	2,5	2,0	1,5		5,00	
Pfirsich, Nektarine, Aprikose – Busch	18,50	1,5	2,0	2,5	2,0	1,5					5,00	
Pfirsich, Nektarine, Aprikose – Halbstamm	21,50	1,5	2,0	2,5	2,5	2,0	1,5				5,00	
Haselnuss (großfruchtige Sorten)	10,00	1,5	2,0	2,0	2,0	2,0	1,5					
Johannis-, Stachelbeere – Busch	5,50	1,3	1,5	1,3	1,0							
Johannis-, Stachelbeere – Stämmchen	8,00	1,3	1,5	1,3	1,0							
Jostabeere	5,50	1,3	1,5	1,3	1,0							
Himbeeren/afd. m.	8,00	1,2	1,5	1,3	1,0							
Brombeeren/afd. m.	7,00	1,5	1,8	1,5	1,0							
Kulturheidelbeeren	11,50	1,5	1,8	1,5	1,0							
Weinreben	10,50	1,5	1,8	2,0	1,8	1,0						
Kiwi	14,00	1,5	1,8	2,0	1,8	1,0						
Erdbeeren/afd. m.	3,00											

Tabelle 2 Bewertung von Ziergehölzen und Hecken (Beispielliste)

Sträucher	je Stück
Eibisch (Hibiscus)	11,00 Euro
Flieder, Busch, Veredelung	13,00 Euro
Stechpalme (Ilex), schwachwüchsig	11,00 Euro
Kirschlorbeer (Prunus laurocerasus)	11,00 Euro
Magnolie (Sternmagnolie)	23,50 Euro
Rhododendron, immergrün, großwachsend	18,00 Euro
Rhododendron, immergrün, kleinwachsend	13,00 Euro
Rhododendron, laubabwerfend	15,50 Euro
Japanische Azalee	10,50 Euro
Einfache Ziersträucher, wie Forsythie, Deutzia, Pfeifenstrauch, Spierstrauch, Blutjohannisbeere	5,50 Euro
Schneeball (Viburnum)	13,50 Euro
Zierkirsche (Prunus), schwachwüchsig	16,50 Euro
Korkenzieherhasel	14,00 Euro
Zaubernuss	22,00 Euro
Rosen	
Beetrosen	4,00 Euro
Edelrosen	4,50 Euro
Kletterrosen	5,00 Euro
Strauchrosen	5,00 Euro
Hochstammrosen	17,50 Euro
Kletterpflanzen	
Clematis	7,50 Euro
Heckenkirsche (Lonicera)	7,00 Euro
Wilder Wein (Parthenocissus)	5,00 Euro
Bodendeckende Pflanzen	
	je qm
Immergrün (Vinca)	9,50 Euro
Rosen	12,50 Euro
Efeu	9,50 Euro
Zwergmispel (Cotoneaster)	12,00 Euro
Hecken	
	je lfd. m.
Ahorn	14,00 Euro
Berberitze	10,00 Euro
Blutjohannisbeere	14,00 Euro
Buchsbaum	7,50 Euro
Rainweide (Liguster)	10,00 Euro
Rotbuche (Fagus)	12,00 Euro
Weißbuche (Carpinus)	12,00 Euro

Sofern die aktuellen Katalogpreise, inklusive der gesetzlichen MwSt., von den Preisen der dem „Bund deutscher Baumschulen (BdB) e. V.“ angeschlossenen Firmen abweichen, können diese bei der Bewertung angesetzt werden.

Tabelle 3.1 Werte für Gartenlauben in Holzbauweise, die in Eigenleistung erstellt wurden

	Holzbauweise I	Holzbauweise II	Holzbauweise III	Holzbauweise IV
überbaute Laubenfläche	einwandige Holzkonstruktion, ohne Zwischendecke, Pult- oder Flachdach, ohne Regenrinne und Fallrohr einfache Tür, keine Öffnungsfenster	einwandige oder dünne Blockbauweise bis 39 mm, Abhänge- decke, flaches Satteldach bis 40 cm nutzbarer Raum, Regenrinne mit Fallrohr, stabile Tür bis 40 mm, einfaches Flügel Fenster	doppelwandig oder Blockbauweise ab 40 mm, Balkenlage und Dielen, Satteldach bis 80 cm nutzbarer Raum mit Regenrinne und Fallrohr, stabile Holztür größer 40 mm, Dreh-/Kippfenster	doppelwandig oder Blockbauweise ab 45 mm, Balkenlage und Dielen mit Plattenverkleidung, Satteldach nutzbarer Raum größer 80 cm, mit Regenrinne und Fallrohr, stabile Tür ab 68 mm, Kippfenster vergittert
qm	Preis / qm	Preis / qm	Preis / qm	Preis / qm
1	281,00 Euro	353,00 Euro	425,00 Euro	496,00 Euro
15	275,00 Euro	347,00 Euro	418,00 Euro	490,00 Euro
16	269,00 Euro	341,00 Euro	410,00 Euro	480,00 Euro
17	264,00 Euro	334,00 Euro	403,00 Euro	472,00 Euro
18	260,00 Euro	328,00 Euro	395,00 Euro	463,00 Euro
19	254,00 Euro	322,00 Euro	386,00 Euro	454,00 Euro
20	250,00 Euro	314,00 Euro	379,00 Euro	444,00 Euro
21	244,00 Euro	307,00 Euro	372,00 Euro	436,00 Euro
22	239,00 Euro	301,00 Euro	364,00 Euro	426,00 Euro
23	234,00 Euro	295,00 Euro	356,00 Euro	418,00 Euro
24	229,00 Euro	289,00 Euro	349,00 Euro	408,00 Euro

Bei unterschiedlichen Berechnungsmethoden ist in der Regel die Methode mit dem Ergebnis des höheren Werts anzuwenden.

Tabelle 3.2 Werte für Gartenlauben in Massivbauweise, die in Eigenleistung erstellt wurden

überbaute Laubenfläche qm	Massivbauweise I	Massivbauweise II	Massivbauweise III	Massivbauweise IV
	Stein 11,5 cm, aussen verputzt, ohne Zwischendecke, Pult- oder Flachdach, ohne Regenrinne und Fallrohr, einfache Tür, kein Öffnungsfenster	Stein 17,5 cm, außen verputzt und gestrichen, Abhängendecke, flaches Satteldach bis 40 cm nutzbarer Raum, mit Regenrinne und Fallrohr, stabile Tür bis 40 mm einfaches Flügel Fenster	Stein 17,5 cm, verputzt und gestrichen, Balkenlage und Dielen, Satteldach bis 80 cm nutzbarer Raum, mit Regenrinne und Fallrohr, stabile Holztür größer 40 mm, Dreh-/Kippfenster	Stein 17,5 cm, außen verputzt oder verkleidet, Balkenlage und Dielen mit Plattenverkleidung Satteldach nutzbarer Raum größer 80 cm, mit Regenrinne und Fallrohr, stabile Tür ab 68 mm Dreh-/Kippfenster, vergittert
	Preis / qm	Preis / qm	Preis / qm	Preis / qm
1	317,00 Euro	396,00 Euro	475,00 Euro	554,00 Euro
15	311,00 Euro	390,00 Euro	469,00 Euro	548,00 Euro
16	305,00 Euro	383,00 Euro	461,00 Euro	538,00 Euro
17	299,00 Euro	376,00 Euro	452,00 Euro	527,00 Euro
18	292,00 Euro	367,00 Euro	442,00 Euro	517,00 Euro
19	286,00 Euro	360,00 Euro	433,00 Euro	506,00 Euro
20	281,00 Euro	353,00 Euro	425,00 Euro	496,00 Euro
21	276,00 Euro	346,00 Euro	415,00 Euro	485,00 Euro
22	269,00 Euro	337,00 Euro	407,00 Euro	474,00 Euro
23	264,00 Euro	330,00 Euro	398,00 Euro	464,00 Euro
24	258,00 Euro	323,00 Euro	389,00 Euro	454,00 Euro

Bei unterschiedlichen Berechnungsmethoden ist in der Regel die Methode mit dem Ergebnis des höheren Werts anzuwenden..

Niederschrift

über die Wertermittlung von Aufwuchs, Gartenlauben und sonstigen Einrichtungen in Kleingärten nach den derzeit gültigen Richtlinien des Landesverbands Rheinland der Gartenfreunde e. V. und des Landesverbands Westfalen und Lippe der Kleingärtner e. V. (Stand: 1. September 2012)

Kleingartenverein: _____

Kleingartenanlage: _____

Garten-Nr.: _____

Gartengröße: _____ qm

Bisheriger Nutzungsberechtigter: _____

Tag der Wertermittlung: _____

Wertermittler/-kommission: _____

Sonstige Anwesende: _____

Gesamtbeurteilung: _____

Höchstwerte bei der vorhandenen Gartengröße von _____ qm (sie sind dann einzusetzen, wenn die Einzelbewertung höhere Beträge ergibt).

- | | | | | | |
|---|----------|---|-----------|---|------------|
| 1. Obstgehölze, Erdbeeren: | _____ qm | x | 1,30 Euro | = | _____ Euro |
| 2. Ziergehölze, Hecken: | _____ qm | x | 1,30 Euro | = | _____ Euro |
| 3. Stauden, Blumenzwiebeln: | _____ qm | x | 0,40 Euro | = | _____ Euro |
| 4. Rasen: | _____ qm | x | 0,15 Euro | = | _____ Euro |
| 5. Wege, Plätze, Terrassen: | _____ qm | x | 1,00 Euro | = | _____ Euro |
| 6. Mauern, Palisaden zur Hangbefestigung: | _____ qm | x | 1,30 Euro | = | _____ Euro |
- (nur bei Gärten im abschüssigen Gelände)

Wertermittlung

Kleingartenverein: _____

Kleingartenanlage: _____

Garten-Nr.: _____

Gartenlaube (Typ): _____

Erstellungsdatum/-jahr der Laube _____

Alter der Laube: _____ Jahre

Restnutzungsdauer: _____ Jahre

Tatsächliche Restnutzungsdauer: _____ Jahre

Baubeschreibung: _____

1. Laube

Länge _____ m x Breite _____ m = _____ qm

Neubauwert*): Grundfläche _____ qm x _____ Euro = _____ Euro

2. Geräteraum

Länge _____ m x Breite _____ m = _____ qm

Neubauwert*): Grundfläche _____ qm x _____ Euro = _____ Euro

3. Überdachter Freisitz

3.1 offener Freisitz bis 20,00 Euro/qm

3.2 integrierter Freisitz bis max. 1/3 des qm-Preises des Baukörpers

Länge _____ m x Breite _____ m = _____ qm

Neubauwert: Grundfläche _____ qm x _____ Euro = _____ Euro

Summe der Neubauwerte: _____ = _____ Euro

Alterswertminderung: _____ % pro Jahr = _____ % - _____ Euro

Zwischensumme: _____ = _____ **Euro**

Sonstige Wertminderung:

(Pflege/Materialschäden/Schäden u. a.) _____ % - _____ Euro

Zeitwert: _____ - _____ Euro

Auf-/abgerundet: _____ = _____ **Euro**

*) Quadratmeterpreis in Euro nach Tabelle 3.1 oder Tabelle 3.2 der Richtlinien

Ergebnis der Wertermittlung

1. Obstgehölze/Erdbeeren	_____	Euro
2. Ziergehölze/Hecken	_____	Euro
3. Stauden/Blumenzwiebeln	_____	Euro
4. Rasen	_____	Euro
5. Wege/Plätze/Terrassen	_____	Euro
6. Mauern/Palisaden zur Hangbefestigung*)	_____	Euro
7. Gemüse/Küchenkräuter	_____	Euro
8. Bodenverbesserungsmaßnahmen**)	_____	Euro
9. Einfriedungen	_____	Euro
10. Bewässerungsanlagen	_____	Euro
11. Sonstige Einrichtungen	_____	Euro
12. Gartenlaube	_____	Euro

Zwischensumme Wertermittlung _____ **Euro**

Folgende Auflagen hat der scheidende Pächter vor der Rückgabe des Gartens an den Vereinsvorstand zu erfüllen:

Kosten

für Rekultivierungsarbeiten	_____	Euro
für Aufwendungen zur Behebung von Pflegerückständen und Baumängeln	_____	Euro
für den Abbruch und die Beseitigung nicht genehmigter oder nicht erhaltenswerter baulicher Anlagen	_____	Euro
für die Beseitigung von Anpflanzungen, die unzulässig oder abgänglich sind	_____	Euro

Zwischensumme Kosten _____ **Euro**

Verbleibende Entschädigung: _____ **Euro**

Ort: _____ Datum: _____

Wertermittler/-kommission: _____

gesehen (1. Vorsitzender): _____

*) nur bei Gärten im abschüssigen Gelände

***) nur bei Neuanlagen in den ersten fünf Jahren

