



Richtlinien

**für die Wertermittlung
von Aufwuchs,
Gartenlauben und
sonstigen Einrichtungen
in Kleingärten**



**Richtlinien
für die Wertermittlung von Aufwuchs,
Gartenlauben und
sonstigen Einrichtungen
in Kleingärten**

4. Auflage 2002

Herausgeber:

Landesverband Westfalen und Lippe der Kleingärtner e.V.
Breiter Weg 23, 44532 Lünen

und

Landesverband Rheinland der Kleingärtner e.V.
Am Südfriedhof 16, 40221 Düsseldorf

Den sozialen Charakter des Kleingartenwesens wahren!



Bärbel Höhn

Die große Bedeutung des Kleingartenwesens findet ihren Ausdruck in der Verfassung des Landes Nordrhein-Westfalen: 'Die Kleinsiedlung und das Kleingartenwesen sind zu fördern.' Diesem Auftrag des Artikels 28, Absatz 3, der Landesverfassung kommen Land und Gemeinden nach.

Das Land unterstützt die Gemeinden bei der Finanzierung neuer Dauerkleingärten und den dafür erforderlichen Landerwerb, um den regional unterschiedlichen Bedarf zusätzlicher Kleingärten zu befriedigen. Für den Ausbau der kleingärtnerischen Fachberatung gewährt das Land den Landesverbänden der Kleingärtner Finanzierungshilfen. Gezielte Fachberatung hat bewirkt, dass umweltbewusste Wirtschaftsweisen in

der kleingärtnerischen Praxis fest verankert sind. Kleingärten sind längst Rückzugsgebiete für gefährdete Tier- und Pflanzenarten.

Die große Nachfrage nach Kleingärten ist insbesondere in den Ballungsräumen Nordrhein-Westfalens ungebrochen. Viele Bewerber finden nicht nur in Neuanlagen, sondern auch in Altanlagen durch natürliche Fluktuation und Pächterwechsel ihre 'grüne Oase'.

Die Arbeitsgemeinschaft Nordrhein-Westfalen der Landesverbände der Kleingärtner hat Richtlinien für die Wertermittlung von Aufwuchs, Gartenlauben und sonstigen Einrichtungen als Muster für entsprechende Regelungen auf kommunaler Ebene verabschiedet, die sicherstellen sollen, dass bei Pächterwechsel die Ablösezahlungen für den scheidenden Pächter zwar angemessen, den Marktmechanismen jedoch entzogen und möglichst niedrig gehalten werden, um Neueinsteigern die Übernahme eines Kleingartens zu ermöglichen. Dies entspricht der sozialen Tendenz sowohl des Kleingartenwesens als auch des Bundeskleingartengesetzes.

Ich danke der Arbeitsgemeinschaft Nordrhein-Westfalen der Landesverbände der Kleingärtner für diese Initiative und bin überzeugt, dass sie dazu beitragen wird, insbesondere jungen und kinderreichen Familien sowie Beziehern niedriger Einkommen den Zugang zum Kleingartenwesen zu ermöglichen.

Bärbel Höhn
Ministerin für Umwelt, Raumordnung
und Landwirtschaft
des Landes Nordrhein-Westfalen

Alle Rechte, insbesondere die der Übersetzung
und der Vervielfältigung vorbehalten.

Nachdruck oder Veröffentlichung von Auszügen nur mit Genehmigung

Vorwort zur 4. Auflage

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 17.2.84 = 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 Pachtrechtes darf und muss der Pächter dieses 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 bevollmächtigt, diese Rechtsgeschäfte für den Ausscheidenden als dessen Vertreter abzuwickeln. Die entsprechenden Rechtshandlungen des Vereins 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.

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).

Das bisher bewährte Wertermittlungssystem wurde vereinfacht. Bei der Wertermittlung von Lauben wird ein fixer m²-Preis zugrunde gelegt. (Tabelle 3, Seite 16) Im übrigen wurde die Begrenzung von Entschädigungsleistungen für Anpflanzungen und Einrichtungen – bezogen auf die Gartengröße – beibehalten. Der allgemeinen Entwicklung von Kosten wird Rechnung getragen.

Mit der 4. Auflage ist die Umstellung auf EURO berücksichtigt worden.

Diese Richtlinie tritt am 1.1.2002 in Kraft und ist von allen Wertermittlern bei der Ermittlung der Entschädigungen in Fällen von Pächterwechseln anzuwenden.



Werner Bolder
Vorsitzender
des Landesverbandes
Westfalen und Lippe
der Kleingärtner e. V.



Dieter Lundström
Vorsitzender
des Landesverbandes
Rheinland
der Kleingärtner e. V.

Inhaltsverzeichnis

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	
4.2 Gemüse und Küchenkräuter	
4.3 Ziergehölze und Hecken	
4.4 Bewertung von Stauden, Blumenzwiebeln und Sommerblumen	
4.5 Bewertung von Rasen	
5. Bewertung von Baulichkeiten (ohne Laube)	10
5.1 Bewertung von Wegen, Plätzen und Terrassen ohne Überdachung	
5.2. Bewertung von Mauern, Palisaden und anderen Materialien zur Hangbefestigung	
5.3. Bewertung von Einfriedungen	
5.4. Bewertung von Bewässerungsanlagen	
5.5. Bewertung sonstiger Einrichtungen	
6. Bewertung von Gartenlauben	11
6.1. Bewertung von Freisitzen	
7. Das Wertermittlungsverfahren	12
8. Gebühren für die Wertermittlung	13
Tabelle 1 'Bewertung von Obstgehölzen'	14
Tabelle 2 'Bewertung von Ziergehölzen und Hecken'	15
Tabelle 3 'Quadratmeterpreise von Gartenlauben'	16
Niederschrift	18
Beispielrechnungen	23

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 zugrundeliegende 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 Erstattungsbetrages 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. Die Beseitigung geht in der Regel zu Lasten des scheidenden Nutzungsberechtigten.
- Biotope, 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 ein Mitnahmerecht.

Ein Anspruch 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, Baulichkeiten 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 von den Landesverbänden festgestellten Preisen je qm Grundfläche. Sollte die tatsächliche Preisentwicklung auf dem Bausektor um mehr als 10 % 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 % 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 Pflagerückständen 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 „Bewertung von Obstgehölzen“ nicht aufgeführt sind, sind aktuelle Katalogpreise incl. MwSt. der dem 'Bund Deutscher Baumschulen' (BdB) angeschlossenen Firmen zugrunde zu legen.

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

4.2 Gemüse und Küchenkräuter

Einjährige Kulturen

(Salat, Kohl, Möhren u. a.) je qm	bis 1,50 €
Spargel je m	bis 4,00 €
Rhabarber je Stück	bis 2,50 €
Küchenkräuter je qm	bis 5,00 €

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 unterer handelsüblicher Größen stellen Höchstwerte dar. Für Ziergehölze und Heckenpflanzen, die in der Tabelle 2 „Bewertung von Ziergehölzen und Hecken“ nicht aufgeführt sind, sind aktuelle Katalogpreise incl. MwSt., der dem 'Bund Deutscher Baumschulen' (BdB) angeschlossenen Firmen zugrunde zu legen.

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

4.4 Bewertung von Stauden, Blumenzwiebeln und Sommerblumen

Die Bewertung erfolgt flächenmäßig in Höhe von 1,50 bis 5,00 € / qm.

Maximal darf die Erstattung für die im Garten befindlichen Stauden den Betrag in Höhe von 0,40 € / qm Gesamtgartenfläche nicht übersteigen.

4.5 Bewertung von Rasen

Die Bewertung erfolgt in Höhe bis 1,00 € / qm

Maximal darf die Erstattung für im Garten befindliche Rasenflächen den Wert in Höhe von 0,15 € / 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 € / qm; Randkantensteine werden bis maximal 2,50 € / lfm bewertet.

Maximal darf die Erstattung für im Garten befindliche Wegebefestigungen den Wert in Höhe von 1,00 € / 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 € / qm Gesamtgartenfläche nicht übersteigen

5.3 Bewertung von Einfriedungen

Zäune aus Holz / lfm

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

Zäune aus Maschendraht / lfm

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

Außenzäune aus Maschendraht / lfm

Höhe 1,50 m	bis	18,00 €
Gartentore aus Holz je Stück	bis	75,00 €
Gartentore aus Eisen je Stück	bis	100,00 €

5.4 Bewertung von Bewässerungsanlagen

Wasserleitungen / lfm

½ Zoll Wasserleitung	bis	1,50 €
¾ Zoll Wasserleitung	bis	2,00 €

Standrohre mit Absperrventilen / Stück

½ Zoll Standrohr	bis	10,00 €
¾ Zoll Standrohr	bis	13,00 €

Wasserspeicher / Stück

300 l	bis	30,00 €
500 l	bis	46,00 €
1000 l	bis	77,00 €

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

5.5 Bewertung sonstiger Einrichtungen

Frühbeetkästen

je qm	bis zu	20,00 €
-------	--------	---------

Kompostbehälter

1 cbm	bis zu	65,00 €
2 cbm	bis zu	100,00 €

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

6. Bewertung von Gartenlauben

Die rechtmäßig errichtete Gartenlaube wird nur bis zu der im BklingG 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 Bauten, so erfolgt die Entfernung derselben zu seinen Lasten.

Die Bewertung von Gartenlauben erfolgt nach Quadratmeter 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 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. (Siehe Beispielrechnungen 1.-3. Seite 23 bis 24)

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

Soweit Fundamente nicht durch den Kleingärtner erstellt wurden (Vereinseigentum), kann ein Abzug von 5 bis 10% – je nach Laubengröße – erfolgen.

Eine nicht fertiggestellte 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 Laubentraumes liegenden überdachten Freisitz, der durch Pfosten / Pfeiler abgestützt ist.

Zur Berechnung des Freisitzes incl. einer plattierten Terrasse wird ein Preis von bis 20,00 € / 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 für die 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 1999 der Landesverbände Rheinland der Kleingärtner e.V. und Westfalen und Lippe der Kleingärtner e.V. ihre Gültigkeit.

Tabelle 1

Obstart und Baumform	Kosten für Gehölz- einkauf incl. MwSt.	Multiplikationsfaktoren nach Standjahren												Kosten für besondere Pflege Pfahl, Dünger u.ä. nur im Zeitraum der ersten 5 Jahre incl. MwSt.
		EURO	3	5	10	15	20	25	30	35	40	EURO		
		Spalte 1	Spalte 2										Spalte 3	
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, Zwetsche / Halbstamm	21,50	1,5	2,0	2,5	3,0	3,0	2,5	2,0	1,5		5,00			
Kirsche, Pflaume, Zwetsche / 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 (großfrüchtige Sorten)	10,00	1,5	2,0	2,0	2,0	2,0	1,5							
Johannisbeere, Stachelbeere – Busch	5,50	1,3	1,5	1,3	1,0									
Johannisbeere, Stachelbeere – Stämmchen	8,00	1,3	1,5	1,3	1,0									
Jostabeere	5,50	1,3	1,5	1,3	1									
Himbeeren je lfm**	8,00	1,2	1,5	1,3	1,0									
Brombeeren (Einzelpflanze)**	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 je qm	3,00													

*) Spalte 1 x Faktor Spalte 2 + Spalte 3 x Anzahl = Gesamtwert der Gehölze

** eventuell vorh. Gerüst berechnen

Tabelle 2
Bewertung von Ziergehölzen und Hecken (Beispielliste)

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

Tabelle 3

„Quadratmeterpreise in EURO von Gartenlauben verschiedener Bauweisen in einfacher Art“

1. Holzbauweise

Flachdach, einwandige Holzkonstruktion, Fundament

„überbaute Laubenfläche qm“	„EURO/qm“	„Neubauwert EURO“
15	229,00 €	3.435,00 €
16	224,00 €	3.584,00 €
17	220,00 €	3.740,00 €
18	216,00 €	3.888,00 €
19	212,00 €	4.028,00 €
20	208,00 €	4.160,00 €
21	203,00 €	4.263,00 €
22	199,00 €	4.378,00 €
23	195,00 €	4.485,00 €
24	191,00 €	4.584,00 €

2. Holzbauweise

Satteldach, Nut und Feder,
doppelwandig oder Blockbauweise, Fundament

„überbaute Laubenfläche qm“	„EURO/qm“	„Neubauwert EURO“
15	408,00 €	6.120,00 €
16	400,00 €	6.400,00 €
17	393,00 €	6.681,00 €
18	386,00 €	6.948,00 €
19	378,00 €	7.182,00 €
20	370,00 €	7.400,00 €
21	363,00 €	7.623,00 €
22	355,00 €	7.810,00 €
23	348,00 €	8.004,00 €
24	340,00 €	8.160,00 €

3. Massivbauweise

Flachdach, Mauerwerk verfugt,
verputzt oder verkleidet, Fundament

„überbaute Laubenfläche qm“	„EURO/qm“	„Neubauwert EURO“
15	259,00 €	3.885,00 €
16	254,00 €	4.064,00 €
17	249,00 €	4.233,00 €
18	243,00 €	4.374,00 €
19	239,00 €	4.541,00 €
20	234,00 €	4.680,00 €
21	230,00 €	4.830,00 €
22	224,00 €	4.928,00 €
23	220,00 €	5.060,00 €
24	215,00 €	5.160,00 €

4. Massivbauweise

Satteldach
Mauerwerk verfugt, verputzt oder verkleidet
Fundament

„überbaute Laubenfläche qm“	„EURO/qm“	„Neubauwert EURO“
15	457,00 €	6.855,00 €
16	448,00 €	7.168,00 €
17	439,00 €	7.463,00 €
18	431,00 €	7.758,00 €
19	422,00 €	8.018,00 €
20	413,00 €	8.260,00 €
21	404,00 €	8.484,00 €
22	395,00 €	8.690,00 €
23	387,00 €	8.901,00 €
24	378,00 €	9.072,00 €

Überdachte, integrierte Freisitze werden mit bis einem Drittel der angegebenen Quadratmeterpreise berechnet.

Niederschrift

über die Wertermittlung von Aufwuchs, Gartenlauben und sonstigen Einrichtungen in Kleingärten nach den Richtlinien der Landesverbände Rheinland der Kleingärtner e.V. und Westfalen und Lippe der Kleingärtner e.V.

Garten Nr.: _____ Bezirks-/Stadtverband: _____

Gartengröße: _____ Verein: _____

Scheidender Pächter: _____

Tag der Wertermittlung: _____

Wertermittler/-Kommission: _____

Sonstige Anwesende: _____

Gesamtbeurteilung: _____

Höchstwerte bei der vorhandenen Gartengröße von _____ m ² (sie sind dann einzusetzen, wenn die Einzelbewertung höhere Beträge ergibt).				
1. Obstgehölze/Erdbeeren	m ²	x	1,30 €	= _____ €
2. Ziergehölze, Hecken:	m ²	x	1,30 €	= _____ €
3. Stauden, Blumenzwiebeln:	m ²	x	0,40 €	= _____ €
4. Rasen:	m ²	x	0,15 €	= _____ €
5. Wege, Plätze, Terrassen:	m ²	x	1,00 €	= _____ €
6. Mauern, Palisaden zur Hangbefestigung*:	m ²	x	1,30 €	= _____ €

* nur bei Gärten im abschüssigen Gelände

Ergebnis der Wertermittlung:

4.1	Obstgehölze / Erdbeeren	_____	€
4.2	Gemüse / Küchenkräuter	_____	€
4.3	Ziergehölze, Hecken	_____	€
4.4	Stauden, Blumenzwiebeln, Sommerblumen	_____	€
4.5	Rasen	_____	€
5.1	Wege, Plätze, Terrassen	_____	€
5.2	Mauern, Palisaden zur Hangbefestigung *)	_____	€
5.3	Einfriedungen	_____	€
5.4	Bewässerungsanlagen	_____	€
5.5	Sonstige Einrichtungen	_____	€
6. u. 6.1	Gartenlaube incl. Freisitz	_____	€
	Zwischensumme:	_____	€

Besondere Feststellungen und Auflagen: _____

_____, den _____

Wertermittler / Kommission

Wertermittlung:

Garten-Nr: _____ Kleingartenanlage: _____
Gartenlaube /Typ: _____
Alter der Laube: _____ Jahre
Restnutzungsdauer: _____ Jahre
Tatsächliche Restnutzungsdauer: _____ Jahre
Baubeschreibung: _____

Bau- und Pflegezustand: _____

1. Laube

Länge _____ m x Breite _____ m = _____ m²
Neubauwert: Grundfläche _____ m² x _____ € = _____ €

2. Geräteraum

Länge _____ m x Breite _____ m = _____ m²
Neubauwert: Grundfläche _____ m² x _____ € = _____ €

3. Überdachter Freisitz

3.1 offener Freisitz bis 20,00 €/m²

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

Länge _____ m x Breite _____ m = _____ m²
Neubauwert: Grundfläche _____ m² x _____ € = _____ €

Summe der Neubauwerte: _____ = _____ €

Alterswertminderung
(mit Rechengang): _____ % - _____ €

Zwischensumme: _____ = _____ €

Sonstige Wertminderung
(Pflege, Materialmängel, Schäden u.a.): _____ % - _____ €

Offener Freisitz, pauschal: _____ - _____ €

Zeitwert: _____ = _____ €

Auf-/abgerundet: _____ = _____ €

Beispiele für die Bewertung von Gartenlauben in EURO

Beispiel 1: 16 qm Holzlaube,
zuzüglich 4 qm integrierter Freisitz

Baubeschreibung: Holzbauweise, Satteldach,
Nut und Feder, doppelwandig

Bau- und Pflegezustand: Angegriffene Bausubstanz aufgrund
unterlassener Pflegemaßnahmen

Alter: 17 Jahre

Restnutzungsdauer: 23 Jahre

Laube-Neubauwert: 16 qm x 400,00 € = 6.400,00 €

Integrierter Freisitz-Neubauwert: 4 qm x $\frac{400,00 \text{ €}}{3}$ = 533,33 €

Summe Neubauwerte: 6.933,33 €

Alterswertminderung:* $\frac{100 \times 17 \text{ Jahre}}{40 \text{ Jahre}} = 42,5\%$ = 2.946,67 €

Zwischensumme: 3.986,67 €

Sonstige Wertminderung
(Pflege- Materialmängel,
Schäden u.a.) 15,00% = 598,00 €

Zeitwert: 3.388,67 €

*Formel für die Berechnung der Alterswertminderung:

$\frac{100 \times \text{Alter der Laube in Jahren}}{\text{technische Lebensdauer in Jahren}}$

Beispiel 2:

Baubeschreibung:	Massivbauweise, Flachdach, Mauerwerk verfugt	
Bau- und Pflegezustand:	befriedigend – keine Mängel	
Alter:	10 Jahre	
Restnutzungsdauer:	40 Jahre	
Neubauwert:	18 qm x 243,00 €	4.374,00 €
Alterswertminderung:	$\frac{100 \times 10 \text{ Jahre} = 20\%}{50 \text{ Jahre}}$	<u>874,80 €</u>
Zeitwert:		3.499,20 €
abgerundet:		<u>3.499,20 €</u>

Beispiel 3:

Baubeschreibung:	Massivbauweise, Satteldach, Mauerwerk beidseitig verputzt	
Bau- und Pflegezustand:	gut, vor 2 Jahren überholt (neue Dachdeckung einschl. Dachstuhl, neuer Putz und neue Eingangstür)	
Alter:	40 Jahre	
Restnutzungsdauer:*	30 Jahre	
Neubauwert:	20 qm x 413,00 €	8.260,00 €
Alterswertminderung:	$\frac{100 \times 20 \text{ Jahre} = 40\%}{50 \text{ Jahre}}$	<u>3.304,00 €</u>
Zeitwert:		<u>4.956,00 €</u>

*** Bei der Restnutzungsdauer von 30 Jahren (20 Jahre der technischen Lebensdauer!) wird für die Berechnung der Alterswertminderung ein Alter von nur 20 Jahren festgelegt, d. h. die Laube wird 20 Jahre jünger durch die Erneuerung.**

Auch die Restjahre werden linear mit 2% (Massiv) bzw. 2,5% (Holz) abgeschrieben.