



# Wertermittlungsrichtlinie für Kleingärten

8. überarbeitete Auflage gültig ab 01.04.2017

*Kleingärtner – Mitten im Leben*



# V O R W O R T

Für die Verpachtung von Kleingärten sind die Berliner Bezirksverbände in ihrer Eigenschaft als Zwischenpächter zuständig. Bei Aufgabe einer Parzelle durch den Unterpächter entscheidet über die Räumung oder Weiterverpachtung allein der jeweilige Bezirksverband. Die Rechtsbeziehungen sind im jeweiligen Unterpachtvertrag geregelt. Nach diesem Vertrag richten sich auch die Möglichkeiten der Entschädigung des abgebenden Unterpächters für die Weitergabe der auf der Kleingartenparzelle befindlichen Baulichkeiten und Anpflanzungen bei Unterpächterwechsel.

Die Höhe der Entschädigung bei Unterpächterwechsel wird für alle Kleingärten im Bereich des Landesverbandes Berlin der Gartenfreunde e. V. durch Wertermittlungen auf Grundlage dieser

**„Wertermittlungsrichtlinie für Kleingärten - bei Unterpächterwechsel“  
(im Folgenden – Bewertungsrichtlinie – genannt)**

ermittelt, die vom Landesverband Berlin der Gartenfreunde e. V. unter Einbeziehung der ihm angehörenden Bezirksverbände erarbeitet und beschlossen worden ist.

Die Bebauung und Bepflanzung der Kleingartenparzelle wird durch vom Landesverband Berlin der Gartenfreunde e. V. ausgebildete und vom jeweiligen Bezirksverband befugte Wertermittler nach bestem Wissen und Gewissen auf dieser Grundlage bewertet. Die Bewertungsrichtlinie ist ein dynamisches Werk und wird - wenn die Rechtsnormen oder die Ortsüblichkeit der Bewertungsgrundlagen sich ändern - angepasst. Nach Änderungen und Überarbeitungen der Bewertungsrichtlinie führt der Landesverband Berlin der Gartenfreunde e. V. zusätzliche Schulungen für die Wertermittler zur Unterstützung der Bezirksverbände durch. Durch die Anwendung dieser Bewertungsrichtlinie ist eine einheitliche Wertermittlung in allen Bezirksverbänden des Landesverbandes Berlin beim Unterpächterwechsel von Kleingärten gewährleistet.

Die Erarbeitung der vorliegenden 8. Auflage erfolgte unter Berücksichtigung des Sachwertverfahrens.

Dazu wurden - der Bestimmung des BKleingG „Laube in einfacher Bauweise“ folgend - die Normalherstellungskosten 2010 je m<sup>2</sup> bebauter Grundfläche ermittelt.

Bei Lauben mit Dachgeschoss und/oder Unterkellerung, für die Genehmigungen vorliegen, entscheidet der Bezirksverband über deren Berücksichtigung.

Berlin, 01.04.2017

**Günter Landgraf**  
**Präsident**

## Inhaltsverzeichnis

### **Richtlinie für die Bewertung von baulichen Anlagen, Außenanlagen und Aufwuchs eines Kleingartens**

Definition des Begriffs „bauliche Anlagen“	3
I. Bewertung von baulichen Anlagen	3
II. Bewertung von Außenanlagen	11
III. Bewertung von Aufwuchs	14
IV. Ermittlung der Beseitigungskosten	17
V. Vorbereitung und Organisation der Wertermittlung	19
VI. Ergänzende Hinweise für die Durchführung der Wertermittlung	21

## **Definition des Begriffs „Bauliche Anlagen“**

Bauliche Anlagen sind mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen; eine Verbindung besteht auch dann, wenn die Anlage durch eigene Schwere auf dem Boden ruht oder auf ortsfesten Bahnen begrenzt beweglich ist oder wenn die Anlage nach ihrem Verwendungszweck dazu bestimmt ist, überwiegend ortsfest benutzt zu werden.

(entsprechend Bauordnung für Berlin)

### **I. Bewertung von baulichen Anlagen**

1. Bauliche Anlagen, die in Ausgestaltung und Wert über den Rahmen der gesetzlich vorgegebenen einfachen Ausführung hinausgehen, sind als Baulichkeiten in einfacher Art zu bewerten.
2. Das Aufmaß der Laube beginnt ab Fußbodenoberkante. Wenn bauliche Anlagen eine bebaute Grundfläche von **24 m<sup>2</sup>** nicht überschreiten, ist davon abzusehen, den Nachweis einer bauaufsichtlichen Genehmigung zu verlangen. In diesen Fällen wird angenommen, dass die Genehmigung vorliegt oder auf Antrag erteilt worden wäre. Bei Lauben > 24 m<sup>2</sup> ist eine weitergehende Bewertung nur nach Maßgabe der Vertragslage zulässig.
3. Anbauten dürfen nur dann bewertet werden, wenn sie Teil der Laube sind und dadurch 24 m<sup>2</sup> Grundfläche nicht überschritten werden. Kellerräume sind nur zu bewerten, wenn entsprechende Zustimmungen oder Genehmigungen vorliegen. Zweckentfremdete zulässige Bauten sind für den eigentlichen Zweck wieder herzurichten.
4. Widerrechtlich errichtete oder bautechnisch nicht mehr nutzbare bauliche Anlagen bzw. Teile von baulichen Anlagen dürfen nicht bewertet werden und sind zu entfernen.
5. Die Bewertung ist auf das gesetzlich zulässige Maß zu beschränken, es sei denn, dass andere Festlegungen getroffen worden sind.
6. Grundlagen der Wertermittlung sind:
  - die Bauklasse mit Normalherstellungskosten 2010
  - der Abzug für Mängel
  - die Alterswertminderung
  - der Baupreisindex für das vierte Quartal des Vorjahres

## 7. Bauklasse und Normalherstellungskosten 2010

Für die Ermittlung von Bauklasse und Normalherstellungskosten (NHK 2010) ist die Bewertungstabelle für Baulichkeiten (Seite 5) anzuwenden.

## 8. Ermittlung der Normalherstellungskosten

Entsprechend § 3 Absatz 2 BKleingG werden Gartenlauben – auch in aufwändiger Ausführung und Ausstattung – nur bis zum Herstellungswert einfach ausgeführter Gartenlauben bewertet.

Zur Ermittlung der Normalherstellungskosten ist die Laube zunächst der entsprechenden Bauklasse zuzuordnen

Anschließend sind ausgehend von der vorgefundenen Bauausführung aus der Bewertungstabelle die Normalherstellungskosten abzuleiten. Die abgeleiteten Normalherstellungskosten sind nach Maßgabe der nachfolgenden Mängeltabelle zu senken, sofern die baulichen Anlagen nicht den Anforderungen entsprechen. Die vorgenommene Senkung der Normalherstellungskosten ist rechnerisch darzustellen und zu erläutern. Die Mängel sind durch Abzüge von den Normalherstellungskosten auf Grundlage der „Mängeltabelle“ nachvollziehbar auszuweisen und zu begründen.

**Bewertungstabelle für bauliche Anlagen:**a) **Bauklasse I**

Bauten aus Stein oder ähnlichem Material mit einer Wanddicke  $\geq 17,5$  cm, beiderseits verkleidet; mit Fußboden und Decke, sowie mit Fundamenten aus Mauerwerk oder Beton, Dach mit Weich- oder Harteindeckung.

b) **Bauklasse II**

Bauten aus Stein oder ähnlichem Material mit einer Wanddicke  $< 17,5$  cm. Sonst Ausführung wie Bauklasse I.

c) **Bauklasse III**

Holzbauten, doppelwandig, außen gespundete Bretter, einfache Bretter gespundet in Stülp-schalung oder ähnliche Materialien, imprägniert oder mit imprägnierendem Schutz versehen, auf Ständerbau bzw. Rahmenwandkonstruktion, Mindestwanddicke 13 cm;

Spundholzdicke  $> 16,5$  mm; innen einschließlich Zwischendecke gespundete Bretter oder Platten über 10 mm, imprägniert oder mit imprägnierendem Schutzanstrich versehen oder einfache Bretter verputzt; Fußboden und Fundament aus Beton oder Balkenlage auf Steinen, frostfrei gegründet oder andere ausreichende Gründungen; Dach mit Weich- oder Harteindeckung,

Blockhäuser mit einer Holzdicke  $\geq 60$  mm.

d) **Bauklasse IV**

Holzbauten, einwandig oder doppelwandig mit  $< 13$  cm Wanddicke und Blockhäuser mit einer Holzdicke  $< 60$  mm, alle bisher nicht aufgeführten Materialien.

Der Ermittlung der Normalherstellungskosten für die Ausführungsarten wurden die Wandstärken zu Grunde gelegt. Die Ausführung von Dach, Decken, Fußboden/Sockel, Fundament und Ausbau ist bei der Bestimmung ebenfalls zu berücksichtigen.

Die in der Bewertungstabelle angegebenen Normalherstellungskosten sind als Obergrenzen für die jeweilige Ausführung anzuwenden. Bei geringerer Ausführung sind die Normalherstellungskosten entsprechend der festgestellten tatsächlichen Ausführung im Bereich bis zu den Normalherstellungskosten der niedrigeren Bauklasse zu reduzieren.

	.1	.2	.3
Bauklasse I Wanddicke	≥ 17,5 cm <b>440 €/m<sup>2</sup></b>	24 cm <b>510 €/m<sup>2</sup></b>	≤ 36 cm <b>580 €/m<sup>2</sup></b>
Bauklasse II Wanddicke	≤ 10 cm <b>300 €/m<sup>2</sup></b>	---	< 17,5 cm <b>420 €/m<sup>2</sup></b>
Bauklasse III Blockhaus doppelwandig	≥ 60 mm ≥ 13 cm <b>360 €/m<sup>2</sup></b>	≥ 75 mm ≥ 20 cm <b>470 €/m<sup>2</sup></b>	≥ 90 mm ---- <b>580 €/m<sup>2</sup></b>
Bauklasse IV Blockhaus einwandig/ doppelwandig	≤ 30 mm ≤ 9 cm <b>230 €/m<sup>2</sup></b>	≤ 45 mm --- <b>280 €/m<sup>2</sup></b>	< 60 mm < 13 cm <b>360 €/m<sup>2</sup></b>

Überall dort, wo diese Richtlinie bestimmt, dass bauliche Anlagen nicht zu bewerten oder zu entfernen sind, sind die Beseitigungskosten entsprechend Punkt IV. dieser Richtlinie zu ermitteln.

**Mängeltabelle für Ermittlung der Normalherstellungskosten**

(Auflistung möglicher baulicher Mängel und deren Anrechnung auf die NHK)

<b>Bauliche Anlage</b>	<b>Mängel</b>	<b>max. Abzug</b>
<b>Laubendach</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dachbedeckung hohlliegend</li> <li>• Konstruktionsteile zu schwach (flächige Absenkung, First nicht horizontal)</li> <li>• Dachbedeckung fehlerhaft</li> <li>• Unterkonstruktion (defekt/nicht fachgerecht)</li> <li>• Gesimskasten defekt</li> <li>• Windfedern fehlen bzw. defekt</li> <li>• Feuchtigkeitsflecken</li> <li>• Sparrenabstände nicht fachgerecht</li> <li>• defekter, nicht betriebsbereiter Schornstein</li> </ul>	<b>20 %</b>
<b>Wände / Decken</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rohbaumauerwerk</li> <li>• offene Mauerwerksfugen</li> <li>• Hohlstellen im Putz</li> <li>• Wandrisse/Setzungen</li> <li>• Verrottungen am Sockel</li> <li>• Feuchtigkeitsflecken</li> <li>• defekte Verkleidungen</li> <li>• Sperrung (fehlend oder defekt)</li> <li>• Wände außer Lot</li> <li>• durchhängende Decken, Risse in der Decke</li> <li>• Glasschäden (Fenster)</li> </ul>	<b>19 %</b>
<b>Fußboden / Sockel</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fehlender Spritzwassersockel</li> <li>• Risse / Sprünge</li> <li>• Setzungen</li> <li>• defekte Verkleidungen</li> <li>• nicht frostsichere Materialien</li> <li>• Feuchtigkeitsflecken</li> <li>• Estrich oder Holzfußboden nicht fachgerecht verlegt</li> <li>• fehlende Traufkante</li> </ul>	<b>15 %</b>
<b>Fundament</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nicht erkennbar</li> <li>• Sperrung fehlt oder defekt</li> <li>• Setzungen</li> <li>• Brüche im Fundament</li> <li>• mit Gelände abschließend bzw. unter GOK</li> <li>• lose aufgesetzte Steine</li> <li>• ohne Estrich</li> <li>• Festigkeit / Mischung unzureichend</li> <li>• fehlende Fundamentpfähle</li> <li>• nicht maßgerechtes Fundament</li> </ul>	<b>22 %</b>
<b>Ausbau (innen)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wasseranschluss fehlend oder defekt</li> <li>• Sanitärbereich nicht ausgebaut bei vorhandener Abwasseranlage</li> <li>• Farbanstrich/Tapeten/Verkleidungen defekt</li> <li>• Sanitärinstallationen entfernt</li> </ul>	<b>5 %</b>

<b>Ausbau (außen)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Farbanstrich defekt</li> <li>• Dachrinne defekt (nicht ordnungsgemäß angebracht)</li> <li>• Fallrohre defekt, an der Laube ohne Abfluss endend</li> <li>• betriebsbereiter Schornstein (Funktionsprüfung durch Schornsteinfeger), fehlende Kehrbescheinigung</li> <li>• Fensterläden nicht ordnungsgemäß</li> <li>• Einbruchsicherungen defekt</li> <li>• Fallrohr ohne Ableitung von der Baulichkeit</li> </ul>	<b>7 %</b>
<b>Bauelemente</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Türen defekt</li> <li>• Fenster verquollen, defekt</li> <li>• Gitter defekt</li> <li>• Schlosssicherungen nicht funktionstüchtig</li> <li>• Gangbarkeit Fenster / Türen</li> <li>• Einbruchschäden</li> </ul>	<b>12 %</b>

**Zusätzlich können in Abzug gebracht werden:**

<b>Sonderabfälle bei Weiternutzung der Laube</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Asbest</li> <li>• Dachpappe</li> <li>• getränkte Materialien</li> </ul>	} je nach Erhaltungszustand	<b>15 %</b>
<b>Laube ist nicht bebaut</b>	Die Bewertung des Bauzustandes ist durch vorhandenes Inventar erschwert.		<b>5 %</b>
<b>Nicht fertig gestellte bauliche Anlagen</b>	Sie werden zunächst nach Stand des Ausbaus bewertet. Es können Abschläge für Mängel kalkuliert werden (z. B. Witterungseinflüsse), die konkret zu benennen sind. Pauschale Vorgaben können nicht gemacht werden.		<b>je nach den Umständen des Einzelfalls</b>
<b>Bauten minderer Qualität</b>	Wabenkernwände (vergleichbar mit Lauben des Typs GL 14 – 19), Gasbetonwände < 50 mm, Bretter < 30 mm Stärke oder ähnliches einschließlich dünnwandiger Bauelemente einfachster Ausführung		<b>bis 30 %</b>

In der Übersicht nicht ausgewiesene Mängel sind durch die Wertermittler als Einzelfallentscheidung innerhalb der Prozentangabe beim entsprechenden „Teil der baulichen Anlage“ zusätzlich in die Bestimmung der NHK einzubeziehen.

Die bei der Wertermittlung festgestellten Mängel sind genau zu bezeichnen; die aus den Mängeln ermittelten Abzüge sind rechnerisch darzustellen und textlich zu erläutern.“

## 9. Ermittlung der Alterswertminderung

Für die Feststellung des Entschädigungswertes sind ausgehend vom Baujahr der Baulichkeit die restlichen Nutzjahre zu ermitteln und Abzüge für die Abschreibung (Alter/Restnutzjahre, Zustand und verwendete Materialien) von den um den Mängelabzug reduzierten NHK gemäß nachfolgender Tabelle vorzunehmen.

Die Errechnung der Abschreibung beginnt mit dem vollen Kalenderjahr der Erstellung der Laube und endet mit dem Jahr der Wertermittlung. Nach der Fertigstellung durchgeführte zulässige bauliche Maßnahmen können zu einer Veränderung der zeitlichen Einordnung führen.

Lassen sich Bauteile räumlich unterschiedlichen Bauklassen zuordnen, ist dies in der Wertermittlung unter Angabe des räumlichen Zuschnitts und der verwendeten Baumaterialien zu dokumentieren.

Bei wirtschaftlich abgeschriebenen Lauben ist der Erhaltungszustand festzustellen. Hierbei können regelmäßig durchgeführte Instandhaltungsmaßnahmen zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer führen. Die Restnutzungsdauer ist vom Wertermittler anhand des konkreten Bauzustandes festzustellen und im Einzelnen zu begründen. Die Verlängerung der Restnutzungsdauer sollte 10 Jahre nicht überschreiten.

Das Jahr der Errichtung ist durch den abgebenden Unterpächter nachzuweisen. Fehlt dieser Nachweis, bewertet der Wertermittler auf Grund der Art der Baulichkeit und der verwendeten Baumaterialien den ungefähren Zeitpunkt der Errichtung. Für zeitlich unterschiedlich errichtete Bauteile ist das Jahr der Errichtung differenziert auszuweisen.

Für die Bewertung von zulässigen Anbauten sind maximal die Restnutzungsjahre der Laube zu Grunde zu legen.

#### Abzugstabelle für Abschreibungen in den einzelnen Bauklassen

Restliche Nutzjahre ab Baujahr	Bauklasse I	Bauklasse II	Bauklasse III	Bauklasse IV
5	90 %	90 %	90 %	90 %
10	90 %	85 %	85 %	71 %
15	81 %	71 %	71 %	54 %
20	71 %	60 %	60 %	40 %
25	62 %	49 %	49 %	29 %
30	54 %	40 %	40 %	21 %
35	47 %	32 %	32 %	16,5 %
40	40 %	26 %	26 %	10 %
45	34 %	21 %	21 %	
50	29 %	18 %	18 %	
55	25 %	15,5 %	15,5 %	
60	21 %	10 %	10 %	
65	17,5 %			
70	16,5 %			
75	15,5 %			
80	10 %			

Bei neuwertigen Lauben bis zu einem Alter von vier Jahren können nach jeweiligem Bauzustand geringere Abzüge als 10 % vorgenommen werden.

## 10. Ermittlung des Entschädigungswertes

Die um den Mängelabzug und die Alterswertminderung reduzierten NHK 2010 sind mit einem Hundertstel des jeweiligen Baupreisindex des vierten Quartals des Vorjahres zu multiplizieren.

Der Baupreisindex wird für den Neubau von Wohngebäuden durch das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg quartalsweise ermittelt und veröffentlicht. Um eine vereinfachte Handhabung für die Wertermittler zu schaffen, wird der Baupreisindex des IV Quartals des Vorjahres, für das gesamte Folgejahr verwendet.

11. Aus vertraglichen Gründen sowie auch zur Ermittlung von Beseitigungskosten, sind sämtliche vorhandenen Baulichkeiten in der Kubatur darzustellen.

## 12. Sonstige bauliche Anlagen

Neben einer zulässigen Laube können je nach Vertragslage bewertet werden:

a) Gewächshäuser mit Grundfläche von maximal 12 m<sup>2</sup> und einer Firsthöhe von maximal 2,20 m sind wie folgt zu bewerten:

1. NHK 150,00 € je m<sup>2</sup>

b) genehmigte und zu entschädigende separat stehende Schuppen und ähnliche Baulichkeiten sind wie folgt zu bewerten:

1. NHK 75,00 € je m<sup>2</sup>

2. bis maximal 300,00 € Entschädigungswert je Baukörper.

c) Ein überdachter offener Laubenvorplatz wird als Teil der Laube bewertet, wenn dadurch 24 m<sup>2</sup> Grundfläche nicht überschritten werden; hier gelten als NHK 275,00 € je m<sup>2</sup>, wenn er in das Dach der Laube integriert ist. Ist der überdachte offene Laubenvorplatz an die Laube angebaut, gelten NHK 50,00 € je m<sup>2</sup>.

d) vertraglich zulässige Kellerräume werden an Hand der Innenmaße berechnet, die Restnutzungsjahre dürfen die der Laube nicht überschreiten. Grundsätzlich ist die Bauklasse II zu Grunde zu legen.

Der Entschädigungswert für die sonstigen baulichen Anlagen ist aus den NHK sowie der Wertminderung wegen festgestellter Mängel und der Alterswertminderung der Anlage zu bestimmen. Bei allen Anlagen sind Alterswertminderungen von mindestens 3 % jährlich vorzunehmen. Das Ergebnis ist auch hier mit einem Hundertstel des Baupreisindex zu multiplizieren.

## **II. Bewertung von Außenanlagen**

Die Höchstbeträge für Außenanlagen sind unter Berücksichtigung der Bauausführung und des Zustandes zu senken. Bei allen Außenanlagen sind Alterswertminderungen von mindestens 3 % jährlich vorzunehmen. Entschädigt werden dürfen nur vertraglich zugelassene bzw. genehmigte Einrichtungen.

### **Frisch- und Abwasserleitungen**

Sanitärinstallationen einfacher Ausführung innerhalb der Gebäude sind nur zulässig, wenn ordnungsgemäße Abwasseranlagen vorhanden sind.

- Wasserleitung (einschließlich Sommerleitung) außerhalb der Baulichkeiten m bis € 5,00
- Zapfventil außerhalb der Baulichkeiten Stück bis € 7,50
- Rückflussverhinderer Stück bis € 12,00
- Absperrventil Stück bis € 7,50
- Rohrbelüftungseinrichtung Stück bis € 25,00
- Standrohre für Zapfventile werden als Meter Wasserleitung bewertet. Gartenberegnungsanlagen (auch unterirdisch) sowie Schlauchleitungen werden nicht bewertet.

### **Wassermessergruben**

- Wassermessergruben außerhalb der Laube in erforderlicher baulicher Ausführung, mindestens 1m x 1m Grundfläche und ausreichender Reparaturhöhe bis maximal 3 m<sup>3</sup> umbauten Raumes m<sup>3</sup> bis € 70,00
- Wassermessergruben ohne trittfesten Deckel sind nicht zu bewerten

Unterpächter, die durch private Verträge mit den Wasserwerken ihren Wasseranschluss betreiben, erhalten eine Pauschale von bis € 500,00  
Mit dieser Pauschale ist die Wassermessergrube mit abgegolten.

### **Brunnenanlagen**

Komplette funktionsfähige Brunnenanlagen werden nur dann bewertet, wenn kein Stadtwasser vorhanden ist. Dies gilt auch dann, wenn eine Genehmigung der zuständigen Behörde und des Eigentümers zum Betreiben eines Brunnens vorliegt.

Die maximale Entschädigung beträgt bis € 500,00

**Wasserfässer, Wasserbecken, Teiche**

- Wasserfässer Stück bis € 4,00
- Wasserbecken, maximal 2 m<sup>2</sup> m<sup>2</sup> bis € 25,00
- Teich, bepflanzt (maximal 10 m<sup>2</sup> Wasserfläche) m<sup>2</sup> bis € 25,00
- Teiche aus Beton oder ähnlichem Material sind nicht zu bewerten und sind zu entfernen.
- Regenwasserauffanganlage (aus mindestens zwei verbundenen Fässern) Stück bis € 80,00

**Abwassersammelanlagen**

Es sind nur genehmigte Abwassersammelanlagen, für die gültige „Dichtheitsnachweise der Abwasseranlage“ (Sammelgrube und Abwasserleitungen) vorgelegt worden sind, unter Berücksichtigung einer Alterswertminderung (von den „bis-Werten“ ausgehend) mit einem jährlichen Abzug von 3 % zu bewerten. Mit der Entschädigung für die Anlage sind auch alle Sanitärinstallationen und -objekte abgegolten.

Mängel an der Abwassersammelanlage, an den Sanitärinstallationen und -objekten (Armaturen, Toiletten- und Handwaschbecken, Duschtasse, Spülen und Ähnliches) führen zur Abwertung.

Die Entsorgungsnachweise sind den Wertermittlern vorzulegen.

- Gemauert oder aus Schachtringen m<sup>3</sup> bis € 180,00
- Durch zugelassene Fachfirmen sanierte Abwassersammelanlagen (ab Sanierungsdatum) m<sup>3</sup> bis € 350,00
- Einwandige Kunststoffgruben /  
zugelassene monolithische Betongruben m<sup>3</sup> bis € 450,00

Bei Abwassersammelanlagen in Wasserschutzgebieten muss der Nachweis erbracht werden, dass der Einbau durch eine Fachfirma durchgeführt wurde.

Bei nicht geleerten Abwassersammelanlagen ist die Bewertung um 100 € zu senken, die erfolgte Abfuhr ist nachzuweisen.

Nicht betriebsfähige bzw. nicht zugelassene oder zulassungsfähige Abwassersammelanlagen sind mit Beseitigung zu beauftragen.

**Kanalisationsanschlüsse**

- Bewertung in Höhe des Erstellungspreises bis € 2.200,00  
(unter Berücksichtigung einer Alterswertminderung vom Erstellungspreis bzw. Höchstpreis ausgehend mit einem jährlichen Abzug von 3 % zu bewerten.)

Mit der Entschädigung für die Anlage werden auch alle Sanitärinstallationen sowie Frisch- und Abwasserobjekte abgegolten.

### **Wege- und Platzbefestigung**

Zusätzlich zu der für den Laubenbau erforderlichen bebauten Grundfläche von 24 m<sup>2</sup> bzw. der genehmigten bebauten Grundfläche dürfen höchstens 6 % der verbleibenden Kleingartenfläche als versiegelte Fläche bewertet werden. Darüber hinausgehende Wege- und Platzbefestigungen sind nicht zu bewerten und zu entfernen. Einzelne liegende Bruchstücke von Wege- und Platzbefestigungen werden nicht bewertet.

Eine maximal 0,80 m breite Befestigung um die Laube gilt als Spritzschutz, sie ist Bestandteil der jeweiligen Laube und ohne Bewertung zulässig.

- |  |                      |       |
|--|----------------------|-------|
| • Einfache Art der Wegebefestigung                       | m <sup>2</sup> bis € | 1,50  |
| • Holzpflaster, Rasengittersteine                        | m <sup>2</sup> bis € | 6,00  |
| • Wegeplatten, Verbundsteine u. a. einschl. Kantensteine | m <sup>2</sup> bis € | 12,50 |

### **Einfriedungen und Türanlagen**

- Einfriedungen einschließlich Pfosten ohne Türen  
(zulässige Höhe: 1,25 m)
  - Maschendraht m bis € 10,00
  - Holz- oder Stabgitterzäune m bis € 20,00

Flechtzäune, Lamellen, Strohmatte, Stacheldraht o. ä. werden nicht bewertet und sind zu entfernen.

Sind Zäune von Hecken durchwachsen, werden sie nicht bewertet.

- Türanlagen, einflügelig Stück bis € 200,00

Vorhandene zweite Türen oder zweite Türflügel sind zu entfernen und durch ein passendes Zaunfeld zu ersetzen.

### **Bautechnisch notwendige Stützmauern, Stufen und Einfassungen**

- |   |                      |       |
|---|----------------------|-------|
| • Stützmauern                           | m <sup>2</sup> bis € | 20,00 |
| • Stufen                                | Stück bis €          | 10,00 |
| • Beeteinfassungen (Kantensteine o. ä.) | m bis €              | 2,00  |

Flaschen-, Plastikstreifen, Rollboards o. ä. werden nicht bewertet. Zementgebundene Asbeststreifen werden nicht bewertet und sind fachgerecht zu entsorgen.

**Kompostanlagen**

- Je nach Ausführung m<sup>3</sup> bis € 40,00
- Kompostanlagen aus zementgebundenem Asbest werden nicht bewertet und sind fachgerecht zu entsorgen.

**Rankgerüste**

- Rankgerüste in Bogenform o. ä. Stück bis € 50,00
- Rankgerüste in flächiger Art m<sup>2</sup> bis € 8,00

**Früh- und Hochbeete**

- Frühbeetkästen m<sup>2</sup> bis € 25,00
- Hochbeete, mindestens 50 cm hoch m<sup>2</sup> bis € 90,00

**III. Bewertung von Aufwuchs**

Verkrüppelte, kranke oder teilweise abgestorbene Bäume werden nicht bewertet und sind zu entfernen.

Für nicht gepflegte oder zu eng stehende Bäume sind entsprechende Abschläge vorzunehmen. Diese Regelung ist auch bei den anderen Kulturen anzuwenden.

Laub- und Nadelbäume dürfen nur bewertet werden, wenn deren Anpflanzung im Unterpachtvertrag/Nutzungsvertrag (Gartenordnung/Kleingartenordnung) nicht verboten ist, ansonsten sind sie zu entfernen. Laubbäume, die Gemeine Waldkiefer und Walnussbäume sind ab einem Stammumfang von 80 cm in einer Höhe von 1,30 m über dem Boden durch die BaumSchVO geschützt und dürfen nicht beseitigt werden. Sie sind unabhängig vom Pflegezustand je Baum mit 1,00 € zu bewerten. Invasive (gebietsfremde und für das Ökosystem problematische) Pflanzen sind zu entfernen.

Für die Bewertung der einzelnen Pflanzen sind die nachfolgenden Tabellen/Übersichten anzuwenden.

**Obstgehölze**

	bis 4 Jahre	5 bis 30 Jahre	30 +
Apfel, Birne, Pflaume, Süßkirsche, Sauerkirsche, Pfirsich, Aprikose, Quitte,...	bis 25,00 €	bis 85,00 €	bis 140,00 €
Sonderformen - Säule - Spalier	bis 35,00 €	bis 105,00 €	bis 170,00 €

Je nach Pflege- bzw. Erhaltungszustand, bei schlechtem Zustand erfolgt Abwertung bis 0,00 €

**Beerenobst**

	bis 4 Jahre	5 bis 20 Jahre
Johannisbeere, Himbeere Stachelbeere, Brombeere, Heidelbeere, Jostabeere, Preiselbeere	bis 6,00 €	bis 15,00 €
Sonderformen (Stamm)	bis 16,00 €	bis 35,00 €

**Sonstige Kulturen, Erdbeeren, Rhabarber u. a.**

	bis 2 Jahre	bis 4 Jahre	5 und mehr Jahre
Weinrebe je Stück		€ 15,00	bis € 35,00
Erdbeeren je m <sup>2</sup>	€ 2,00		
Rhabarber je Stück		€ 1,50	bis € 2,50
Kiwi je Stück		€ 10,00	bis € 20,00

**Ziergehölze**

Ziergehölze

- einfache Art (z. B. Forsythia) Stück bis € 20,00
- wertvollere Art (z. B. Magnolie) Stück bis € 50,00

Schling- und Kletterpflanzen

- einfache Art (z. B. Clematis) Stück bis € 13,00
- wertvollere Art (z. B. Blauregen) Stück bis € 18,00

Koniferen

- Nicht mehr als insgesamt 10 m<sup>2</sup> kronendeckende Fläche Stück bis € 50,00

Koniferen und Ziergehölze, die im ausgewachsenen Zustand die Wuchshöhe von 2,5 bzw. 4 m (je Vertragslage) überschreiten können, werden auch in kleineren Größen oder im Jungstadium nicht abgeschätzt und müssen entfernt werden.

Rosen

- Beet-, Edel-, Park- und Strauchrosen Stück bis € 8,00
- Kletterrosen Stück bis € 11,00
- Hochstammrosen Stück bis € 16,00

Stauden, Gräser, Kräuter und Zwiebeln

- Je nach Pflanzenart m<sup>2</sup> bis € 5,00
- Solitärpflanzen Stück bis € 10,00

Hecken

- je nach Pflanzenart bis 1,25 m Höhe m bis € 8,00
- über 1,25 m Höhe (wenn vertraglich vereinbart) m bis € 15,00

Rasen und Wiesen

- Rasen, Blumenwiese (Bewertung bis maximal ein Drittel der Parzellenfläche) m<sup>2</sup> bis € 0,50

## **IV. Ermittlung der Beseitigungskosten**

### **1. Allgemeines**

Bei den im Folgenden aufgeführten Basiswerten ist bei der Entfernung von Anbauten auch der Aufwand für Verschlussarbeiten (Wiederherstellungsarbeiten) am verbleibenden Bauwerk und der Aufwand für die Wiederherstellung des Geländes zur kleingärtnerischen Nutzung enthalten.

Für besondere Erschwernisse bei der Beseitigung (z. B. Verschlussarbeiten am verbleibenden Bauwerk, lange Wegstrecke vom Abriss- bzw. Beseitigungsort bis zum Verladeort) kann ein Zuschlag bis zu 100 % erhoben werden. Mit den ermittelten Abzugsbeträgen sind alle Kosten abgegolten.

Umweltschädliche Baustoffe, wie z. B. zementgebundene Asbestplatten (umgangssprachlich "Eternit") oder formaldehydgetränkte Platten und Dachpappe sind Sondermüll und müssen nach den Technischen Regeln für Gefahrenstoffe (TRGS 519) behandelt und entsorgt werden. Der Unterpächter muss die ordnungsgemäße Entsorgung gewährleisten (Fachfirmen mit Entsorgungsnachweis).

### **2. Zu entfernende Baulichkeiten bzw. Teile davon ("Überbauungen")**

Für die Ermittlung der Beseitigungskosten muss weiterhin das zu entsorgende Volumen bestimmt werden, da Entsorgungsleistungen nach Volumen angeboten und abgerechnet werden.

Zur Berechnung wird bei den Bauklassen I – IV der Kubikmeter des umbauten Raumes, beim Laubenvorplatz der Quadratmeter der überdachten Fläche herangezogen.

Es gelten die üblichen Bauklassen. Blechschuppen werden der Bauklasse IV zugeordnet.

Umbaute Veranden (Dach, Fußboden und Seitenwände) werden in die üblichen Bauklassen eingeordnet. Entscheidend ist bei Mischbauten die der höchsten Bauklasse zuzuordnende zu entfernende Wand. Erfolgt ein Rückbau der baulichen Anlagen nicht innerhalb einer vorgegebenen Frist durch den abgebenden Unterpächter, so werden die festgelegten Rückbaumaßnahmen durch den jeweiligen Bezirksverband durchgeführt bzw. vertraglich vereinbart. In diesem Fall werden die entstehenden Kosten von dem verbleibenden Erlös in Abzug gebracht bzw. eingefordert, wenn der Erlös der Parzelle nicht ausreicht, um die Kosten zu decken.

Bauklasse I	je m <sup>3</sup> des umbauten Raumes	bis €	90,00
Bauklasse II	je m <sup>3</sup> des umbauten Raumes	bis €	75,00
Bauklasse III	je m <sup>3</sup> des umbauten Raumes	bis €	70,00
Bauklasse IV	je m <sup>3</sup> des umbauten Raumes	bis €	55,00
Überdachte Laubenvorplätze einschließlich Fundament und versiegelten Flächen je m <sup>2</sup> unter Beachtung der zulässigen Versiegelung		bis €	60,00

**3. Sonstige zu entfernende Anlagen und Materialien**

Wegeplatten	je m <sup>2</sup> bis €	25,00
Ortbeton	je m <sup>2</sup> bis €	40,00
Weitere bauliche Anlagen mit besonderer Erläuterung und Berechnung (z. B. Schwimmbecken) und mit Mutterboden verfüllen	je m <sup>3</sup> bis €	30,00

Entsorgungskosten für das Inventar (Möbel, Geräte usw.) nicht bearbeiteter Lauben Hinweis: Zusätzliche Abzüge gem. Abzugstabelle wegen nicht prüfbarer Bewertung der Bausubstanz	je m <sup>3</sup> bis €	65,00
Kosten für das Entfernen nicht betriebsbereiter und nicht sanierungsfähiger Abwasserauffanggruben einschl. Verfüllen	je m <sup>3</sup> bis €	90,00
Abfuhrkosten bei nicht geleerten Abwasserauffanggruben	pauschal €	100,00
Spielgerätebeseitigung	je St. bis €	60,00
Unrat im Kleingarten (Bauabfälle, Gartenabfälle, Materialien ähnlicher Art, zu beseitigende Flechtzäune, Lamellen, Strohmatten, Stacheldraht u.a.)	je m <sup>3</sup> bis €	130,00

**4. Nicht gestattete oder nicht nutzbare Bepflanzungen**

1. Bäume	bis 30 cm Umfang in 1,30 m Höhe über dem Boden	bis €	75,00
2. Bäume	von 31 bis 80 cm Umfang in 1,30 m Höhe über dem Boden	bis €	500,00
3. Bäume	über 80 cm Umfang in 1,30 m Höhe über dem Boden	bis €	1.250,00
4. Bäume	Abzug für Baumpflege zu Gunsten des nachfolgenden Pächters	bis €	1.000,00
Sträucher		je St. bis €	30,00
Hecken		je m bis €	50,00
Wurzelstock		bis €	200,00
sonstige	Kosten für das Anlegen von Beeten zur Herstellung der kleingärtnerischen Nutzung	bis €	250,00
	Verwilderung	bis €	400,00

Die vorstehend genannten Kosten beinhalten die komplette Beseitigung einschließlich des Wurzelstockes. Die Bestimmungen des Naturschutzgesetzes und der Baumschutzverordnung in der jeweils geltenden Fassung sind zu beachten.

Bei Bäumen zu 1. und 2. wird hinsichtlich der Beseitigungskosten von einer maximalen Höhe von 5 m ausgegangen. Sind diese höher, sind auch die angegebenen Werte entsprechend zu erhöhen.

Bei Bäumen zu 3. sind die Beseitigungskosten in Abhängigkeit vom Stammumfang, Baumhöhe und Wuchs (normal - schlank - breit) sowie von u. U. vorhandenen Erschwernissen bei der Beseitigung zu ermitteln.

## **V. Vorbereitung und Durchführung der Wertermittlung**

Grundlage für die Wertermittlung ist die Beendigung eines Unterpachtverhältnisses, die durch den Tod des Pächters oder die Kündigung des Vertrages ausgelöst worden ist. Den Auftrag für die Wertermittlung erhalten die Wertermittler in Abhängigkeit von den vertraglichen Regelungen sowie von den Geschäftsbedingungen ihres Bezirksverbandes von dessen geschäftsführendem Vorstand oder vom scheidenden Unterpächter.

An Hand der Kündigungs- bzw. Auftragsbestätigung wird durch den geschäftsführenden Vorstand des Bezirksverbandes oder durch die Wertermittler der Termin zur Wertermittlung festgelegt und die Teilnehmer werden eingeladen. Bei der Wertermittlung muss der scheidende Unterpächter oder ein bevollmächtigter Vertreter zugegen sein. Ein Vertreter des Vorstandes des betreffenden Kleingartenvereins sollte anwesend sein – insbesondere zur Zuordnung und Bewertung der Einfriedungen und gemeinschaftlichen Anlagen. Bei Nichterscheinen des scheidenden Unterpächters ist ein neuer Termin festzusetzen. Eine Wertermittlung in Abwesenheit des scheidenden Unterpächters ist nur mit Zustimmung des geschäftsführenden Vorstandes des Bezirksverbandes möglich.

Die Wertermittlungen sind von den Wertermittlern grundsätzlich unter Begehung des Kleingartens und der Baulichkeiten vorzunehmen. Ausnahmen davon sind möglich, wenn trotz eindeutiger Berechtigung zur Wertermittlung der Zutritt zum Kleingarten oder der Laube verweigert wird. Das Risiko einer nicht korrekten Wertermittlung geht in solchen Fällen zu Lasten des betroffenen Unterpächters, der deshalb in angemessener Form schriftlich in Kenntnis zu setzen ist. Vergleichbare Situationen können auch bei Todesfällen oder Erbauseinandersetzungen auftreten.

Die Wertermittlung umfasst die Teilbereiche „Bauliche Anlagen“, „Außenanlagen“ und „Aufwuchs“. **Die Wertermittlung wird durch mindestens zwei Wertermittler durchgeführt**, wobei jeder Wertermittler für seine(n) Teilbereich(e) allein zuständig ist. Die Wertermittlungen erfolgen durch Inaugenscheinnahme. Bei Verdacht auf verdeckte Mängel ist eine Begutachtung nach Freilegung durch den abgebenden Unterpächter vorzunehmen. Verweigert er das, ist eine Senkung des Grundwertes vorzunehmen.

Der scheidende Unterpächter ist weiterhin darauf hinzuweisen, dass nach dem Bewerten

- a) die Parzelle bis zur Übergabe an den Nachpächter zu pflegen ist,
- b) jegliche Veränderungen innerhalb und außerhalb der Laube sowie an den Außenanlagen und Kulturen zu unterlassen sind. Sollten dennoch nachteilige Veränderungen vorgenommen werden oder entstehen (z. B. durch Frost), kann dies eine Korrektur der Wertermittlung auf Kosten des scheidenden Unterpächters zur Folge haben,

- c) der Stand der vom scheidenden Unterpächter auszuführenden Auflagen dem Bezirksverband spätestens bei Aufgabe des Kleingartens mitzuteilen ist. Berechtigte Umlagen, die der abgebende Unterpächter geleistet hat und die unter Berücksichtigung von Alterswertminderungen ausgezahlt werden, sind zu bestätigen. Anhand der Kündigungs- bzw. Auftragsbestätigung wird der Termin zur Wertermittlung festgelegt. Der scheidende Unterpächter und die Wertermittler sind entsprechend zu informieren.

Es ist eine Lageskizze des Kleingartens anzufertigen. Alle auf der Parzelle vorhandenen baulichen Anlagen sind bemaßt in einer Skizze einschließlich Grundriss und Seitenansichten aufzuführen. Die baulichen Anlagen können durch Fotos dokumentiert werden. Es ist nur zu bewerten, was sich innerhalb der Parzelle befindet. Die von den Wertermittlern anzufertigenden Lagepläne sind keine amtlichen Vermessungen. Sie werden nur zur Übersicht der Parzelle sowie ihrer baulichen Anlagen angelegt. Für eventuell vorgesehene Abriss- und Beseitigungsmaßnahmen sowie zur Teilung der Kleingärten werden sie als Arbeitsgrundlage herangezogen. Die Wertermittler erhalten vom geschäftsführenden Vorstand des Bezirksverbandes entsprechend Hinweise, wenn eine Parzellenteilung vorgesehen oder geprüft werden soll. Die Wertermittler können dem geschäftsführenden Vorstand des Bezirksverbandes auch von sich aus Hinweise auf eine Teilungsmöglichkeit geben. Bei der Teilung eines Kleingartens ist für jede Teilparzelle ein gesondertes Protokoll zu fertigen. Die Teilung ist vor Ort durch geeignete Maßnahmen sichtbar zu machen.

Die den Wertermittlern bei einer Wertermittlung entstehenden Aufwendungen werden durch pauschale Aufwandsentschädigungen abgegolten.

Ein Widerspruch beim Bezirksverband ist ausgeschlossen.

Ein Einspruch des Abgebenden gegen ein Wertermittlungsprotokoll ist den betroffenen Wertermittlern zur Prüfung und ggf. notwendigen Korrektur vorzulegen. Eine erneute Wertermittlung durch andere Wertermittler ist zu unterlassen.

## **VI. Ergänzende Hinweise für die Durchführung der Wertermittlung**

### **1. Bewertung der baulichen Anlagen**

Es werden alle baulichen Anlagen erfasst, auch diejenigen, die nicht bewertet werden dürfen. In der Baubeschreibung der baulichen Anlagen ist das Vorhandensein bzw. das Fehlen von Wasseranschluss, WC, Trockentoilette und Elektrizitätsanschluss zu vermerken.

Der scheidende Unterpächter hat bei der Wertermittlung vorhandene Zustimmungen des Grundstückseigentümers und des Zwischenpächters bzw. vorhandene Baugenehmigungen vorzulegen. Auf die Vorlage dieser Unterlagen kann verzichtet werden, wenn die bauliche Anlage eine Grundfläche von 24 m<sup>2</sup> nicht überschreitet.

Lauben > 24 m<sup>2</sup>, die nicht der Vertragslage entsprechen, sind vom abgebenden Unterpächter auf das vertraglich zulässige Maß zurückzubauen.

### **2. Bewertung der Außenanlagen**

Es werden alle Außenanlagen, auch diejenigen, die nicht bewertet werden dürfen, erfasst.

Außenanlagen, die nicht den gesetzlichen Vorschriften bzw. den Vorgaben der Unterpachtverträge entsprechen oder aus nicht (mehr) zugelassenen Materialien erstellt wurden, sind zurückzubauen und zu entsorgen. Der Aufwand ist in Form von Beseitigungskosten auszuweisen. Auf die „Ermittlung der Beseitigungskosten“ wird verwiesen.

Bei der Wertermittlung der Außenanlagen ist zu beachten, dass diese auch Gemeinschaftseinrichtungen sein können. In diesem Fall dürfen sie vom Wertermittler nicht bewertet werden.

In Ausnahmefällen können Außenanlagen auch mehreren Unterpächtern gehören. Bei diesen Fällen ist die Bewertung mit dem Bezirksverband abzuklären und nur ein nachgewiesener Anteil in die Bewertung aufzunehmen.

Als Ver- und Entsorgungsanschlüsse des Kleingartens werden grundsätzlich nur Wasseranschlüsse (Frisch- und Abwasser) bewertet. Genehmigte Sonderanlagen wie z. B. Solaranlagen sind nicht zu bewerten.

### **3. Bewertung von Aufwuchs**

Aufwuchs, der nicht bewertet wird, muss entfernt werden, sofern er nicht nach der Baumschutzverordnung geschützt ist.

Muss Aufwuchs entfernt werden, sind die Beseitigungskosten zu ermitteln.