

# Richtlinien

---

für Wertermittlung von Aufwuchs,  
Gartenlauben und sonstige  
Einrichtungen in Kleingärten



# Richtlinien

---



für Wertermittlung von Aufwuchs,  
Gartenlauben und sonstigen  
Einrichtungen in Kleingärten

## **Auflage 2013**

Herausgeber:

Landesverband Westfalen und Lippe der Kleingärtner e.V.

Breiter Weg 23, 44532 Lünen, [www.kleingarten.de](http://www.kleingarten.de)

und

Landesverband Rheinland der Gartenfreunde e.V.

Sternstraße 42, 40479 Düsseldorf, [www.gartenfreunde-rheinland.de](http://www.gartenfreunde-rheinland.de)



## 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 weiter zu entwickeln.

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 aktuellen Auflage an die 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 werden.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Johannes Rimmel', is centered on the page. The signature is fluid and cursive.

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

# Vorwort

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/Verband bevollmächtigt, diese Rechtsgeschäfte für den Ausscheidenden als dessen Vertreter abzuwickeln. Die entsprechenden Rechtshandlungen des Vereins/Verbandes 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 Gartenachfolger 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 Eigen-

tumsrechte 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 ausschließende 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 m<sup>2</sup>-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.

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

Diese Richtlinie tritt am 01.01.2013 in Kraft und ist von allen Wertermittlern bei der Ermittlung der Entschädigungen in Fällen von Pächterwechseln anzuwenden.



Wilhelm Spieß  
Vorsitzender

des Landesverbandes Westfalen  
und Lippe der Kleingärtner e.V.



Hans-Jürgen Schneider  
Vorsitzender

des Landesverbandes Rheinland  
der Gartenfreunde e.V.

# Inhaltsverzeichnis

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. Richtlinien als Grundlage bei einem Pächterwechsel</b>                       | <b>7</b>  |
| <b>2. Gegenstand der Wertermittlung</b>  | <b>7</b>  |
| <b>3. Grundsätze der Wertermittlung</b>  | <b>8</b>  |
| <b>4. Bewertung von Anpflanzungen</b>  | <b>9</b>  |
| 4.1 Obstgehölze  |           |
| 4.2 Gemüse und Küchenkräuter   |           |
| 4.3 Ziergehölze und Hecken   |           |
| 4.4 Bewertung von Stauden, Blumenzwiebeln<br>und Sommerblumen                      |           |
| 4.5 Bewertung von Rasen  |           |
| <b>5. Bewertung von Baulichkeiten (ohne Laube)</b>                                 | <b>10</b> |
| 5.1 Bewertung von Wegen, Plätzen und Terrassen<br>ohne Überdachung                 |           |
| 5.2 Bewertung von Mauern, Palisaden<br>und anderen Materialien zur Hangbefestigung |           |
| 5.3 Bewertung von Einfriedungen  |           |
| 5.4 Bewertung von Bewässerungsanlagen  |           |
| 5.5 Bewertung sonstiger Einrichtungen  |           |
| <b>6. Bewertung von Gartenlauben</b>   | <b>11</b> |
| 6.1 Bewertung von Freisitzen   |           |
| <b>7. Das Wertermittlungsverfahren</b>   | <b>12</b> |
| <b>8. Gebühren für die Wertermittlung</b>  | <b>13</b> |
| <b>Tabelle 1 'Bewertung von Obstgehölzen'</b>                                      | <b>14</b> |
| <b>Tabelle 2 'Bewertung von Ziergehölzen und Hecken'</b>                           | <b>15</b> |
| <b>Tabelle 3 'Quadratmeterpreise von Gartenlauben'</b>                             | <b>16</b> |
| <b>Niederschrift</b>   | <b>18</b> |

# 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 einzelnstehende 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 Pfliegerückständen 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

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

#### Standrohre mit Absperrventilen/Stück

|                    |             |
|--------------------|-------------|
| 1/2 Zoll Standrohr | bis 10,00 € |
| 3/4 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 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 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:

### **Neubauwert (NW) = Grundfläche x 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.  
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 Laubenraumes 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.

Tabelle 1

| Bewertung von Obstgehölzen *)             | Kosten für Gehölzeinkauf<br><br>incl. MwSt.<br>EURO<br>Spalte 1 | Multiplikationsfaktoren nach Standjahren |     |     |     |     |     |     |     |     |          |     |     | Kosten für besondere Pflege<br>Pflahl, Dünger<br>u. a. nur im<br>Zeitraum der<br>ersten 5 Jahre<br><br>incl. MwSt.<br>EURO<br>Spalte 3 |  |  |      |
|---|---|--|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|----------|-----|-----|--|--|--|------|
|   |   | 3  | 5   | 10  | 15  | 20  | 25  | 30  | 35  | 40  | Spalte 2 |     |     |  |  |  |      |
|   |   | 1,5                                      | 2,0 | 2,5 | 3,0 | 3,0 | 3,0 | 2,5 | 2,0 | 1,5 | 3,0      | 2,0 | 1,5 |  |  |  |      |
| Obstart und Baumform                      |   |  |     |     |     |     |     |     |     |     |          |     |     |  |  |  |      |
| Apfel-, Birne – Halbstamm / Hochstamm     | 21,50   | 1,5                                      | 2,0 | 2,5 | 3,0 | 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 | 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 |
| HaseInuss (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 | 1,0 |     |     |     |     |     |          |     |     |  |  |  |      |
| 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)

| <b>Sträucher</b>   | <b>EURO/Stück</b> |
|--|-------------------|
| 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,<br>Pfeifenstrauch, Spierstrauch, Blutjohannisbeere . . . . . | 5,50              |
| Schneeball (Viburnum) . . . . .  | 13,50             |
| Zierkirsche (Prunus), schwachwüchsig . . . . .   | 16,50             |
| Korkenzieherhasel . . . . .  | 14,00             |
| Zaubernuss . . . . .   | 22,00             |
| <b>Rosen</b>   |                   |
| Beetrosen . . . . .  | 4,00              |
| Edelrosen . . . . .  | 4,50              |
| Kletterrosen . . . . .   | 5,00              |
| Strauchrosen . . . . .   | 5,00              |
| Hochstammrosen . . . . .   | 17,50             |
| <b>Kletterpflanzen</b>   |                   |
| Clematis . . . . .   | 7,50              |
| Heckenkirsche (Lonicera) . . . . .   | 7,00              |
| Wilder Wein (Parthenocissus) . . . . .   | 5,00              |
| <b>Bodendeckende Pflanzen</b>  |                   |
|  | <b>EURO/qm</b>    |
| Immergrün (Vinca) . . . . .  | 9,50              |
| Rosen . . . . .  | 12,50             |
| Efeu . . . . .   | 9,50              |
| Zwergmispel (Cotoneaster) . . . . .  | 12,00             |
| Pfaffenhütchen (Euonymus) . . . . .  | 12,00             |
| <b>Hecken</b>  |                   |
|  | <b>EURO/lfm</b>   |
| 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 Gartenfreunde 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 <sup>2</sup><br>(sie sind dann einzusetzen, wenn die Einzelbewertung höhere Beträge ergibt). |                           |         |
| 1. Obstgehölze/Erdbeeren   | m <sup>2</sup> x 1,30 € = | _____ € |
| 2. Ziergehölze, Hecken:  | m <sup>2</sup> x 1,30 € = | _____ € |
| 3. Stauden, Blumenzwiebeln:  | m <sup>2</sup> x 0,40 € = | _____ € |
| 4. Rasen:  | m <sup>2</sup> x 0,15 € = | _____ € |
| 5. Wege, Plätze, Terrassen:  | m <sup>2</sup> x 1,00 € = | _____ € |
| 6. Mauern, Palisaden zur Hangbefestigung*:   | m <sup>2</sup> 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,<br>Sommerblumen    | _____ | € |
| 4.5       | Rasen                                       | _____ | € |
| 5.1       | Wege, Plätze, Terrassen                     | _____ | € |
| 5.2       | Mauern, Palisaden<br>zur Hangbefestigung *) | _____ | € |
| 5.3       | Einfriedungen                               | _____ | € |
| 5.4       | Bewässerungsanlagen                         | _____ | € |
| 5.5       | Sonstige Einrichtungen                      | _____ | € |
| 6. u. 6.1 | Gartenlaube incl. Freisitz                  | _____ | € |
|           | <b>Zwischensumme:</b>                       | _____ | € |

Besondere Feststellungen und Auflagen: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_

Wertermittler/Kommission

Kosten für die Beseitigung von unzulässigen  
oder abgängigen Anpflanzungen \_\_\_\_\_ €

Kosten für die Beseitigung von unzulässigen  
oder nicht erhaltenswerten Baulichkeiten \_\_\_\_\_ €

Kosten rückständiger Bodenpflege \_\_\_\_\_ €

Gebühren für die Wertermittlung \_\_\_\_\_ €

verbleibt Entschädigung: \_\_\_\_\_ €

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_

Vorstand: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_



# Wertermittlung:

**Garten-Nr:** \_\_\_\_\_ **Kleingartenanlage:** \_\_\_\_\_

Gartenlaube /Typ: \_\_\_\_\_

Alter der Laube: \_\_\_\_\_ Jahre

Restnutzungsdauer: \_\_\_\_\_ Jahre

Tatsächliche Restnutzungsdauer: \_\_\_\_\_ Jahre

Baubeschreibung: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Bau- und Pflegezustand: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

# Wertermittlung:

**1. Laube** Länge \_\_\_\_ m x Breite \_\_\_\_ m = \_\_\_\_ m<sup>2</sup>  
Neubauwert: Grundfläche \_\_\_\_ m<sup>2</sup> x \_\_\_\_ € = \_\_\_\_\_ €

**2. Geräteraum** Länge \_\_\_\_ m x Breite \_\_\_\_ m = \_\_\_\_ m<sup>2</sup>  
Neubauwert: Grundfläche \_\_\_\_ m<sup>2</sup> x \_\_\_\_ € = \_\_\_\_\_ €

### 3. Überdachter Freisitz

**3.1 offener Freisitz bis 20,00 €/m<sup>2</sup>**

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

Länge \_\_\_\_ m x Breite \_\_\_\_ m = \_\_\_\_ m<sup>2</sup>  
Neubauwert: Grundfläche \_\_\_\_ m<sup>2</sup> x \_\_\_\_ € = \_\_\_\_\_ €

Summe der Neubauwerte: = \_\_\_\_\_ €

Alterswertminderung (mit Rechengang): \_\_\_\_ % - \_\_\_\_\_ €

Zwischensumme: = \_\_\_\_\_ €

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

Offener Freisitz, pauschal: - + \_\_\_\_\_ €

Zeitwert: = \_\_\_\_\_ €

Auf-/abgerundet: = \_\_\_\_\_ €

