

Richtlinien für die Wertabschätzung von Kleingärten beim Wechsel der Pächter

Präambel

Diese Richtlinien sollen, begründet in der Tradition der Kleingärtnerbewegung und bezogen auf das Bundeskleingartengesetz (BKleingG), zur Sicherung der sozialen Gerechtigkeit - als eine der wesentlichen Aufgaben des Kleingartenwesens - beitragen.

1. Allgemeines

- 1.1 Die Wertabschätzung frei werdender und an einen neuen Pächter zu verpachtender Gärten muss durch eine Schätzungskommission erfolgen. Die Mitglieder dieser Kommission müssen über sachliche und fachliche Kenntnisse verfügen und an einem Schätzerlehrgang sowie den vorgegebenen Nachschulungen des Landesverbandes der Gartenfreunde Bremen e.V. mit Erfolg teilgenommen haben und als Schätzer des Landesverbandes legitimiert sein.
- 1.2 Geschätzt werden nur die unter 3.1 aufgeführten Kulturen und Baulichkeiten, soweit sie mit einer kleingärtnerischen Nutzung vereinbar sind und nicht gegen öffentliches Recht und BKleingG sowie gegen die Bestimmungen in Pachtvertrag und Gartenordnung verstoßen.
- 1.3 Von den Schätzungskommissionen der Vereine dürfen nicht geschätzt werden:
 - Gärten, die aus Gründen des Gemeinwohls aufgegeben und geräumt werden müssen
 - Bauwerke, die von den Kleingärtnern bewohnt wurden (Behelfsheime).

2. Aufgaben

- 2.1 Die Richtlinien sollen den Zugang zum Kleingartenwesen auf einem für alle sozialen Schichten der Bevölkerung erschwinglichen Preisniveau gewährleisten.
- 2.2 Durch die Anwendung der Richtlinien soll außerdem erreicht werden, bauliche Missstände zu beseitigen. Auch zu beseitigen sind zu viel oder falsch angepflanzte Obstbäume und Beerensträucher sowie schlecht gepflegte und abgängige Gehölze und Pflanzen aller Art. Ebenfalls zu beseitigen sind nach der Gartenordnung unzulässige Bäume und Sträucher. Bäume im Kleingarten unterliegen keinem Schutz.

3. Schätzungsgrundlagen

3.1 Geschätzt werden:

- Pflegezustand
- Kulturen und Anpflanzungen gemäß Gartenordnung
- Gartenlaube und überdachter Freisitz
- Nebenanlagen
 - Pforte und Einfriedigungen einfacher Art zur Verkehrsfläche
 - Sitzplatz und Wegebefestigungen
 - Rankgerüste (Wetterschutz und Rankhilfe)
 - Abwasserbeseitigungsanlagen
 - E-Anschluss

3.2 Nicht zu schätzen sind:

- 3.2.1 Alle weiteren Nebenanlagen, die jedoch, soweit zugelassen und genehmigt, in freier Vereinbarung vom Neupächter übernommen werden können oder vom abgehenden Pächter heraus- bzw. mitzunehmen sind.
- 3.2.2 Anpflanzungen, Baulichkeiten, Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie andere Gegenstände, welche gegen öffentliches Recht und BKleingG sowie gegen Bestimmungen in Pachtvertrag und Gartenordnung verstoßen. Deren Beseitigung ist zu verlangen.
- 3.2.3 Die für den Fall der Nichtbeseitigung einem anderen entstehenden Kosten gehen zu Lasten des abgehenden Pächters und sind von diesem entsprechend zu hinterlegen oder von dem Schätzergebnis in Abzug zu bringen.
Eine für die vollständige Beseitigung erforderliche und angemessene Frist - bis zu maximal 6 Monaten - ist dem Nachfolgepächter verbindlich vorzugeben.

4. Schätzungen

4.1 Pflegezustand

Bei ungepflegten, verwilderten oder stark verkrauteten Flächen sind bis zu 6,00 € je m² von der Schätzungssumme abzusetzen.

4.2 Dauerkulturen

Grundpreis Multiplikationswert nach Jahren bei gutem Zustand

	Sorte und Baumform	je Stück €	3	5	10	15	20
4.2.1	Apfel und Birne Hoch-/ Halb-stamm	14,00	1,5	2	3	2	1

4.2.2	Apfel und Birne Busch/ Spindel	11,00	1,5	2	2	1		
4.2.3	Apfel und Birne Spalier	12,80	1,5	2	2	1		
4.2.4	Pflaume, Zwetschge Halbstamm	12,50	1,5	2	3	2		
4.2.5	Kirsche Halbstamm	12,50	1,5	2	2	1		
4.2.6	Kirsche Busch	11,50	1,5	2	1			
4.2.7	Pfirsich Busch	11,50	1,5	2	1			
4.2.8	Quitte Busch	12,30	1,5	2	2	1		
4.2.9	Beerenobst Hoch-/ Halbstamm	6,40						
4.2.10	Beerenobst Busch	3,30						
4.2.11	Brombeeren rankend	2,70						
4.2.12	Him- u. Brombeeren nicht rankend	2,70						
4.2.13	Gartenheidelbeeren	7,70						
4.2.14	Weinstock	7,70						
		je lfd. m €	1	2	3	4	5	7
4.2.15	Spargel	3,30	1,5	1,5	1,5	2	2	1
4.2.16	Erdbeeren	0,80						
4.2.17	Rhabarber je Stück	1,80						

Die durch Multiplikation ermittelten Höchstwerte können sich nur auf eine sehr gute Qualität beziehen. Gegebenenfalls sind entsprechende Minderungen vorzunehmen.

Zu schätzende Höchstmengen bei einer Gartengröße von 400 m²:

Stachel- und Johannisbeeren, insgesamt	10	Stück
Himbeeren	12	lfd. M.
Brombeeren, rankend	5	Stück
Brombeeren, nicht rankend	12	lfd. M.
Erdbeeren	30	lfd. M.
Rhabarber	5	Stück
Spargel	20	lfd. M.

Weiterhin zu beachtende Höchstmengen lt. Gartenordnung je 200 m² Gartenland:

Buschbäume auf stark wachsender Unterlage	2	Stück
Hoch- oder Halbstamm	1	Stück

Die vorgegebenen Grenzabstände sind zu beachten

4.3	<u>Zierpflanzen und Rosen</u>	je Stück bis €
	Ziersträucher, Laubgehölze	4,30
	Ziersträucher, Nadelgehölze	12,80
	Ziersträucher, Moorbeetpflanzen	17,90
	• Bei der Schätzung sind maximal 25 Stück Ziergehölze in gemischter Pflanzung zu berücksichtigen, einschließlich - pro 100 m ² - 1 Nadelgehölz	
	Buschrosen	4,30
	Hochstammrosen	9,20
	• Rosen zusammen	maximal 50 Stück
	Stauden	maximal 40 Stück
	Polsterstauden maximal 60 Stück	0,90
	Buchsbaum als Wegeeinfassung maximal 40 lfd. M.	je lfd. M. 1,80
	Blumenzwiebeln	bis 25,00
	Hecken am Weg	je lfd. M. 3,60
	(soweit sie nicht vom Verpächter erstellt worden sind).	

- Bei der Schätzung der Ziersträucher, Rosen, Stauden, Blumenzwiebeln und Hecken darf ein Höchstwert von max. 300,00 € nicht überschritten werden.

4.4 Bauliche Anlagen

Bei der Schätzung der baulichen Anlagen ist von einer einfachen und fachgerechten Ausführung auszugehen. Über den Rahmen der kleingärtnerischen Nutzung hinausgehende Ausstattungen sind nicht zu berücksichtigen.

Geschätzt werden Gartenlauben bis max. 24 m² Grundfläche oder eine Gartenlaube und ein Nebengebäude bis zu einer bebauten Fläche von zusammen max. 24 m².
Das Gleiche gilt für die bis zum 28.02.1983 genehmigten Gartenlauben von max. 26 m² überbauter Fläche.

4.4.1 Gartenlauben

Anzusetzende Werte für Gartenlauben

Holzlaube, einfach, einwandig ohne Fundament, Blockhausbohlen	bis 8,50 M/m ²
Holzlaube, einfach, einwandig mit Fundament, Blockhausbohlen	bis 12,50 M/m ²
Nurdachlaube - mit belüftetem Holzfußboden oder schwimmenden Estrich und Verschalung der Innenwände bis zur Dachspitze.	bis 23,00 M/m ²
Holzlaube, doppelwandig oder Blockhausbohlen ab 6 cm Bohlenstärke mit einfachem Betonfundament, eingezogener Decke und mit belüftetem Holzfußboden oder schwimmenden Estrich.	bis 23,00 M/m ²
Massivlaube mit belüftetem Holzfußboden oder schwimmenden Estrich und eingezogener Zwischendecke	bis 23,00 M/m ²

Minderwertige, nicht fachgerecht gebaute, nicht instand gehaltene oder unzulässige Baukörper sind vom abgehenden Pächter zu beseitigen.

4.4.2 Überdachte Freisitze

- bei Pult- und Flachdachlauben sowie flachen Vordächern von Zelt- und Satteldachlauben in einwandfreier Konstruktion bis zu 1/3 des ermittelten Ausgangswertes, jedoch nicht über M 5,00 je m², inklusive der Gehwegplatten oder vergleichbarer Bodenmaterialien
- bei Zelt-, Walm- und Satteldachlauben, einbezogen in die Dachkonstruktion der Laube, bis zu 1/2 des ermittelten Ausgangswertes der Laube
- bei Nurdachlauben bis zu 2/3 des ermittelten Ausgangswertes der Laube

Vordächer minderwertiger Konstruktion sind zu beseitigen.

4.4.3 Berechnungsgrundlagen

Für den statistisch ermittelten Bauindex auf der Basis 1913 gelten die Stichtage 1. April und 1. September eines jeden Jahres.

Abschreibungswerte

Für gepflegte Gartenlauben beträgt die Abschreibung jährlich 2%.

Je nach Unterhaltungszustand (Mängel) ist auch eine höhere Abschreibungsquote anzusetzen.

Restwert: Sehr gut erhaltene Gartenlauben können bei normaler Abschreibung gemäß diesen Richtlinien einen Restwert bis zu 30% behalten.

4.4.4 Nebenanlagen

- Pforte und Einfriedigung, soweit diese nicht vom Verpächter erstellt worden sind.

Pforte	bis max. € 50,00
Einfriedigung / Zaun	bis max. € 4,50 / lfd. M.
- Terrassen- und Wegebefestigung nicht mehr als 10% der Gartengröße	
Gehwegplatten und Natursteine	bis max. € 7,50 / m ²
- Rankgerüst mit Regenschutzfunktion	bis max. € 300,00

Die jährliche Abschreibung erfolgt mit 2 % ab Einbaujahr.

Minderwertige, nicht fachgerecht gebaute, nicht instand gehaltene oder unzulässige Rankgerüste sind vom abgehenden Pächter zu beseitigen.

- Abwasserbeseitigungsanlage, Abwassersammelbehälter i. S. des Entwässerungsortgesetzes
Die Bewertung geht vom Normalherstellungswert auf Kostenbasis des Einbaujahres aus. Schlüssel ist die Literzahl des Abwassertanks. Es werden nur Tanks mit mindestens 1.500 und maximal 3.000 l bewertet, die gem. "Vereinbarung über die Abwasserbeseitigung in Kleingärten" eingebaut wurden.

Der Maximalwert beträgt 900,- Euro für einen 1.500-l-Tank und 1.500,- Euro für einen 3.000-l-Tank. Zwischengrößen werden entsprechend berechnet.

Die jährliche Abschreibung erfolgt mit 5 % ab Einbaujahr bis zu einem Restwert von 100,- Euro bei 1.500 l und 200,- Euro bei 3.000 l. Zwischengrößen werden entsprechend berechnet.

Eine Bewertung der Trinkwasserversorgung findet nicht statt (Sanitäranlagen, Wasserzuleitung usw.).

Die Bewertung der Abwasseranlagen erfolgt nur bei Vorlage eines Entsorgungsnachweises. Ist dieser älter als 2 Monate, erfolgt ein Abzug in Höhe einer entsprechenden Leerung.

4.5 E-Anschlüsse

Einzelanschlüsse pauschal

bis 1973	bis max. € 200,00
ab 1974	bis max. € 400,00
ab 1980	bis max. € 600,00
ab 2001	bis max. € 800,00

Gemeinschaftsanschlüsse zu den ursprünglichen Erstellungskosten, jedoch nur bis max. € 400,00

E-Installationen in oder außerhalb der Gartenlaube erfahren keine Sonderbewertung.

5. **Schlussbestimmungen**

- 5.1 Die angegebenen Werte sind Höchstwerte. Sie sind in keinem Fall zu überschreiten.
- 5.2 Die vor Ort ermittelten Werte sind in den Vordruck „WERTABSCHÄTZUNG“ einzutragen. Die Endsumme ist entsprechend zu ermitteln.
Nicht berücksichtigte Gegenstände und sich aufgrund der notwendigen Beseitigung ergebende Abzüge sind zu begründen.
- 5.3 Der Vordruck „WERTABSCHÄTZUNG“ ist dreifach auszustellen und von den Schätzern und dem Vereinsvorstand zu unterzeichnen. Je eine Niederschrift erhalten der abgehende und übernehmende Pächter sowie der Verein.
- 5.4 **Der abgehende Pächter kann gegen das Ergebnis der Wertabschätzung innerhalb von 14 Tagen nach Bekanntgabe (Zustellung) beim Landesverband der Gartenfreunde Einspruch erheben und eine Nachprüfung durch dessen Schätzungskommission verlangen. Wird die Frist versäumt, gilt das Ergebnis als akzeptiert.**
- 5.5 Jede Wertabschätzung ist gebührenpflichtig. Die Gebühr beträgt € 120,00. Gebührenschuldner ist der abgehende Pächter. Binnen 14 Tagen nach Erhalt der „Wertabschätzung“ ist die Gebühr fällig und abzuführen.
- 5.6 Die Gebührenpflicht für die erste durch den Verein erfolgte Wertabschätzung entfällt, wenn die bei Einspruch durchgeführte Nachprüfung um mehr als 20% vom Erstergebnis abweicht.
- 5.7 Die Schätzerfibel ist in ihrer jeweils gültigen Fassung ausdrücklicher Bestandteil dieser Richtlinien.

Die Richtlinien für die Wertabschätzung von Kleingärten beim Wechsel der Pächter wurden am 04. Dezember 2003 durch die Delegierten des Landesverbandes der Gartenfreunde e.V. beschlossen und am 23. November 2016 durch Beschluss der Delegiertenversammlung in den Ziffern 4.4.1 und 5.7 geändert.

Mit ihrem Wirksamwerden zum 23.11.2016 treten die vorherigen Richtlinien außer Kraft.

Landesverband der Gartenfreunde Bremen e.V.

Gelesen und anerkannt:

.....
Datum

.....
Die Pächter