

# Richtlinien für die Wertabschätzung von Kleingärten beim Wechsel der Pächter\*innen

## 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 eine/n neuen Pächter\*in zu verpachtender Gärten muss durch eine Schätzkommission erfolgen. Die Mitglieder dieser Kommission müssen über sachliche und fachliche Kenntnisse verfügen und an einem Schätzlehrgang sowie den vorgegebenen Nachschulungen des Landesverbandes der Gartenfreunde Bremen e.V. mit Erfolg teilgenommen haben und als Schätzer\*in 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 Schätzkommissionen 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. Zu viele oder falsch angepflanzte, den gärtnerischen Abstand oder den Grenzabstand nicht einhaltende, schlecht gepflegte oder abgängige Obstbäume und Beerensträucher sowie Gehölze und Pflanzen aller Art sind mit „Wurzelwerk“ zu entfernen. Ebenfalls zu beseitigen sind nach der Gartenordnung unzulässige Bäume und Sträucher sowie Hecken innerhalb des Gartens, die die Sicht in den Garten verhindern. Bäume im Kleingarten sind in der Baumschutzverordnung nicht geschützt.

## 3. Grundlagen:

### 3.1 Geschätzt werden:

- Pflegezustand
- Kulturen und Anpflanzungen gemäß Gartenordnung
- Gartenlaube, Nebengebäude, Anbauten und überdachter Freisitz
- Nebenanlagen
  - Pforte und Einfriedigungen einfacher Art zur Verkehrsfläche
  - Sitzplatz und Wegebefestigungen bis max. 10% der Gartengröße
  - max. 12 m<sup>2</sup> Freisitzüberdachung ohne Fundamentplatte, allseitig offen, Höhe 2,3 m in 2,5 m Abstand zur Laube und zu den Parzellengrenzen.
  - Zertifizierte Abwasserbeseitigungsanlagen
  - E-Anschluss

### 3.2 Nicht zu schätzen sind:

- 3.2.1 Alle weiteren Nebenanlagen und Elemente, die eindeutig der Gartengestaltung dienen, soweit sie zugelassen, genehmigt oder geduldet sind. Sie müssen vom abgehenden Pächter entfernt oder mitgenommen werden oder können in freier Vereinbarung vom Neupächter übernommen werden und gehen damit in sein Eigentum über. Hierzu zählen Kinderspielhäuser, Gewächshäuser, Gerätekisten, Pflanzenschutzstände, Rankgerüste, Pergolen, Kompostbehälter, Frühbeete, Hochbeete, Kräuterspiralen, Pflanzgefäße, Trockenmauern zur Beeteinfassung, Betongrills, gemauerte und großformatig mit der kleingärtnerischen Nutzung vereinbare Grills, Teiche, Insektenhotels, Zierbrunnen, Findlinge, Steingärten und Kinderspielgeräte. Sind diese Nebenanlagen, baufällig oder defekt, so müssen sie vom abgehenden Pächter entfernt werden.

Pumpenrohre/Brunnen werden auch nicht entschädigt, dürfen aber bei Pächterwechsel nicht beschädigt sein oder entfernt werden. Der Brunnen ist auf dem Grundstück verbaut und damit liegt das Eigentumsrecht beim Flächeneigentümer.
- 3.2.2 Anpflanzungen, Baulichkeiten, illegale Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Sperrmüll, überzählige Gehwegplatten und andere Gegenstände, die gegen öffentliches Recht und BKleingG sowie gegen Bestimmungen in Pachtvertrag und Gartenordnung verstoßen sind zu beseitigen

### **Pauschalen zur Berechnung der Mängelbeseitigung von illegale Abwassergruben**

Betonringe oder gemauerte Gruben	170 € zzgl. 82 € Entleerung
Eingegrabene Fässer	200 € zzgl. 82 € Entleerung
Ableitung in Erdreich oder Gräben	200 €

Kann die Grube nicht eindeutig bestimmt werden, ist der Höchstpreis zu berechnen (282 €)

- 3.2.3 Die für den Fall der Nichtbeseitigung einem anderen entstehenden Kosten gehen zu Lasten des abgehenden Pächters oder der Pächterin und sind von diesen 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 Nachfolgpächter verbindlich vorzugeben.

#### 4. Schätzungen

##### 4.1 Pflegezustand

Bei ungepflegten, verwilderten oder stark verkrauteten Flächen sind bis zu 6,00 € je m<sup>2</sup> von der Schätzsumme abzusetzen.

4.2	<u>Dauerkulturen</u>	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/ Spin- del	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 Halb- stamm	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-/ Halb- stamm	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 m<sup>2</sup>:

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 m<sup>2</sup> Gartenland:

Buschbäume	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 <u>gemischter</u> Pflanzung zu berücksichtigen, einschließlich - pro 100 m <sup>2</sup> - 1 Nadelgehölz		
	Buschrosen		4,30
	Hochstammrosen		9,20
	• Rosen zusammen	maximal 50 Stück	
	Stauden	maximal 40 Stück	1,50
	Polsterstauden maximal 60 Stück		0,90
	Wegeeinfassungen maximal 40 lfd. M.	je lfd. M.	1,80
	Blumenzwiebeln		bis 25,00

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

4.3a Hecken am Weg je lfd. M. 3,60  
(soweit sie nicht vom Verpächter erstellt und die vom Verpächter erstellte Hecke nicht erneuert wurde)

#### 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. Die Ableitung des anfallenden Regenwassers muss durch ein funktionsfähiges System gewährleistet sein. Das Regenwasser ist über Regentonnen abzuleiten. Regenwasser darf nicht ins Erdreich eingeleitet werden.

Geschätzt werden Gartenlauben, mit in die Dachkonstruktion integriertem Freisitz bis max. 24 m<sup>2</sup> Grundfläche oder eine Gartenlaube, ein an der Laube angebaute überdachter Freisitz, Nebengebäude und Anbauten bis zu einer bebauten Fläche von zusammen max. 24 m<sup>2</sup>. Bestandsgeschützte Gartenlauben mit oder ohne überdachtem Freisitz an der Laube bis max. 26 m<sup>2</sup> überbaute Fläche, wenn sie vor dem 28.02.1983 genehmigt wurden.

Eine max. 12 m<sup>2</sup> große und max 2,3 m hohe, allseitig offene Freisitzüberdachung ohne Fundamentplatte mit einem Grenzabstand von 2,5 m zur Laube und den Parzellengrenzen, wenn damit die bebaute Fläche 36 m<sup>2</sup> bzw. bei Bestandsschutz 38m<sup>2</sup> nicht überschreitet. Der Bestandsschutz einer 26 m<sup>2</sup> großen Laube muss mit der Baugenehmigung nachgewiesen werden. Er wurde bis zum 28.02.1983 ausschließlich vom Bauordnungsamt ausgesprochen und mit der Schlussabnahme bestätigt. Über einfache Instandhaltungsmaßnahmen hinausgehende Veränderungen an der Laube müssen mit dem Bauordnungsamt abgesprochen werden.

Duldungen übergroßer oder den Grenzabstand nicht einhaltender Lauben werden ausschließlich vom Bauordnungsamt ausgesprochen, hier wird der Schätzwert halbiert. Bei Vorlage einer Duldung muss bei jeder Schätzung genau geprüft werden, ob die vorgefundenen Baulichkeiten tatsächlich den Abmessungen der Duldung entsprechen. Der Bebau wird in der Schätzung mit max. 24 m<sup>2</sup>, bzw .bei nachgewiesenem Bestandsschutz mit 26 m<sup>2</sup> berechnet.

#### 4.4.1 Gartenlauben

Der Ausgangswert beträgt grundsätzlich 23 M/m<sup>2</sup>, das gilt für:

Massivlauben
Massive Anbauten und massive Schuppen
Holzlauben, ein- oder doppelwandig
Anbauten ein-oder doppelwandig und Holzschuppen, ein- oder doppelwandig
Blockhausbohlenlauben
Nurdachlauben

**Der Ausgangswert wird durch Abzug der Mängel zum Rechenwert**

**Die Laube muss bei Übergabe besenrein sein. Minderwertige, nicht fachgerecht gebaute, nicht instand gehaltene oder unzulässige Baukörper sind vom abgehenden Pächter zu beseitigen.**

#### 4.4.2 Überdachte Freisitze an der Laube in einwandfreier Konstruktion: inklusive der im Sand verlegten Gehwegplatten oder Dielenbretter auf Balkenlage –

- bei Pult- und Flachdachlauben sowie flachen Vordächern von Zelt- und Satteldachlauben nicht höher als M 5,00 je m<sup>2</sup>
- bei Zelt-, Walm- und Satteldachlauben, mit einer max. Höhe von 3,5 m, einbezogen in die Dachkonstruktion der Laube M 11,5 je m<sup>2</sup>
- bei Nurdachlauben mit einer max. Höhe von 4,75m, eingezogen in die Dachkonstruktion M 15,00 je m<sup>2</sup>

Überdachte Freisitze, egal ob in die Dachkonstruktion integriert oder vorgebaut können geschlossen werden, wenn die Bebauung von max.24 m<sup>2</sup> eingehalten wird. Freisitze von Lauben mit genehmigten Bestandsschutz können geschlossen werden, wenn die Bebauung bis max. 26 m<sup>2</sup> eingehalten wird und dadurch keine gravierenden baulichen Veränderungen an der Laube vorgenommen werden.

#### 4.4.3 Berechnungsgrundlagen

Der vom Landesverband veröffentlichte Bauindex der Stichtage 01. Mai und 1. Oktober.

##### Abschreibungswerte

Für gepflegte Gartenlauben beträgt die Abschreibung jährlich 2%.

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 von dem/der Verpächter\*in erstellt und nachfolgend nicht belegbar erneuert wurden.

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 <sup>2</sup>
-------------------------------	----------------------------------

- allseitig offene Freisitzüberdachung ohne Fundamentplatte in 2,5m Abstand zur Gartenlaube und den Parzellengrenzen

	bis max. € 300,00
--	-------------------

Die jährliche Abschreibung erfolgt mit 2 % ab Baujahr.

- 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. Einbaukosten werden nach dem Rechnungsbeleg der Einbaufirma oder bei Selbsteinbau pauschal berücksichtigt.

*Die Einbaupauschale beträgt 200 € für Behälter bis 1750 l und 350 € für Behälter über 1750 l.*

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 (Sanitäreanlagen, 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	€ 200,00
ab 1974	€ 400,00
ab 1980	€ 600,00
ab 2001	€ 800,00
ab 2022	€ 1200,00

**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 oder Schätzerinnen und dem Vereinsvorstand zu unterzeichnen. Je eine Niederschrift erhalten der/die abgehende und übernehmende Pächter\*in sowie der Verein.
- 5.4 **Der/die abgehende Pächter\*in kann gegen das Ergebnis der Wertabschätzung innerhalb von 14 Tagen nach Bekanntgabe (Zustellung) beim Landesverband der Gartenfreunde Einspruch erheben und eine Nachprüfung durch dessen Schätzkommission verlangen. Wird die Frist versäumt, gilt das Ergebnis als akzeptiert.**
- 5.5 Jede Wertabschätzung ist gebührenpflichtig. Die Gebühr beträgt € 120,00. Gebührenschuldner\*in ist der/die abgehende Pächter\*in. 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 Schätzfibel ist in ihrer jeweils gültigen Fassung ausdrücklicher Bestandteil dieser Richtlinien.

Die Richtlinien für die Wertabschätzung von Kleingärten beim Wechsel der Pächter\*innen 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. Nach Beschluss der neuen Schätzfibel durch die Delegiertenversammlung vom 20.11.2021 wurden die Richtlinien mit Beschluss der Delegiertenversammlung vom 21.05.2022 entsprechend angepasst.

Mit ihrem Wirksamwerden zum 21.05.2022 treten die vorherigen Richtlinien außer Kraft.

Landesverband der Gartenfreunde Bremen e.V.