



Anlage 2: Richtlinien für die Wertabschätzung von Kleingärten beim Wechsel der Pachtenden

Diese Richtlinien dienen der Sicherung der sozialen Gerechtigkeit, eine der wesentlichen Aufgaben des Kleingartenwesens, mit Bezug auf das Bundeskleingartengesetz (BKleingG).

1 Allgemeines

- 1.1 Die Wertabschätzung freiwerdender Gärten muss durch eine Schätzkommission erfolgen. Die Mitglieder dieser Kommission müssen an einem Schätzlehrgang des Landesverbandes der Gartenfreunde Bremen e.V. erfolgreich teilgenommen haben und als Schätzende 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 allen sozialen Schichten der Bevölkerung den Zugang zum Kleingartenwesen zu sozialverträglichen Preisen ermöglichen.
- 2.2 Durch die Anwendung der Richtlinien sollen bauliche Missstände und nicht der Gartenordnung entsprechende Anpflanzungen einschließlich der Wurzeln beseitigt werden.

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 m² Freisitzüberdachung ohne Fundamentplatte, allseitig offen, Höhe 2,3 m in 2,5 m Abstand zur Laube und zu den Parzellengrenzen
 - Zertifizierte Abwasserbeseitigungsanlagen
 - Stromanschluss

3.2 Nicht zu schätzen sind

Nach der Gartenordnung unzulässige Bäume, die nach der Baumschutzverordnung geschützt sind.

Alle weiteren Nebenanlagen und Elemente, die eindeutig der Gartengestaltung dienen, soweit sie zugelassen, genehmigt oder geduldet sind. Sie müssen vom abgehenden Pachtenden entfernt oder mitgenommen werden oder können in freier Vereinbarung vom Neupachtenden übernommen werden und gehen damit in sein Eigentum über.

Dazu gehören:

- Betongrills sowie gemauerte Grills, die größtmäßig mit der kleingärtnerischen Nutzung vereinbar sind
- Elektrische Installationen in und außerhalb der Gartenlaube
- Findlinge und Steingärten
- Früh- und Hochbeete
- Gerätekisten
- Gewächshäuser und Pflanzenschutzstände
- Insektenhotels
- Kinderspielhäuser und Kinderspielgeräte
- Kompostbehälter
- Kräuterspiralen und Pflanzgefäße
- Rankgerüste und Pergolen
- Teiche und Zierbrunnen
- Trockenmauern zur Beeteinfassung

Sind diese Nebenanlagen baufällig oder defekt, so müssen sie vom abgehenden Pachtenden entfernt werden.

Pumpenrohre/Brunnen werden nicht bewertet. Sie dürfen bei Pachtwechsel nicht beschädigt sein oder entfernt werden. Der Brunnen ist auf dem Grundstück verbaut und damit Eigentum des Flächeneigentümers.

3.3 Zu beseitigen sind

Anpflanzungen, Baulichkeiten, illegale Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Sperrmüll, überzählige Gehwegplatten und Gegenstände, die gegen öffentliches Recht, BKleingG oder Bestimmungen in Pachtvertrag und Gartenordnung verstoßen:

Pauschalen zur Beseitigung illegaler Abwassergruben

Betonringe und gemauerte Gruben	170 Euro zzgl. 82 Euro Entleerung
Eingegrabene Fässer	200 Euro zzgl. 82 Euro Entleerung
Ableitungen in Erdreich oder Gräben	200 Euro
Grube kann nicht eindeutig bestimmt werden	282 Euro

3.4 Die für den Fall der Nichtbeseitigung

einem anderen entstehenden Kosten gehen zu Lasten des abgehenden Pachtenden und sind von diesen entsprechend zu hinterlegen oder von dem Schätzergebnis in Abzug zu bringen.

Für die vollständige Beseitigung ist den Neupachtenden eine angemessene Frist von bis zu sechs Monaten vorzugeben.

4 Anpflanzungen

4.1 Dauerkulturen

maximal Euro Multiplikationswert nach Jahren

4.1.1 Kernobst

(Äpfel, Birnen, Nashi-Birnen, Quitten)

Spindelbusch, Säulen-, Zwergobst

Buschbaum, Spalierobst

Halb-, Hochstamm

15,00

15,00

23,50

	3	10	20	40
	2	3	3	1
	2	3	3	1,5
	1	2	3	3

4.1.2 Steinobst

(Pflaumen & Zwetschgen, Kirschen, Pfirsiche & Nektarinen, Aprikosen, Mirabellen)

Spindelbusch, Säulen-, Zwergobst

Buschbaum, Spalierobst

Halb-, Hochstamm

15,00

15,00

23,50

	2	3	3	1
	2	3	3	1,5
	1	2	3	3

maximal Euro Multiplikationswert nach Jahren

4.1.3 Sonstiges Obst

(Maulbeeren, Feigen)

Spindelbusch, Säulen-, Zwergobst
 Buschbaum, Spalierobst
 Halb-, Hochstamm

15,00
 15,00
 23,50

	3	10	20	40
	2	3	3	3
	2	3	3	3
	2	3	3	3

4.1.4 Beerenobst

Stachel-, Johannis-, Jostabeeren

Wuchsform maximal Euro
 Strauch 8,50
 Halb- /Hochstamm 9,50

Brombeeren, Himbeeren
 (rankend und befestigt)

Strauch 7,50 je lfd. Meter

Brombeeren, Himbeeren
 (nicht rankend)

Strauch 7,50

Preiselbeeren, Cranberrys

Staude 3,00

Erdbeeren

1,50 je lfd. Meter

Heidelbeeren

Strauch 9,00

Kiwis/Weinreben

Buschrebe 11,50

4.1.5 Wildobst

(Schwarzer Holunder, Felsenbirne, Sanddorn,
 Apfelbeeren, Mispel, Kirschkpflaume, Blutpflaume,
 Kornelkirschen, Haselnuss)

Kleinbaum/Strauch 8,50

4.1.6 Gemüse

Rhabarber

Staude 7,50

Spargel

3,50 je lfd. Meter

Meerrettich, Artischocke, Ewiger Kohl

Staude 2,00

Höchstmengen

Je angefangene 100 qm Gartengröße sind zu bewerten:

Brombeeren, Himbeeren (rankend und befestigt) 1 lfd. Meter
 Brombeeren, Himbeeren (nicht rankend) 1 Stück
 Stachel-, Johannis-, Jostabeeren 3 Stück
 Erdbeeren 3 lfd. Meter
 Rhabarber 1 Stück
 Spargel 5 lfd. Meter

Weitere Höchstmengen ergeben sich aus der Gartenordnung.

4.2 Zierpflanzen

Euro je Stück/lfd. Meter

4.2.1 Ziergehölze (max. 25 Stück)

Laubgehölze je nach Größe

5,00 – 10,00

Nadelgehölze

6,00

4.2.2 Rosen (max. 25 Stück)

Buschrosen

7,00

Hochstamm-/Kletterrosen

10,00

4.2.3 Stauden (max. 50 Stück)

3,00

4.2.4 Blumenzwiebeln

max. 25,00

4.2.5 Weg-/Beeteinfassungen (max. 40 lfd. Meter)

3,00

Höchstwert für alle Zierpflanzen

500,00

4.3 Hecken am Weg

- soweit sie nicht vom Verpachtenden erstellt und die vom Verpachtenden erstellte Hecke nicht erneuert wurde – je laufenden Meter

5,00 €

4.4 Pflegezustand

Die Höchstwerte beziehen sich auf eine sehr gute Qualität. Abziehen sind:

- keine Pflege erkennbar 50%
- Pflegemaßnahmen erforderlich 30%
- Bei ungepflegten, verwilderten oder stark verkrauteten Flächen bis zu 6,00 Euro je qm

4.5 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 qm Grundfläche oder eine Gartenlaube, ein an der Laube angebauter überdachter Freisitz, Nebengebäude und Anbauten bis zu einer bebauten Fläche von **zusammen** max. 24 qm. Bestandsgeschützte Gartenlauben mit oder ohne überdachten Freisitz an der Laube bis max. 26 qm überbauter Fläche, wenn sie vor dem 28.2.1983 genehmigt wurden.

Eine max. 12 qm 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 qm bzw. bei Bestandsschutz 38 qm nicht überschreitet.

Der Bestandsschutz einer 26 qm großen Laube muss mit der Baugenehmigung nachgewiesen werden. Er wurde bis zum 28.2.1983 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 Bebauungswert wird in der Schätzung mit max. 24 qm, bei nachgewiesenem Bestandsschutz mit 26 qm berechnet.

4.5.1 Gartenlauben

Der Ausgangswert beträgt grundsätzlich 23 M/qm. Dies gilt für

- Blockhausbohlenlauben
- Holzlauben, ein- oder doppelwandig
- Massivlauben
- Nurdachlauben

- Massive Anbauten und massive Schuppen
- Anbauten, ein- oder doppelwandig sowie Holzschuppen, ein- oder doppelwandig

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 von abgehenden Pachtenden zu beseitigen.

4.5.2 Überdachte Freisitze

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 zum M-Wert 5,00 je qm
- bei Zelt-, Walm- und Satteldachlauben, mit einer max. Höhe von 3,5 m, einbezogen in die Dachkonstruktion der Laube zum M-Wert 11,5 je qm
- bei Nurdachlauben mit einer max. Höhe von 4,75m, eingezogen in die Dachkonstruktion zum M-Wert 15,00 je qm

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

4.5.3 Berechnungsgrundlagen

Der vom Landesverband veröffentlichte Bauindex zum 1.5. und 1.10..

Abschreibungswerte für gepflegte Gartenlauben	2% pro Jahr
Restwert für sehr gut erhaltene Gartenlauben	max. 30%

4.5.4 Nebenanlagen

- Pforte oder Einfriedung, die nicht vom Verpachtenden erstellt oder nachfolgend nicht belegbar erneuert wurden.
Pforte max. 50,00 Euro
Einfriedigung / Zaun max. 4,50 Euro / lfd. Meter
- Terrassen- und Wegebefestigung (max. 10% der Gartengröße)
Gehwegplatten und Natursteine max. 7,50 Euro / qm
- Freisitzüberdachung: allseitig offen, ohne Fundamentplatte
in 2,5m Abstand zur Gartenlaube und den Parzellengrenzen max. 300,00 Euro
Jährliche Abschreibung 2%
- Abwasserbeseitigungsanlage und Abwassersammelbehälter im Sinne des Entwässerungsortgesetzes: Die Bewertung geht vom Normalherstellungswert auf Kostenbasis des Einbaujahres aus. Schlüssel ist die Literzahl des Abwassertanks. Es werden nur Tanks mit 1.500 - 3.000 Liter bewertet, die gemäß "Vereinbarung über die Abwasserbeseitigung in Kleingärten" eingebaut wurden.
1.500 Liter Tank max, 900 Euro
3.000 Liter Tank max. 1.500 Euro
Zwischengrößen werden entsprechend berechnet

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

Behälter bis 1750 Liter	200 Euro
Behälter über 1750 Liter	350 Euro

Jährliche Abschreibung	5 %
bis zu einem Restwert bei 1.500 Liter von	100 Euro
bei 3.000 Liter von	200 Euro

Zwischengrößen werden entsprechend berechnet.

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

- Trinkwasserversorgung (Sanitäranlagen, Wasserzuleitungen usw.) 0,00 Euro

4.6 Stromanschlüsse

Einzelanschlüsse	
bis 1973	200 Euro
ab 1974	400 Euro
ab 1980	600 Euro
ab 2001	800 Euro
ab 2022	1.200 Euro
Gemeinschaftsanschlüsse	
zu den ursprünglichen Erstellungskosten	max. 400 Euro

Digitale Zählerschränke inklusive Zähler gemäß der Technischen Anschlussbedingungen (TAB) von 2024 gelten als Neuanschluss.

5 Schlussbestimmungen

- 5.1 Die angegebenen Werte sind Höchstwerte.
- 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 Schätzenden und dem Vereinsvorstand zu unterzeichnen. Je eine Niederschrift erhalten die abgehenden und übernehmenden Pachtenden sowie der Verein.
- 5.4 **Die abgehenden Pachtenden können 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 150 Euro. Die Gebühr ist binnen 14 Tagen nach Erhalt der „Wertabschätzung“ von den Pachtenden zu bezahlen.
- 5.6 Die Gebührenpflicht für die erste durch den Verein erfolgte Wertabschätzung entfällt, wenn die bei Einspruch durch den Landesverband 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 Pachtenden wurden von der Delegiertenversammlung des Landesverbandes der Gartenfreunde Bremen e.V. am 18.04.2026 beschlossen. Sie ersetzen die vorher gültigen Richtlinien und treten mit sofortiger Wirkung in Kraft.