

# Richtlinien für die Wertermittlung

von Aufwuchs, Gartenlauben und sonstigen Einrichtungen  
in Kleingärten



6. Auflage 2006

**Herausgeber:**

Landesverband Rheinland der Gartenfreunde e. V., Düsseldorf

Landesverband Westfalen und Lippe der Kleingärtner e. V., Lünen

## Vorwort

Den sozialen Charakter des Kleingartenwesens wahren!

Die große Bedeutung des Kleingartenwesens findet ihren Ausdruck in der Verfassung des Landes Nordrhein-Westfalen:

„Die Kleinsiedlung und das Kleingartenwesen sind zu fördern“.

Diesem Auftrag des Artikels 28 Absatz 3 der Landesverfassung kommen Land und Gemeinden nach.

Das Land unterstützt die Gemeinden bei der Finanzierung neuer Dauerkleingärten und den dafür erforderlichen Landerwerb, um den regional unterschiedlichen Bedarf zusätzlicher Kleingärten zu befriedigen. Für den Ausbau der kleingärtnerischen Fachberatung gewährt das Land den Landesverbänden der Kleingärtner Finanzierungshilfen. Gezielte Fachberatung hat bewirkt, dass umweltbewusste Wirtschaftsweisen in der kleingärtnerischen Praxis fest verankert sind. Kleingärten sind längst Rückzugsgebiete für gefährdete Tier- und Pflanzenarten.

Die große Nachfrage nach Kleingärten ist insbesondere in den Ballungsräumen Nordrhein-Westfalens ungebrochen. Viele Bewerber finden nicht nur in Neuanlagen, sondern auch in Altanlagen durch natürliche Fluktuation und Pächterwechsel ihre grüne „Oase“.

Die Arbeitsgemeinschaft Nordrhein-Westfalen der Landesverbände der Kleingärtner hat Richtlinien für die Wertermittlung von Aufwuchs, Gartenlauben und sonstigen Einrichtungen als Muster für entsprechende Regelungen auf kommunaler Ebene verabschiedet, die sicherstellen sollen, dass bei Pächterwechsel die Ablösezahlungen für den scheidenden Pächter zwar angemessen, den Marktmechanismen jedoch entzogen und möglichst niedrig gehalten werden, um Neueinsteigern die Übernahme eines Kleingartens zu ermöglichen. Dies entspricht der sozialen Tendenz sowohl des Kleingartenwesens als auch des Bundeskleingartengesetzes.

Ich danke der Arbeitsgemeinschaft Nordrhein-Westfalen der Landesverbände der Kleingärtner für diese Initiative und bin überzeugt, dass sie dazu beitragen wird, insbesondere jungen und kinderreichen Familien sowie Beziehern niedriger Einkommen den Zugang zum Kleingartenwesen zu ermöglichen.



Bärbel Höhn

Ministerin für Umwelt, Raumordnung  
und Landwirtschaft des Landes  
Nordrhein-Westfalen

## Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur 6. Auflage	2
1. Richtlinien als Grundlage bei einem Pächterwechsel	4
2. Gegenstand der Wertermittlung	4
3. Grundsätze der Wertermittlung	4
4. Bewertung von Anpflanzungen	5
4.1 Obstgehölze	5
4.2 Gemüse und Küchenkräuter	6
4.3 Ziergehölze und Hecken	6
4.4 Bewertung von Stauden, Blumenzwiebeln und Sommerblumen	6
4.5 Bewertung von Rasen	6
5. Bewertung von Baulichkeiten (ohne Laube)	6
5.1 Bewertung von Wegen, Plätzen und Terrassen ohne Überdachung	6
5.2 Bewertung von Mauern, Palisaden und anderen Materialien zur Hangbefestigung	6
5.3 Bewertung von Einfriedungen	7
5.4 Bewertung von Bewässerungsanlagen	7
5.5 Bewertung sonstiger Einrichtungen	7
6. Bewertung von Gartenlauben	8
6.1 Bewertung von Freisitzen	8
7. Das Wertermittlungsverfahren	9
8. Gebühren für die Wertermittlung	10

## Anhang

Tabelle 1	Bewertung von Obstgehölzen
Tabelle 2	Bewertung von Ziergehölzen und Hecken
Tabelle 3.1	Werte für Gartenlauben in Holzbauweise
Tabelle 3.2	Werte für Gartenlauben in Massivbauweise
	Niederschrift

## Vorwort zur 6. Auflage

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 Bestehen bleiben 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 gesetzliche angebotene 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 17.02.1984 = NJW 84 Seite 1576). Diese Gegenstände bleiben auch bei fester Verbindung mit dem Grund und Boden - als Scheinbestandteil des Grundstücks - Eigentum des Pächters (§ 99 Abs. 1 Satz 1 BGB).

Bei Beendigung seines Pachtrechtes kann der Pächter dieses, sein Eigentum - soweit es der kleingärtnerischen Nutzung dient - vereinbarungsgemäß zurücklassen. Er hat Anspruch auf angemessene Entschädigung der zurückgelassenen Gegenstände, 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 bevollmächtigt, diese Rechtsgeschäfte für den Ausscheidenden als dessen Vertreter abzuwickeln. Die entsprechenden Rechtshandlungen des Vereins bewirken unmittelbar einen Vertragsabschluss 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 Gartennachfolger 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 Eigentumsrechte 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 ausscheidende 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 erlaubter Weise seine persönlichen höheren Ansprüche an die Garteneinrichtungen durch aufwendigere Ausführungen erfüllt hatte.

Nicht aufgeführte Gegenstände können miteinbezogen werden, sofern sie den Zielvorteellungen dieser Richtlinien entsprechen.

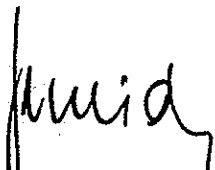
Um bei der Ermittlung der angemessenen Entschädigung regionale Besonderheiten berücksichtigen zu können, ist es zulässig, Zu- oder Abschläge bei den ermittelten Werten vorzunehmen.

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 un gerechtfertigter Gewinnerzielung und Erhaltung des sozialen Charakters des Kleingartenwesens (BGH Urteil vom 03.04.1987 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).

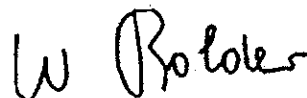
Das bisher bewährte Wertermittlungssystem wurde vereinfacht. Bei der Wertermittlung von Lauben wird ein fixer Quadratmeterpreis zugrunde gelegt (Tabelle 3.1 und 3.2). Im übrigen wurde die Begrenzung von Entschädigungsleistungen für Anpflanzungen und Einrichtungen - bezogen auf die Gartengröße - beibehalten. Der allgemeinen Entwicklung von Kosten wird Rechnung getragen.

Die aktualisierte Auflage dieser Richtlinie tritt am **01. Juli 2006** in Kraft und ist von allen Wertermittlern bei der Ermittlung der Entschädigungen in Fällen von Pächterwechseln anzuwenden.



Hans-Jürgen Schneider

Vorsitzender des  
Landesverbandes Rheinland  
der Gartenfreunde e. V.



Werner Bolder

Vorsitzender des  
Landesverbandes Westfalen und Lippe  
der Kleingärtner e. V.

## **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 zugrunde liegende 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, dazu zählen auch Waldbäume. Die Beseitigung geht in der Regel zu Lasten des scheidenden Pächters.
- Biotope, Pergolen sofern sie das Maß kleingärtnerischer Nutzung überschreiten. Sie sind nicht Gegenstand der Wertermittlung ebenso wie einzelstehende Gerätehäuser, Innenausstattung der Laube, Werkzeuge, Geräte und sonstiges mobiles Inventar. Eine Übernahmeentschädigung bleibt in soweit Vereinbarungen zwischen dem scheidenden und neuem Pächter überlassen. Kommt keine Einigung zustande, besteht für den scheidenden Pächter ein Mitnahmerecht.

Ein Rechtsanspruch 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, Gartenlauben 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 festgestellten Preisen je Quadratmeter 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 Pflegerückständen 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 nicht aufgeführt sind, sind aktuelle Katalogpreise incl. der zur Zeit gültigen gesetzlichen 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, z. B. 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 stellen Höchstwerte dar. Für Ziergehölze und Heckenpflanzen, die in der Tabelle 2 nicht aufgeführt sind, sind aktuelle Katalogpreise incl. der zur Zeit gültigen gesetzlichen 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 von 1,30 € / qm Gesamtgartenfläche nicht übersteigen.

## 4.4 Bewertung von Stauden und Blumenzwiebeln

Die Bewertung erfolgt flächenmäßig in Höhe von 1,50 € bis 5,00 € / qm.

Maximal darf die Erstattung für alle im Garten befindlichen Stauden den Betrag in Höhe von bis zu 0,40 € / qm Gesamtgartenfläche nicht übersteigen.

## 4.5 Bewertung von Rasen

Die Bewertung erfolgt bis zur Höhe von 1,00 € / qm.

Maximal darf die Erstattung für alle im Garten befindlichen Rasenflächen den Wert in Höhe von bis zu 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 € / lfd. m. bewertet.

Maximal darf die Erstattung für alle im Garten befindlichen Wegebefestigungen den Neuwert 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 / lfd. m.

Höhe 0,60 m	bis	9,00 €
Höhe 0,80 m	bis	10,00 €
Höhe 1,00 m	bis	13,00 €

#### Zäune aus Maschendraht / lfd. m.

Höhe 0,80 m	bis	10,00 €
Höhe 1,00 m	bis	13,00 €

#### Außenzäune aus Maschendraht / lfd. m.

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 / lfd. m.

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	20,00 €
-------	-----	---------

#### Kompostbehälter

1 cbm	bis	65,00 €
2 cbm	bis	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 Baulichkeiten, so erfolgt die Entfernung derselben zu seinen Lasten.

Die Bewertung der Gartenlauben erfolgt nach Quadratmeter Grundfläche des Baukörpers.

Bei der Bewertung ist zunächst der Neubauwert (NW) der Bauweise nach nachstehend aufgeführter Formel zu ermitteln:

$$\text{Neubauwert (NW)} = \text{Grundfläche} \times \text{Preis je qm}$$

Der Preis je Quadratmeter ist der Tabelle 3.1 und 3.2 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% – 10% - je nach Laubengröße - erfolgen.

Eine nicht fertig gestellte 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 bis zu 20,00 € / qm zugrunde gelegt.

## **Integrierter Freisitz**

Integrierte Freisitze befinden sich innerhalb des geschlossenen Baukörpers bzw. unter einem vorgezogenem 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 der 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.

**Mit dem Inkrafttreten dieser Richtlinien verlieren die "Richtlinien für die Wertermittlung von Aufwuchs, Baulichkeiten und sonstigen Einrichtungen in Kleingärten" des Jahres 2005 der Landesverbände Rheinland der Gartenfreunde e. V. und Westfalen und Lippe der Kleingärtner e. V. ihre Gültigkeit**

**Tabelle 1 - Bewertung von Obstgehölzen \*)**

Obstart und Baumform	Spalte 1		Spalte 2										Spalte 3	
	Kosten für Gehölzeinkauf incl. MwSt.	€	3	5	10	15	20	25	30	35	40	€	Kosten für besondere Pflege, Pfahl, Dünger u.a. nur im Zeitraum der ersten 5 Jahre incl. MwSt.	
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	2,5	2,0	2,0	1,5			5,00	
Quitte, Mispel - Busch	15,00		1,5	2,0	3,0	3,0	2,5	2,0	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	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	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	
Haselnuss (großfruchtige Sorten)	10,00		1,5	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	1,5			5,00	
Johannis-, Stachelbeere - Busch	5,50		1,3	1,5	1,3	1,0								
Johannis-, Stachelbeere - Stämmchen	8,00		1,3	1,5	1,3	1,0								
Jostabeere	5,50		1,3	1,5	1,3	1,0								
Himbeeren / lfd. m.	8,00		1,2	1,5	1,3	1,0								
Brombeeren / lfd. m.	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 / lfd. m.	3,00													

\*) [(Spalte 1 x Faktor Spalte 2) + (Spalte 3 x Anzahl)] = Gesamtwert der Gehölze

**Tabelle 2 - Bewertung von Ziergehölzen und Hecken (Beispielliste)**

<b>Sträucher</b>	je Stück
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 €
Japanische Azalea	10,50 €
Einfache Ziersträucher, wie Forsythia, Deutzia, 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>	
Immergrün (Vinca)	9,50 €
Rosen	12,50 €
Efeu	9,50 €
Zwergmispel (Cotoneaster)	12,00 €
<b>Hecken</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 €

Sofern die aktuellen Katalogpreise, incl. der gesetzlichen MwSt., von den Preisen der dem „Bund Deutscher Baumschulen (BDB)“ angeschlossenen Firmen abweichen, können diese bei der Bewertung angesetzt werden.

**Tabelle 3.1 - Werte für Gartenlauben in Holzbauweise, die in Eigenleistung erstellt wurden**

<b>Umbaute Laubenflächen</b>											
<b>1 qm</b>	<b>15 qm</b>	<b>16 qm</b>	<b>17 qm</b>	<b>18 qm</b>	<b>19 qm</b>	<b>20 qm</b>	<b>21 qm</b>	<b>22 qm</b>	<b>23 qm</b>	<b>24 qm</b>	
€/ qm	€/ qm	€/ qm	€/ qm	€/ qm	€/ qm	€/ qm	€/ qm	€/ qm	€/ qm	€/ qm	€/ qm
<b>Holzbauweise I</b>											
einwandige Holzkonstruktion, ohne Zwischendecke, Pult- oder Flachdach, ohne Regenrinne und Fallrohr, einfache Tür, keine Öffnungsfenster											
234,-	229,-	224,-	220,-	216,-	212,-	208,-	203,-	199,-	195,-	191,-	
<b>Neubauwert</b>	<b>3.435,-</b>	<b>3.584,-</b>	<b>3.740,-</b>	<b>3.888,-</b>	<b>4.028,-</b>	<b>4.160,-</b>	<b>4.263,-</b>	<b>4.378,-</b>	<b>4.485,-</b>	<b>4.584,-</b>	
<b>Holzbauweise II</b>											
einwandige oder dünne Blockbauweise bis 39 mm, Abhängendecke, flaches Satteldach bis 40 cm, nutzbarer Raum, mit Regenrinne und Fallrohr, stabile Tür bis 40 mm, einfaches Flügelfenster											
294,-	289,-	284,-	278,-	273,-	268,-	262,-	256,-	251,-	246,-	241,-	
<b>Neubauwert</b>	<b>4.335,-</b>	<b>4.544,-</b>	<b>4.726,-</b>	<b>4.914,-</b>	<b>5.092,-</b>	<b>5.240,-</b>	<b>5.376,-</b>	<b>5.522,-</b>	<b>5.568,-</b>	<b>5.784,-</b>	
<b>Holzbauweise III</b>											
doppelwandig oder Blockbauweise ab 40 mm, Balkenlage und Dielen, Satteldach bis 80 cm, nutzbarer Raum, mit Regenrinne und Fallrohr, stabile Holztür größer 40 mm, Dreh- / Kippfenster											
353,-	348,-	342,-	336,-	329,-	322,-	316,-	310,-	303,-	297,-	291,-	
<b>Neubauwert</b>	<b>5.220,-</b>	<b>5.472,-</b>	<b>5.712,-</b>	<b>5.922,-</b>	<b>6.118,-</b>	<b>6.320,-</b>	<b>6.510,-</b>	<b>6.666,-</b>	<b>6.831,-</b>	<b>6.984,-</b>	
<b>Holzbauweise IV</b>											
doppelwandig oder Blockbauweise ab 45 mm, Balkenlage und Dielen mit Plattenverkleidung, Satteldach, nutzbarer Raum größer als 80 cm, mit Regenrinne und Fallrohr, stabile Tür ab 68 mm, Kippfenster vergittert											
413,-	408,-	400,-	393,-	386,-	378,-	370,-	363,-	355,-	348,-	340,-	
<b>Neubauwert</b>	<b>6.120,-</b>	<b>6.400,-</b>	<b>6.681,-</b>	<b>6.948,-</b>	<b>7.182,-</b>	<b>7.400,-</b>	<b>7.623,-</b>	<b>7.810,-</b>	<b>8.004,-</b>	<b>8.160,-</b>	

Bei unterschiedlichen Berechnungsmethoden ist in der Regel die Methode mit dem Ergebnis des höheren Wertes anzuwenden.

**Tabelle 3.2 - Werte für Gartenlauben in Massivbauweise, die in Eigenleistung erstellt wurden**

<b>Umbaute Laubenflächen</b>												
<b>1 qm</b>	<b>15 qm</b>	<b>16 qm</b>	<b>17 qm</b>	<b>18 qm</b>	<b>19 qm</b>	<b>20 qm</b>	<b>21 qm</b>	<b>22 qm</b>	<b>23 qm</b>	<b>24 qm</b>		
€/ qm	€/ qm	€/ qm	€/ qm	€/ qm	€/ qm	€/ qm	€/ qm	€/ qm	€/ qm	€/ qm	€/ qm	€/ qm
<b>Massivbauweise I</b>												
Stein 11,5 cm, aussen verputzt, ohne Zwischendecke, Pult- oder Flachdach, ohne Regenrinne und Fallrohr, einfache Tür, kein Öffnungsfenster	264,-	259,-	254,-	249,-	243,-	239,-	234,-	230,-	224,-	220,-	215,-	
<b>Neubauwert</b>	<b>264,-</b>	<b>3.885,-</b>	<b>4.064,-</b>	<b>4.233,-</b>	<b>4.374,-</b>	<b>4.541,-</b>	<b>4.680,-</b>	<b>4.830,-</b>	<b>4.928,-</b>	<b>5.060,-</b>	<b>5.160,-</b>	
<b>Massivbauweise II</b>												
Stein 17,5 cm, außen verputzt und gestrichen, Abhängendecke, flaches Satteldach bis 40 cm, nutzbarer Raum, mit Regenrinne und Fallrohr, stabile Tür bis 40 mm einfaches Flügelfenster	330,-	325,-	319,-	313,-	306,-	300,-	294,-	288,-	281,-	275,-	269,-	
<b>Neubauwert</b>	<b>330,-</b>	<b>4.875,-</b>	<b>5.104,-</b>	<b>5.321,-</b>	<b>5.508,-</b>	<b>5.700,-</b>	<b>5.880,-</b>	<b>6.048,-</b>	<b>6.182,-</b>	<b>6.325,-</b>	<b>6.456,-</b>	
<b>Massivbauweise III</b>												
Stein 17,5 cm, verputzt und gestrichen, Balkenlage, und Dielen, Satteldach bis 80 cm nutzbarer Raum, mit Regenrinne und Fallrohr, stabile Holztür größer als 40 mm, Dreh- / Kippfenster	396,-	391,-	384,-	377,-	368,-	361,-	354,-	346,-	339,-	332,-	324,-	
<b>Neubauwert</b>	<b>396,-</b>	<b>5.865,-</b>	<b>6.144,-</b>	<b>6.409,-</b>	<b>6.624,-</b>	<b>6.859,-</b>	<b>7.080,-</b>	<b>7.266,-</b>	<b>7.458,-</b>	<b>7.636,-</b>	<b>7.776,-</b>	
<b>Massivbauweise IV</b>												
Stein 17,5 cm, außen verputzt oder verkleidet, Balkenlage und Dielen mit Plattenverkleidung, Satteldach nutzbarer Raum größer als 80 cm, mit Regenrinne und Fallrohr, stabile Tür ab 68 mm, Dreh- / Kippfenster, vergittert	462,-	457,-	448,-	439,-	431,-	422,-	413,-	404,-	395,-	387,-	378,-	
<b>Neubauwert</b>	<b>462,-</b>	<b>6.855,-</b>	<b>7.168,-</b>	<b>7.463,-</b>	<b>7.758,-</b>	<b>8.018,-</b>	<b>8.260,-</b>	<b>8.484,-</b>	<b>8.690,-</b>	<b>8.901,-</b>	<b>9.072,-</b>	

Bei unterschiedlichen Berechnungsmethoden ist in der Regel die Methode mit dem Ergebnis des höheren Wertes anzuwenden.



## Niederschrift

über die Wertermittlung von Aufwuchs, Gartenlauben und sonstigen Einrichtungen in Kleingärten nach den derzeit gültigen Richtlinien des Landesverbandes Rheinland der Kleingärtner e.V. und des Landesverbandes Westfalen und Lippe der Kleingärtner e.V. (Stand: Juli 2006)

Garten-Nr.: \_\_\_\_\_ Kleingartenanlage: \_\_\_\_\_

Gartengröße: \_\_\_\_\_ qm Verein: \_\_\_\_\_

Bisheriger Nutzungsberechtigter: \_\_\_\_\_

Tag der Wertermittlung: \_\_\_\_\_

Wertermittler / -Kommission: \_\_\_\_\_

Sonstige Anwesende: \_\_\_\_\_

Gesamtbeurteilung: \_\_\_\_\_

---

---

---

---

---

---

Höchstwerte bei der vorhandenen Gartengröße von \_\_\_\_\_ qm (sie sind dann einzusetzen, wenn die Einzelbewertung höhere Beträge ergibt).

1. Obstgehölze / Erdbeeren:	_____ qm	x 1,30 € =	_____ €
2. Ziergehölze, Hecken:	_____ qm	x 1,30 € =	_____ €
3. Stauden, Blumenzwiebeln:	_____ qm	x 0,40 € =	_____ €
4. Rasen:	_____ qm	x 0,15 € =	_____ €
5. Wege, Plätze, Terrassen:	_____ qm	x 1,00 € =	_____ €
6. Mauern, Palisaden zur Handbefestigung:	_____ qm	x 1,30 € =	_____ €

(nur bei Gärten im abschüssigen Gelände)

## Wertermittlung

Kleingartenverein: \_\_\_\_\_

Garten-Nr.: \_\_\_\_\_ Anlage: \_\_\_\_\_

Gartenlaube (Typ): \_\_\_\_\_

Erstellungsdatum / -Jahr der Laube \_\_\_\_\_

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

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

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

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

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

### 1. Laube

Länge \_\_\_\_\_ m x Breite \_\_\_\_\_ m = \_\_\_\_\_ qm

Neubauwert\*: Grundfläche \_\_\_\_\_ qm x \_\_\_\_\_ € = \_\_\_\_\_ €

### 2. Geräteraum

Länge \_\_\_\_\_ m x Breite \_\_\_\_\_ m = \_\_\_\_\_ qm

Neubauwert\*: Grundfläche \_\_\_\_\_ qm x \_\_\_\_\_ € = \_\_\_\_\_ €

### 3. Überdachter Freisitz

**3.1 offener Freisitz** bis 20,00 € / qm

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

Länge \_\_\_\_\_ m x Breite \_\_\_\_\_ m = \_\_\_\_\_ qm

Neubauwert: Grundfläche \_\_\_\_\_ qm x \_\_\_\_\_ € = \_\_\_\_\_ €

Summe der Neubauwerte: = \_\_\_\_\_ €

Alterswertminderung: \_\_\_\_\_ % pro Jahr \_\_\_\_\_ % - \_\_\_\_\_ €

**Zwischensumme:** = \_\_\_\_\_ €

Sonstige Wertminderung:

(Pflege / Materialschäden / Schäden u.a.) \_\_\_\_\_ % - \_\_\_\_\_ €

Zeitwert: - \_\_\_\_\_ €

**Auf- / abgerundet:** = \_\_\_\_\_ €

\* Quadratmeterpreis in € nach Tabelle 3.1 oder Tabelle 3.2 der Richtlinien





## Ergebnis der Wertermittlung

1. Obstgehölze / Erdbeeren	_____	€
2. Ziergehölze / Hecken	_____	€
3. Stauden / Blumenzwiebeln	_____	€
4. Rasen	_____	€
5. Wege / Plätze / Terrassen	_____	€
6. Mauern / Palisaden zur Hangbefestigung *)	_____	€
7. Gemüse / Küchenkräuter	_____	€
8. Bodenverbesserungsmaßnahmen **)	_____	€
9. Einfriedungen	_____	€
10. Bewässerungsanlagen	_____	€
11. Sonstige Einrichtungen	_____	€
12. Gartenlaube	_____	€
<b>Zwischensumme</b>	_____	€

Folgende Auflagen hat der scheidende Pächter vor der Rückgabe des Gartens an den Vereinsvorstand zu erfüllen:

---

---

---

---

---

---

### Kosten

für Rekultivierungsarbeiten	_____	€
für Aufwendungen zur Behebung von Pflegerückständen und Baumängeln	_____	€
für den Abbruch und die Beseitigung nicht genehmigter oder nicht erhaltenswerter baulicher Anlagen	_____	€
für die Beseitigung von Anpflanzungen, die unzulässig oder abgängig sind	_____	€
<b>Verbleibende Entschädigung:</b>	_____	€

Ort: \_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_

Wertermittler / -Kommission: \_\_\_\_\_

gesehen: 1. Vorsitzender \_\_\_\_\_

\*) nur bei Gärten im abschüssigen Gelände

\*\*) nur bei Neuanlagen in den ersten fünf Jahren

