

„Neufassung der Richtlinie und Grundsätze für die Wertermittlung von Aufwuchs, Baulichkeiten und sonstigen Einrichtungen in Kleingärten“, gültig im Bereich des Landesverbandes Hessen der Kleingärtner e. V.

- Stand April 2020 -

1. Allgemeines

Aufgabe dieser Richtlinie ist es, den bewertenden Personen und Wertermittlungs-kommissionen die notwendigen Grundlagen und Anleitungen für eine sachgerechte Durchführung bei der Wertermittlung von Aufwuchs, Baulichkeiten und sonstigen Einrichtungen in Kleingärten bei Beendigung des Nutzungsrechtes zu geben.

2. Grundregeln für die Wertermittlung

2.1 Oberster Grundsatz muss sein, sachgerecht zu bewerten.

2.2 Nach den Bestimmungen des am 1. April 1983 in Kraft getretenen Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) steht der weichenden Kleingärtnerin oder dem weichenden Kleingärtner als Pächterin bzw. Pächter oder Unterpächterin bzw. Unterpächter einer Gartenparzelle in einer Kleingartenanlage entsprechend den Bebauungsplänen und Aufstellungsbeschlüssen und vergleichbaren Voraussetzungen eine Entschädigung zu für die von ihr/ihm eingebrachten oder gegen Entgelt übernommenen Anpflanzungen und Anlagen, soweit sie im Rahmen der kleingärtnerischen Nutzung üblich sind. Voraussetzung hierfür ist die erfolgte Kündigung durch die Grundstückseigentümerin oder den Grundstückseigentümer bzw. die Verpächterin oder den Verpächter nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 bis Nr. 6 BKleingG.

Wenn die Vereinssatzung oder der Unterpachtvertrag bei einem freiwilligen Austritt oder bei einer Verschuldenskündigung die Möglichkeit zur Entschädigung vorsehen, ist diese nach der „Wertermittlungsrichtlinie“ zu ermitteln und von der Pachtnachfolgerin oder vom Pachtnachfolger zu zahlen.

Anspruch auf eine Entschädigung besteht nur:

1. für die im Garten verbleibenden Kulturpflanzen,
2. für die dem örtlichen Baurecht und vergleichbaren Bestimmungen entsprechenden baulichen Anlagen insoweit, als diese dem Sinn und Zweck eines Kleingartens entsprechen.

2.3 Die Pächterin oder der Pächter hat bei der Zurückgabe seines Kleingartens die Pflicht, alle Mängel und Schäden, z. B. Walnussbäume, Süßkirschen (soweit nicht nachgewiesenermaßen auf schwachwachsender Unterlage), Waldbäume, hochwachsende Nadelgehölze, abgängige Obstgehölze und rechtswidrige bauliche Anlagen und Einrichtungen, auf eigene Kosten zu beseitigen. Ist dies für die Pächterin oder den Pächter nicht durchführbar, sind die Kosten für ihre Beseitigung bei der Wertfeststellung vom Gesamtwert in Abzug zu bringen.

2.4 Eine Bestandsaufnahme mit Angaben über Alter, Größe und Schäden von allen, auch wertlosen Teilen des Kleingartens, geht der Wertermittlung voraus. Sie muss im Beisein der scheidenden Pächterin oder des scheidenden Pächters oder deren Beauftragtem durchgeführt werden und ist mit den Unterschriften aller Beteiligten niederzulegen.

- 2.5 Die Errechnung der Einzelwerte und die Festlegung des Gesamtwertes erfolgt durch die bewertenden Personen allein verantwortlich.
- 2.6 Die Wertermittlungen müssen nachprüfbar sein.
- 2.7 Bewertet werden:
 - 2.7.1 Gartenlauben, die dem örtlichen Baurecht oder vergleichbaren Bestimmungen entsprechen und nicht dem § 3 Abs. 2 BKleingG entgegenstehen.
§ 3 Abs. 2 BKleingG lautet: „Im Kleingarten ist eine Laube in einfacher Ausführung mit höchstens 24 m² Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz zulässig; die §§ 29 bis 36 des Baugesetzbuches bleiben unberührt. Sie darf nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein.“
 - 2.7.2 kleingärtnerische Kulturen, die der örtlichen Gartenordnung oder dem Bepflanzungsplan entsprechen
 - 2.7.3 Wasserleitungen, elektrische Versorgungseinrichtungen, Gießwasserbecken, Saugrohre und Wasserpumpen, die für die kleingärtnerische Nutzung erforderlich sind
 - 2.7.4 Spaliergerüste, Plattenwege mit Einfassungen zur Laube hin, zusätzliche Freisitzbeläge bis zu 20 m², Gewächshäuser, Frühbeetkästen, Kompostbehälter und Hochbeete mit einer Mindesthöhe von 0,60 m, unter der Voraussetzung, dass sie bestehenden Bestimmungen nicht entgegenstehen und zur Bewirtschaftung des Gartens erforderlich sind
 - 2.7.5 Kultivierung und Bodenverbesserung
 - 2.7.6 Feuchtbiotope, soweit sie bestehenden Bestimmungen nicht entgegenstehen und die Verhältnismäßigkeit zur Parzellengröße gewahrt bleibt
- 2.8 Ohne Bewertung bleiben:
 - 2.8.1 der Teil baulicher Anlagen, der baurechtlichen Vorschriften nicht entspricht
 - 2.8.2 nach Pachtverträgen, Gartenordnungen oder sonstigen Bestimmungen nicht zulässige Bauten und Zwischenzäune bzw. Hecken und überzählige Plattenwege, Freisitzbeläge und Einfassungen
 - 2.8.3 Anpflanzungen, die durch hohes Alter, Krankheit, dichten Stand oder schlechte Pflege abgängig sind, außerdem Liebhaberpflanzungen aller Art, die das Maß kleingärtnerischer Nutzung überschreiten
 - 2.8.4 nicht kleingärtnerischer Nutzung entsprechende bzw. nach Satzung, Pachtvertrag oder Gartenordnung nicht zulässige Anpflanzungen, deren Beseitigung erforderlich ist, z. B. Walnussbäume, Süßkirschen (soweit nicht nachgewiesenermaßen auf schwachwachsender Unterlage), Waldbäume, Nadelgehölze und Sträucher
 - 2.8.5 alle beweglichen Güter wie Laubeninventar, Gartengeräte, Gartenmöbel und sonstiges Garteninventar

2.9 Abzüge

- 2.9.1 Befindet sich der Garten in schlechtem Pflegezustand, so sind vom Wertermittlungsbetrag stufenweise folgende Werte in Abzug zu bringen:
- 80% des Wertes der Kulturen
 - die Kosten zur Wiederherstellung der kleingärtnerischen Nutzung des Bodens auf der Basis des Stundensatzes für nicht geleistete Gemeinschaftsarbeiten und der entstehenden Sachkosten
- 2.9.2 Das Abbrechen alter Gartenlauben und das Rückbauen auf die zulässige Laubengröße, das Entfernen überzähliger Bäume und Sträucher sowie die Gesamtkosten für die Abfuhr von Altmaterial, Steinen, Schrott und Müll sind auf der Basis des Stundensatzes für nicht geleistete Gemeinschaftsarbeiten und der entstehenden Sachkosten ebenfalls von dem Wertermittlungsbetrag in Abzug zu bringen, sofern die weichende Pächterin oder der weichende Pächter den Garten nicht selbst in Ordnung bringt.
- 2.10 Die Wertermittlung ist vom scheidenden Pächter oder der scheidenden Pächterin durch seine bzw. ihre Unterschrift anzuerkennen. Ist der abgebende Pächter oder die abgebende Pächterin mit dem Ergebnis der Wertermittlung nicht einverstanden, so kann er bzw. sie innerhalb von 14 Tagen nach Erhalt der Niederschrift Einspruch in schriftlicher Form mit Begründung beim Vereinsvorstand einlegen. Der Vorstand des Vereins veranlasst dann eine erneute Wertermittlung der Parzelle durch eine neutrale Wertermittlungskommission der Dachorganisation. Diese Wertermittlung ist für den scheidenden Pächter oder die scheidende Pächterin bindend. Der Rechtsweg bleibt weiterhin offen.

Werden die Unterlagen nicht innerhalb von 14 Tagen nach Zugang unterschrieben zurückgesendet, gilt das Ergebnis der Wertermittlung als vollumfänglich anerkannt. Alle entstehenden Kosten trägt der abgebende Pächter bzw. die abgebende Pächterin.

3. Wertermittlung für die Baulichkeiten

- 3.1 Die Wertermittlung eines Kleingartens wird in den meisten Fällen vom Wert der Gartenlaube bestimmt. Deshalb ist der Gartenlaube besondere Aufmerksamkeit zuzumessen. Insbesondere ist bei der Wertermittlung darzustellen, in welchem Umfang bauliche Anlagen nicht dem örtlichen Baurecht entsprechen.
- 3.2 Bei der Wertermittlung ist der Zustandswert der baulichen Einrichtungen, die Art der Ausführungen, der Pflegezustand und die dem Alter entsprechende Abschreibung zu berücksichtigen. Nicht allein das Alter, sondern der gegenwärtige Gesamtzustand bzw. die noch zu erwartende Lebensdauer sind ausschlaggebend für die Bewertung. Hierbei ist auf gute Feuchtigkeitsisolierung und ein dichtes Dach zu achten. Die normale Abschreibung beträgt bei Holzbauten 5% und bei Steinbauten 3% pro Jahr. In der Regel sollte ein Restwert von 30% des normalen Herstellungswertes nicht unterschritten werden. Bei schlechtem Pflegezustand kann von dem ermittelten Betrag eine Wertminderung bis zu 80% abgezogen werden.

- 3.3 Hinweise zum Normalherstellungswert von Gartenlauben und Feuchtbiotopen sind Tabelle 1 zu entnehmen, der Bauindex für Gartenlauben findet sich in Tabelle 2.
- 3.4 Bei Versorgungsanlagen, Plattenwegen, Freisitzbelägen und Spaliergerüsten sind Beträge festzusetzen, die sich aus dem Anschaffungswert abzüglich einer jährlichen Abschreibung von 3% bis 10% je nach Zustand ergeben. Als Berechnungsgrundlage sind die Preise allgemein üblicher Normalausführungen anzuwenden.

4. Bewertung des Aufwuchses

- 4.1 Erfasst werden alle Obst- und Ziergehölze sowie Beerensträucher. Kranke, überalterte, beschädigte oder zu dicht stehende Bäume und Sträucher bleiben ohne Bewertung; sie sind zu entfernen.

Bei 400 m² Gartenfläche werden – bei üblicher kleingärtnerischer Nutzung – anerkannt:

- Obstbäume: Busch und Spindel, bis zu 12 Stück davon und 1 Hoch- oder Halbstamm
- Johannis- und Stachelbeeren, bis zu 12 Stück
- Erdbeeren, ein- bis dreijährig, bis zu 50 m²
- Ziersträucher (Blütensträucher), bis zu 7 Stück
- Rosen, bis zu 30 Stück
- Stauden, Zwiebel- und Knollengewächse, bis zu 40 m²
- Rasen, bis zu 60 m²

In kleineren Gärten verringern sich diese Grundwerte entsprechend. Die entsprechenden Berechnungsrichtwerte sind Tabelle 3 zu entnehmen.

Bei Ziersträuchern und Rosen sind die Katalogpreise anerkannter Markenbaumschulen für durchschnittliche Handelsware (keine Solitärpflanzen) anzusetzen; Alter und Pflegezustand sind zu berücksichtigen.

- 4.2 Für Gemüse und Kartoffeln sind je m² bestellter Fläche nur dann bis zu 1,00 € einzusetzen, wenn der Pächterwechsel vor dem Abernten stattfindet. Stets zu berücksichtigen sind Dauerkulturen wie z. B. Spargel (bis 8 Ifm) und Rhabarber (bis vier Stück). Die Werte sind Tabelle 3 zu entnehmen.
- 4.3 Für Stauden und Blumenzwiebeln sind je nach Alter und Zustand bis zu 2,50 € pro m² anzusetzen. Für Rasenflächen sind je nach Pflegezustand bis zu 0,50 € pro m² anzusetzen.

5. Kultivierung und Bodenverbesserung bei neu angelegten Gärten

Innerhalb der ersten fünf Jahre wird für Urbarmachung und Bodenverbesserung eine Vergütung der Nutzfläche gewährt, die nach der Kulturpflege berechnet wird und je nach Aufwand bis 1,00 € pro m² betragen darf.

6. Schlussbemerkung

- 6.1 Verantwortlich für die satzungsgemäße Anwendung und rechtliche Durchsetzung dieser Grundsätze und Richtlinie in dem Kleingärtnerverein ist der Vorstand.
- 6.2 Bei der Weitergabe eines Kleingartens sollen in erster Linie die bei der Einrichtung entstandenen Material- und Pflanzenkosten vergütet, jedoch kein finanzieller Gewinn erzielt werden, zumal bei baulichen Anlagen und Einrichtungen immer eine Alterswertminderung erfolgt.

Anlagen:

Tabelle 1: Normalherstellungswert für Baulichkeiten

Tabelle 2: Bauindex für Gartenlauben (2008-2019)

Tabelle 3: Bewertungs-Richtwerte für den Aufwuchs

Tabelle 1:

Normalherstellungswerte von Gartenlauben, überdachten Freisitzen und Feuchtbiotopen

	Wert je m ² Grundfläche Basisjahr 1913 = 100
1. Gartenlaube Einfache Ausführung in Holzkonstruktion oder Massivbauweise	1 - 30
2. Überdachter Freisitz	1 - 5
3. Feuchtbiotop einschließlich Bepflanzung (örtliche Größenordnungen beachten)	bis 1,5

Tabelle 2: Bauindex für Gartenlauben (2008 bis 2019)

(Wiederherstellungswerte für 1913/14 erstellte Wohngebäude:
Deutschland, Berichtsmonat im Quartal, Basisjahr, Währung)

Jahr	Baukostenindex Basisjahr 1913
	EURO
2008	12,577
2009	12,684
2010	12,815
2011	13,168
2012	13,503
2013	13,779
2014	14,016
2015	14,230
2016	14,522
2017	14,977
2018	15,635
2019	16,311
*	

Bei den angegebenen Werten handelt es sich um Jahresdurchschnittswerte

*) Bitte die Fortschreibung des Index berücksichtigen
(siehe Verbandszeitschrift „Hessischer Kleingärtner“).

Beispiel 1: Gartenlaube

Gartenlaube/Größe	gute Holzkonstruktion/ 20 m ²
Baujahr/Rückgabejahr	2006/2018
Nutzungsdauer	2006/2018
Wert je m ² für Gartenlaube (aus Tabelle 1)	19 (aufgrund guter Holzkonstruktion)
Baukostenindex für 2018 (aus Tabelle 2)	15,635
Abschreibung (Wertminderung) für Holzbauten	5 %
Wertminderung für die Nutzungsdauer	5% x 12 Jahre = 60 %
Berechnung des Herstellungswertes	19 x 15,635 x 20 m ² ergibt den Wert von 5.941,30 €
abzüglich Wertminderung	60% von 5.941,30 € = 3.564,78 €
Zeitwert für das Rückgabejahr 2018	5.941,30 € - 3.564,78 € = 2.376,52 €
Vom Zeitwert erfolgt der Abzug der vorhandenen Mängel in %	

Tabelle 3 Aufwuchs

Obstarten und Baumformen	Referenz Preis/St.	Multiplikatoren nach Standjahren									
		3	5	10	15	20	25	30	35	40	45
Apfel											
Hochstamm	55,00 €	1,5	2	3	4	4	3,5	3	2,5	2	1,5
Halbstamm	33,00 €	1,5	2	3	4	4	3,5	3	2,5	2	1,5
Busch	21,00 €	1,5	2	3	3	2,5	2	1,5			
Spindel	21,00 €	1,5	2	2,5	2,5	2	1,5				
Säule	22,50 €	1,5	2	2,5	2,5	2	1,5				
Birne											
Hochstamm	51,00 €	1,5	2	3	4	4	3,5	3	2,5	2	1,5
Halbstamm	39,00 €	1,5	2	3	4	4	3,5	3	2,5	2	1,5
Busch	21,00 €	1,5	2	3	3	2,5	2	1,5			
Spindel	21,00 €	1,5	2	2,5	2,5	2	1,5				
Quitte											
Halbstamm	26,00 €	1,5	2	3	3	2,5	2	1,5			
Busch	22,00 €	1,5	2	3	3	2,5	2	1,5			
Spindel	22,00 €	1,5	2	3	3	2,5	2	1,5			
Aprikose											
Halbstamm	26,00 €	1,5	2	2,5	2,5	2	1,5				
Busch	23,00 €	1,5	2	2,5	2	1,5					
Mirabelle											
Hochstamm	39,50 €	1,5	2	2,5	3	3	2,5	2	1,5		
Halbstamm	29,00 €	1,5	2	2,5	3	3	2,5	2	1,5		
Busch	18,90 €	1,5	2	2,5	3	3	2,5	2	1,5		
Spindel	18,90 €	1,5	2	2,5	3	3	2,5	2	1,5		
Reneklode											
Hochstamm	39,50 €	1,5	2	2,5	2,5	2	1,5				
Halbstamm	29,00 €	1,6	2	2,5	2,5	2	1,5				
Busch	18,90 €	1,8	2	2,5	2,5	2	1,5				
Pflaume											
Hochstamm	51,00 €	1,5	2	2,5	2,5	2	1,5				
Halbstamm	39,00 €	1,5	2	2,5	2,5	2	1,5				
Busch	21,00 €	1,5	2	2,5	2,5	2	1,5				
Spindel	21,00 €	1,5	2	2,5	2,5	2	1,5				

Pfirsich								
Halbstamm	26,00 €	1,5	2	2,5	2,5	2	1,5	
Busch	23,00 €	1,5	2	2,5	2	1,5		

Süßkirsche								
Busch Gisela5	23,00 €	1,5	2	2,5	2,5	2	1,5	

Sauerkirsche								
Halbstamm	39,00 €	1,5	2	2,5	2,5	2	1,5	
Busch	23,00 €	1,5	2	2,5	2,5	2	1,5	

Zwetsche								
Hochstamm	51,00 €	1,5	2	2,5	3	3	2,5	2
Halbstamm	39,00 €	1,5	2	2,5	3	3	2,5	2
Busch	21,00 €	1,5	2	2,5	3	3	2,5	2

Apfelbeere	10,50 €	1,3	1,5	1	0,7			
Kornelkirsche	43,20 €	1,5	2	2,5	2	1,5		
Felsenbirne	21,50 €	1,5	2	2,5	3	2,5	2	
Zierquitte	8,80 €	1,5	2	2,5	2	1,5		

Obstarten und Baumarten	Referenz Preis/St	Multiplikationsfaktoren nach Standjahren					
		3	5	10	15	20	

Johannisbeere							
Stämmchen	12,00 €	1,3	1,5	1	0,7		
Busch	6,50 €	1,3	1,5	1	0,7		

Jostabeere							
Stämmchen	12,00 €	1,3	1,5	1	0,7		
Busch	6,50 €	1,3	1,5	1,2	0,7		

Brombeere							
Bis 3 Pflanzen	9,85 €	1,5	2	0,7			

Gojibeere	16,10 €	1,3	1,5	2	1,5	

Taybeere / Loganbeere	10,80 €	1,5	2	0,7		

Obstarten und Baumarten	Referenz Preis/St	Multiplikationsfaktoren nach Standjahren				
		3	5	10	15	20

Himbeeren					
4 Stück pro lfm einschl. Gerüst	12,50 € /lfm.	1,2	1,5	0,7	

Stachelbeere					
Stämmchen	15,00 €	1,3	1,5	1	0,7
Busch	12,00 €	1,3	1,5	1,2	0,7

Weinrebe						
je Stück bis 3 Pflanzen	13,00 €	1,5	1,8	2	1,8	1

Kiwi	15,00 €	1,5	1,8	2	1,8	
-------------	---------	-----	-----	---	-----	--

Heidelbeere	
je Stück bis 3 Pflanzen	15,00 €

Rhabarber	
Je Stück bis 4 Pflanzen	4,00 €

Spargel	
bis 8 lfm bei ca.3St/ lfm	4,50 €

Erdbeeren		
bis 8 Pflanzen pro m ²		
1-jährig	6,00 €	je m ²
2-jährig	3,00 €	je m ²
3-jährig	1,50 €	je m ²
Älter als 3 Jahre ohne Bewertung	- €	je m ²

Beispiel 2: Apfelbaum

Obstart/Baumform:	Apfelbaum, Busch
Zustand:	gut
Wertminderung:	-
Alter:	15 Jahre
Referenzpreis (Tabelle 3)	21,00 €
Multiplikationsfaktor (Tabelle 3)	3,0
Berechnung:	$21,00 \text{ €} \times 3,0 = 63,00 \text{ €}$

Beispiel 3: Sauerkirsche

Obstart/Baumform	Sauerkirsche, Halbstamm
Zustand:	schlecht, beschädigt, schlechter Schnitt, Erkrankungssymptome, falscher Standort, usw.
Wertminderung:	30 %
Alter:	10 Jahre
Referenzpreis (Tabelle 3)	39,00 €
Multiplikationsfaktor (Tabelle 3)	2,5
Berechnung:	$39,00 \text{ €} \times 2,5 = 97,50 \text{ €}$ abzüglich 30 % davon = 29,25 €
Wert:	68,25 €

Nicht aufgeführte Obstarten, Sträucher und Kulturen können in die Bewertung einfließen, wenn sie der kleingärtnerischen Nutzung dienen.

Grundlage für die Referenz-Preisermittlung sind überregionale Baumschulkataloge z.B. von Fa. Bruns und Fa. Lorenz von Ehren

Die Neufassung dieser Richtlinie wurde vom Landesverband Hessen der Kleingärtner am 14.Mai 2019 beschlossen. Anschließend wurde sie zuständigkeitsshalber vom Landesbetrieb Landwirtschaft Hessen geprüft und am 3.März 2020 genehmigt.

Im Staatanzeiger für das Land Hessen Nr. 15/2020 vom 6. April 2020 ist auf deren Veröffentlichung auf den Internetseiten des Landesbetriebes Landwirtschaft Hessen und des Landesverbandes Hessen der Kleingärtner hingewiesen worden. Mit dem Datum des Erscheinens dieses Staatsanzeigers tritt diese Richtlinie in Kraft.