



# Leitfaden

zur

# Wertermittlung

in hessischen Kleingärten für

- Aufwuchs
- Baulichkeiten und
- sonstige Einrichtungen

1. Auflage 05/2002

Herausgeber: Landesverband Hessen der Kleingärtner e.V.

# Leitfaden zur Wertermittlung

Inhaltsverzeichnis:	Seite
4.0 Vorwort	3
<b>Auszug aus dem Handbuch für Vereinsvorstände Ziffer 4</b>	
4.1 Einleitung	4-6
4.2 Der Wertermittler/die Wertermittlerin/ die Wertermittlungskommission	
4.2.0 Allgemeines	6
4.2.1 Berufung, Aus- und Fortbildung	6
4.2.2 Aufgabe	6-7
4.2.3 Stellung	7
4.2.4 Durchführung einer Wertermittlung mit EDV-Unterstützung	7-8
4.3 Leitfaden und Grundsätze	8-9
4.4 Umfang der Mindestanforderung an Satzung oder Pachtvertrag	9-10
4.5 Die Wertermittlungsrichtlinien	
1. Allgemeines	11
2. Grundregeln für die Wertermittlung	11-13
3. Wertermittlung für Baulichkeiten	4
4. Bewertung des Aufwuchses	15
5. Kultivierung	15
6. Schlussbemerkung	16
Tabelle 1 - Normalherstellungswerte von Gartenlauben etc	16
Tabelle 2 - Preisindizes für Gartenlauben	16
Tabelle 3 - Bewertung des Aufwuchses	17-19

## Vorwort

Nach wie vor ist in unserer hochmodernen Industriegesellschaft unbestritten, dass Kleingärten unverzichtbarer Bestandteil für eine menschengerechte Stadt sind. An dieser Feststellung ändert sich auch nichts, wenn aktuelle Erscheinungsbilder bei der kleingärtnerischen Nutzung und Ausstattung der Kleingärten kritischen Betrachtungen unterzogen werden. Dieses geschieht insbesondere von Grundstückseigentümern als Verpächter von Kleingartenflächen, die hier energisch Kritik üben. Nach ihrer Auffassung müssten für einen solchen Ausstattungskomfort höhere Pachten gezahlt oder gar die gesetzlich definierte Form der kleingärtnerischen Nutzung überprüft werden. Prüfen wir daher in welchen Rahmenbedingungen sich solche Feststellungen bewegen.

Bezogen auf das Kleingartenwesen in Hessen sind hierzu die klaren Regelungen im Bundeskleingartengesetz und die zusammenfassenden Leitlinien und Grundsätze im Kleingartenleitplan Hessen Ausgabe Dezember 2000 vordergründige und nachvollziehbare Beurteilungsgrundlagen. Sie werden ergänzt durch einschlägige Feststellungen in den Satzungen und Gartenordnungen der Kleingärtnervereine und -verbände sowie in den abgeschlossenen Pachtverträgen. Eingeschlossen sind hierin die Wertermittlungsrichtlinie und Grundsätze von Aufwuchs, Baulichkeiten und sonstige Einrichtungen in Kleingärten, die bei Pächterwechsel anzuwenden sind.

Die Mechanismen der richtigen Anwendung und zeitgerechten Durchführung regeln die Kleingärtnervereine vor Ort im Rahmen der Eigenverantwortung und Selbstverwaltung auf den vorgenannten Rechtsgrundlagen. Dass diese stets aktuellen Gültigkeitsnormen entsprechen und den Mitgliedern in den Wertermittlungskommissionen das erforderliche Grundwissen mit angepasster Fortbildung vermittelt wird, ist Aufgabe des Landesverbandes Hessen der Kleingärtner e.V. in enger Zusammenarbeit mit seinen Mitgliedsverbänden/ -gruppen.

Als einheitliche Arbeitsgrundlage gilt ab sofort dieser 1. Leitfaden. Mit der Zusammenstellung und Herausgabe dieser Broschüre erfüllt der Vorstand die Bitte einer Vielzahl der mehr als 950 Mitglieder in den Wertermittlungskommissionen der mehr als 318 Kleingärtnervereine in den 14 Mitgliedsverbänden, die sich solche Bewertungsunterlagen wünschten, wobei die EDV-Unterstützung nicht fehlen sollte.

Die Überreichung dieses 1. Leitfadens geschieht daher auch mit einem herzlichen Dank an alle Bewerberinnen und Bewerber für die bisher geleistete Arbeit sowie an die Gartenfreundinnen und Gartenfreunde, die aktiv an der Zusammentragung und Erstellung dieser Broschüre und der EDV-Arbeitsmappe 2002 mitwirkten.

Der Landesverband tut das in der Gewissheit, dass das in Hessen praktizierte Wertermittlungsverfahren bei Pächterwechsel den sozialen, städtebaulichen und ökologischen Anforderungen gerecht wird, wobei eine in die Landschaft passende Gartenlaube und keine „Bretterbude“ als familiengerechte Baulichkeit angesehen wird.

Im Ergebnis kann somit garantiert werden, dass das Tor des Kleingartens weiterhin jungen und kinderreichen Familien sowie Bürgerinnen und Bürgern mit kleinem Einkommen weit offen steht.

Ihre

Sigrid Kurzidim  
(Vorsitzende)

Frankfurt am Main, im Nov. 2006

## Auszug aus Handbuch für Vereinsvorstände Ziffer 4 Seite 1 bis 7

### 4.1 Einleitung

Nichts ist beständiger als der Wechsel in den angeschlossenen Mitgliedorganisationen. Solche demokratischen Routinevorgänge könnten schnell in eine normale Vorstandstätigkeit münden, wenn die Vereinsunterlagen aktuell und geordnet vorhanden sind und übergeben werden. Dass das vielerorts nicht der Fall ist, beweisen viele Anfragen, Missverständnisse und manchmal auch gerichtliche Auseinandersetzungen. Gründe, warum eine ständige Aktualisierung und sachgerechte Information nicht erfolgen, finden sich auch im Organisationsgefüge selbst, weil es bisher kein „Nachschlagwerk“ gibt, das alle Aufgabenfelder für Vereine im Kleingartenbereich abdeckt. Mit der Erstellung des Handbuchs möchten wir besonders bei der

### **Abgabe und der Weiterverpachtung freier Gärten**

praxisnahe Hilfestellungen geben, die auch die satzungsgemäß vorgegebene Wertermittlung mit einschließen.

Aufgrund der in 1998 durchgeführten Erhebung wechseln in Hessen jährlich etwa 5-8% der Pachtgärten ihren Besitzer. Hochgerechnet sind dies im Landesdurchschnitt ca. 2800 abgebende und 2800 neue Mitglieder/Pächter. Dies bedeutet, dass sich abgesehen von den Vorstandsmitgliedern und Vereinsbeauftragten, jährlich ca. 5600 Bürgerinnen und Bürger direkt oder indirekt mit den rechtlichen Bestimmungen des Kleingartenwesens, die beim Pächterwechsel zu beachten sind, auseinandersetzen müssen. In der folgenden Zusammenfassung finden Sie daher eine Vielzahl von Unterlagen für die Durchführung einer form und satzungsgerechten Wertermittlung. Um den Wertermittlerinnen und Wertermittlern in Ihrem Verein die Arbeit auch vor Ort zu erleichtern, haben wir das Wesentliche als Broschüre herausgezogen. Davon erhält jeder Verein im Verbandsbereich eine Ausfertigung. Die notwendige Aktualisierung erfolgt direkt vom Landesverband und wird per Nachtrag über den jeweiligen Mitgliedsverband/ über die jeweilige Mitgliedsgruppe zugesandt.

Mit der Durchführung, Durchsetzung und Überwachung der Wertermittlung vollzieht der Vorstand des Kleingärtnervereins die Kontrollfunktion über die im kleingärtnerischen und steuerrechtlichen Sinne auf Gemeinnützigkeit ausgerichteten satzungs- und pachtrechtlichen Bestimmungen.

Eine Wertermittlung ist daher bei jeder Weiterverpachtung durchzuführen. Das gilt auch dann, wenn der Verein den kompletten Garten, von wem auch immer, geschenkt (kostenlos) erhält oder der Garten von den Eltern an die Kinder oder andere Verwandte und Bekannte übergeben werden soll.

Die Durchführung der Wertermittlung ist nicht nur die Voraussetzung für eine mögliche Kündigungsentschädigung, sondern auch der Nachweis, dass bei der Gartenabgabe dem Sozialcharakter des Kleingartenwesens sowie den geltenden Rechtsnormen entsprochen wird. **Zielsetzung ist, dass keine ungerechtfertigte Bereicherung des Abgebenden stattfindet und der Übernehmende nicht übervorteilt wird.**

Der in der Satzung oder im Pachtvertrag (Verein/Mitglied) festgelegte Rahmen der Kündigungsentschädigung regelt § 11 Bundeskleingartengesetz. Danach ist klar festgelegt, dass nur dann ein gesetzlicher Entschädigungsanspruch besteht,

wenn eine Kündigung durch den Verpächter (Grundstückseigentümer, Zwischenpächter) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 Bundeskleingartengesetz erfolgt.

Kündigt ein Kleingärtner/Pächter selbst oder wird ihm wegen Pflichtverletzung durch den Vereinsvorstand gekündigt, entfällt der gesetzliche Anspruch. Satzung oder Pachtvertrag regeln dann die Abwicklung der Entschädigung zwischen altem und neuem Pächter im Rahmen des Wertermittlungsverfahrens.

Ist ein Kleingarten vom Mitglied/Pächter gekündigt, so wird der Auftrag zur Durchführung der Wertermittlung vom Vereinsvorsitzenden oder von einem dazu beauftragten Vorstandsmitglied an die Wertermittlungskommission erteilt. Kündigt der Vorstand dem Mitglied wegen Pflichtverletzung den Pachtvertrag, so leitet der Vorstand selbst das Wertermittlungsverfahren ein.

In allen Fällen wird das durch die Wertermittlungskommission auf der Niederschrift festgestellte Ergebnis vom geschäftsführenden Vereinsvorstand nicht von der Wertermittlungskommission dem abgebenden Pächter und, wenn schon vorhanden, dem Nachfolgepächter bekannt gegeben. Beiden ist eine Kopie der Niederschrift auszuhändigen.

Ist der abgebende Pächter mit dem Ergebnis nicht einverstanden, so kann er über den Vereinsvorstand eine erneute Wertermittlung beantragen. Alle entstehenden Kosten trägt der abgebende Pächter. Der Rechtsweg bleibt für beide Seiten offen. Eine Werterstattung seitens des Vereins ist ausgeschlossen. Ein übernehmender Pächter kann kein neues Wertermittlungsverfahren einleiten. Erscheint ihm der Übernahmepreis zu hoch, so kann er auf die Anpachtung der Parzelle verzichten.

Nach Beendigung des Wertermittlungsverfahrens leitet der Vereinsvorstand die Weiterverpachtung ein. Für den Ablauf sollten folgende Regeln gelten:

Prüfung der Wertermittlungsniederschrift ob die Erstellung formal richtig ist und alle notwendigen Eintragungen und Unterschriften enthält.

Feststellung ob der Verein gegenüber dem abgebenden Pächter noch finanzielle oder sachliche Forderungen hat oder umgekehrt.

Die Entgegennahme der festgelegten Wertermittlungssumme ist vom neuen Pächter in Gegenwart des Vertreters des Vereinsvorstandes an den abgebenden Pächter zu zahlen.

Zahlungsverpflichtungen gegenüber dem Verein oder umgekehrt sind hierbei abschließend zu begleichen. Beachte hierbei auch das mögliche Verfahren unter Steuer- und Abgabenrecht Ziffer 1.7 Seite 19/20 - 1.71.102  
Entschädigungszahlungen bei Pächterwechsel

Abschließende Klärung aller Auflagen insbesondere die Feststellungen und Auflagen (Abzüge) gemäß Ziffer [D] und [E] auf Seite 4 der WE-Niederschrift sowohl mit dem abgebenden als auch mit dem neuen Pächter. Hinweis für den neuen Pächter, dass erst bei Erfüllung der eingegangenen Verpflichtungen, z.B. Entfernung abständiger nicht zulässiger Anpflanzungen oder übergroßer Baulichkeiten, Wiederherrichtung der kleingärtnerischen Nutzung u.a. der Abschluss des Pachtvertrages erfolgt.

Hinweis für den neuen Pächter, dass er mit Unterzeichnung des Pachtvertrages und Aufnahme als Vereinsmitglied eine Pachtfläche nutzt, die dem sozialen Charakter des Kleingartenwesens entspricht und unter gesetzlichem Schutz steht. Daraus resultiert, dass auch für ihn bei Abgabe des Gartens das satzungsgerechte Kündigungs- und Entschädigungsverfahren gilt.

## **4.2 Der Wertermittler/die Wertermittlungskommission**

### **4.2.0 Allgemeines**

Kleingärtnervereine im Bereich des - Landesverbandes Hessen haben es sich zur Pflicht gemacht, die gesetzlich geforderte Wertermittlung im Rahmen der Selbstverwaltung zu regeln.

Mit der Übernahme dieser Aufgabe stärken sie den Gemeinschaftssinn und fördern die Eigendynamik. Darüber hinaus werden die Kosten für die Durchführung des Wertermittlungsverfahrens niedrig gehalten und Zeitverzögerungen vermieden. Dass in bestimmten Fällen keine eigene Wertermittlungskommission im Verein gebildet werden kann, ändert nichts an der festgelegten Zielsetzung, denn der Verein von nebenan kann ja aushelfen.

### **4.2.1 Berufung, Aus- und Fortbildung**

Alte Vereinssatzungen gehen noch von einer Wahl zum Wertermittler (alt Schätzer) aus. Aufgrund der speziellen Aus- und Weiterbildung wird empfohlen, die Vereinssatzung so zu ändern, dass Wertermittlerinnen vom Vorstand bestellt werden. Fachliche bzw. berufliche Kenntnisse wären wünschenswert, sollten aber nicht als Voraussetzung gelten. Die Bestellung kann auf unbestimmte Zeit erfolgen. Begründeter Widerruf durch den Vorstand ist jederzeit möglich. Der Wertermittler selbst kann jederzeit und ohne Begründung sein Amt niederlegen.

Für die Bestellung kommen nur Vereinsmitglieder in Frage. Eine Wertermittlungskommission sollte aus mindestens drei Mitgliedern bestehen. Die Kommission sollte einen Sprecher benennen.

Die aktuelle Beschulung und Fortbildung der Mitglieder der Wertermittlungskommissionen in Verbänden und Vereinen ist Aufgabe des Landesverbandes. Hierzu zählen Grundkurse zwecks Einführung in die Rechtsgrundlagen und ihre praktische Anwendung vor Ort sowie Fortbildungskurse. Alle Maßnahmen erfolgen in enger Absprache und Koordination mit den Mitgliedsverbänden und -gruppen. Notwendige Bewertungsunterlagen (Vordrucke, Niederschriften, Erhebungsbögen etc.) werden bei der Geschäftsstelle des Landesverbandes Hessen der Kleingärtner e.V. vorgehalten und können bei Bedarf angefordert werden.

### **4.2.2 Aufgabe**

Wertermittler haben nur auf Weisung des geschäftsführenden Vereinsvorstandes zu handeln (Muster eines Bewertungsauftrages siehe Ziffer 8.06). Ihre Aufgabe ist es, unter Zugrundelegung der geltenden Wertermittlungsrichtlinie neutral, gewissenhaft und korrekt ein sachgerechtes Ergebnis zu ermitteln. Dieses ist ausschließlich dem Vorstand in Form der Niederschrift (s. Formblatt WELV 1/02 ) zu übergeben. Erhebungs- und Ausrechnungsunterlagen verbleiben als Arbeitsunterlage bei der

Kommission. Sie sind zu vernichten, wenn das endgültige Ergebnis der Wertermittlung feststeht.

#### **4.2.3 Stellung**

Wertermittler/Innen sollten keine Mitglieder des geschäftsführenden Vorstandes i.S. des § 26 BGB sein, da hier Interessenkollision vorprogrammiert ist. Keine Bedenken bestehen, wenn der/die Fachberaterin oder andere Funktionsträger per Doppelfunktion auch die Wertermittlungsaufgaben wahrnehmen.

Alle Mitglieder der Wertermittlungskommission sollten das Vertrauen der Mitglieder haben und mit dem Vereinsvorstand eine sachliche Zusammenarbeit pflegen.

Wertermittler/Innen im Kleingartenbereich sind keine öffentlich-rechtlich bestellten Gutachter oder Sachverständige. Sie sind lediglich Funktionsträger in ihrem Verein. Es besteht daher auch kein Anspruch auf Entlohnung, jedoch auf Erstattung der baren Auslagen (z.B. Fahrtkosten, Arbeitsunterlagen, Speisen und Getränke). Die Höhe dieser Erstattungsbeträge setzt der Vorstand fest, er veranlasst auch die Auszahlung. Die Arbeit der Wertermittlungskommission orientiert sich an der übernommenen Aufgabe.

Eine prozentuale Bemessung der Wertermittlungsgebühr am Wert des jeweiligen Gartens ist nicht statthaft.

Zielsetzung ist, anhand der zur Verfügung stehenden Wertermittlungsunterlagen und entsprechender Sachkenntnis korrekte und nachprüfbare Entschädigungsbeträge zu ermitteln.

#### **4.2.4 Durchführung einer Wertermittlung mit EDV – Unterstützung**

In der Praxis hat sich herausgestellt, dass nach einer sachgerechten Bestandaufnahme gemäß den jetzigen Erhebungsvordrucken WE 1/84 und WE 2/84 die weitere Bearbeitung mittels EDV-Eingabe möglich ist. In der Regel werden dazu „handgestrickte“ Programme verwendet, die jedoch offiziell bisher keine Anerkennung fanden. Da ihr Einsatz aber Zeitersparnis bringt und darüber hinaus die Erstellung der notwendigen Niederschrift erleichtert, sah der Landesverband Handlungsbedarf. Nach Prüfung verschiedener Programm-Muster steht nach der Genehmigung des Gesamtvorstandes am 16.03.02 jedem der 318 Kleingärtnervereine im LV Hessen eine Diskette als

**„Arbeitsmappe WE 2002“**  
zur Verfügung.

Sie ist in Excel-Version erstellt und läuft ab Windows 97.

Nach der Bearbeitung der Eingabefelder erhält der Anwender die gemäß Wertermittlungsrichtlinie zu erstellende Niederschrift (s.S. 29 - 32)

Für die praktische Anwendung ergaben sich nun zwei Möglichkeiten. Besitzt ein Mitglied der WE-Kommission einen Laptop, so kann er direkt vor Ort die Erhebungsdaten der Bestandaufnahme eingeben und so unmittelbar das Wertermittlungsergebnis feststellen.

Besteht diese Möglichkeit nicht und soll die weitere Bearbeitung mittels EDV erst an einem anderen Ort (z. B. Wohnung, Geschäftszimmer, Vereinshaus u. a.) erfolgen, so ist die manuelle Erhebung durch den Vordruck

LV-WE 1/02 (EDV) s. S. 21 - 28.

erforderlich. Diese Form der Bestandsaufnahme erleichtert die Eingabe für den Anwender, da sich die Formblätter an den Bearbeitungsfelder orientieren.

Nach wie vor können jedoch die bisherigen Erhebungsvordrucke WE 1/8 und WE 2/84 jetzt LV-WE 1/02 sowie WE 1a/02 jetzt LV-WE 1a/0 als Berechnungsvordruck für Baulichkeiten verwendet werden, um danach manuell die Niederschrift zu erstellen, denn noch arbeitet die überwiegende Mehrheit der Wertermittlungskommissionen ohne EDV-Unterstützung.

## **Bitte beachten!**

Sind größere Werte (Feststellungen) i.S. von Buchstabe „D“ der Wertermittlungsniederschrift zu errechnen und in Abzug zu bringen, so kann sich im Falle der EDV-Bearbeitung der Anwender einer weiteren Hilfe bedienen. Die zur Verfügung gestellte Diskette enthält unter „Zusatz zur Arbeitsmappe“ praktikable Berechnungsgrundlagen mit denen erfasste nicht zulässige Baulichkeiten oder Anpflanzungen auszurechnen sind, um sie als Abzugssumme entsprechend einzusetzen.

Das daraus resultierende Produkt (Ergebnis) kann als Anlage der Niederschrift beigefügt werden, hat jedoch noch keinen Rechtsstatus.

### **4.3 Leitfaden und Grundsätze**

Für die praktische Arbeit dient ab sofort **dieser „Leitfaden zur Wertermittlung in hessischen Kleingärten“**, der auch Bestandteil des Handbuchs - siehe Ziffer 4 Wertermittlung - ist.

Neben den allgemeinen Rechtsgrundlagen enthält er weitere Hinweise auf Fachliteratur, sachbezogener Leitartikel, Rundschreiben, Merkblätter, Ordnungen, Statistiken u. a.

Bis zum Inkrafttreten des neuen Bundeskleingartengesetzes (BkleingG) als Sondergesetz am 1.4.1983 galten im deutschen Kleingartenwesen eine Vielzahl von regionalen und überregionalen Verordnungen, Vereinbarungen, Einzelvorschriften etc., die überwiegend auf Bestimmungen der alten Kleingarten- und Pachtlandordnung (KGO) von 1919 beruhten. Ergänzt wurde diese Ordnung durch Einzelbeschlüsse oder „stillschweigende“ Duldungen zuständiger Verwaltungsgremien. Eingearbeitet war hier auch die alte Schätzungsrichtlinie, die bei der Wiederverpachtung freier Gärten angewandt wurde oder auch nicht. Im nachfolgenden § 11 BKleingG hat nunmehr der Gesetzgeber die Voraussetzungen für eine Kündigungsentschädigung zusammenfassend neu geregelt:

### **§11 Kündigungsentschädigung**

(1) Wird ein Kleingartenpachtvertrag nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 gekündigt, hat der Pächter einen Anspruch auf angemessene Entschädigung für die von ihm eingebrachten oder gegen Entgelt übernommen Anpflanzungen und Anlagen, soweit diese im Rahmen der kleingärtnerischen Nutzung üblich sind. Soweit Regeln für die Bewertung von Anpflanzungen und Anlagen von den Ländern aufgestellt oder von einer Kleingartenorganisation beschlossen und durch die zuständige Behörde genehmigt worden sind, sind diese bei der Bemessung der Höhe der Entschädigung zugrunde zu legen. Bei einer Kündigung nach § 9 Abs.1 Nr. 5 oder 6 sind darüber hinaus die für die Enteignungsentschädigung geltenden Grundsätze zu beachten.



(2) Zur Entschädigung ist der Verpächter verpflichtet, wenn der Vertrag nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 bis 4 gekündigt worden ist. Bei einer Kündigung nach § 9 Abs. 5 oder 6 ist derjenige zur Entschädigung verpflichtet, der die als Kleingarten genutzte Fläche in Anspruch nimmt.

(3) Der Anspruch ist fällig, sobald das Pachtverhältnis beendet und der Kleingarten geräumt ist.

Als Auswirkung zu § 11 Nr. 1 Satz 2 Bundeskleingartengesetz gilt in Hessen die „Wertermittlungsrichtlinie für Aufwuchs, Baulichkeiten und sonstigen Einrichtungen im Kleingarten“ in der jeweils gültigen Fassung.

Sie ist auf den Seiten 9 ff. abgedruckt und wird ergänzt durch die Vordrucke für eine sachgerechte Erhebung und Wertfestsetzung/ -feststellung mit der danach zu erstellenden Niederschrift.

#### **4.4 Umfang der Mindestanforderungen an Satzung oder Pachtvertrag**

Mit Hinweis auf die bisherigen Ausführungen im „Hessischen Kleingärtner“) wird nachfolgend aufgezeigt, welche Mindestforderung eine Vereinssatzung oder ein Unterpachtvertrag enthalten muss, um das notwendige Wertermittlungsverfahren rechtlich abzusichern:

Scheidet ein Mitglied/Pächter aus dem Verein aus und hat es den bestehenden Pachtvertrag gekündigt, so ist vom Pachtnachfolger (Inanspruchnehmer der Kleingartenfläche) eine Entschädigung für die in den Pachtgarten eingebrachten Werte zu zahlen.

Die Höhe der Entschädigung wird von der Wertermittlungskommission des Vereins festgesetzt. Sie stellt unter Beachtung der rechtsgültigen Bebauungspläne und nach Maßgabe der geltenden Wertermittlungsrichtlinien den Zeitwert fest.

Verantwortlich für eine sachgerechte Wertermittlung ist der Vereinsvorstand, der auch das Ergebnis der Wertermittlung dem ausscheidenden und neuen Pächter mitteilt. Entsprechen eingebrachte Werte (Baulichkeiten, Anpflanzungen etc.) nicht gültigen Rechtsnormen, so sind die Kosten für die jeweilige Richtigstellung zu ermitteln. Sie sind dem ausscheidenden Pächter in Rechnung zu stellen.

In besonderen Fällen kann der Vorstand und der Pächter auf die Wertfeststellung durch die Wertermittlungskommission verzichten und unmittelbar eine andere Wertermittlung einleiten.

Eine Werterstattung durch den Verein ist ausgeschlossen.

Hinsichtlich der Verjährung von Ansprüchen des Verpächters und des Pächters finden die Bestimmungen des BGB in der jeweils gültigen Fassung Anwendung.

Der festgesetzte Betrag der Wertermittlung ist vom Nachpächter bei Übernahme des Gartens Abschluss des Unterpachtvertrages und Aufnahme als Vereinsmitglied an den Vorpächter zu zahlen.

Noch bestehende Zahlungsverpflichtungen gegenüber dem Verein sind hierbei vom Vorpächter zu zahlen.

Die Weiterverpachtung des Kleingartens erfolgt durch den Vereinsvorstand in der Reihenfolge der vom Vorstand geführten Bewerberliste; abweichende Vergaben sind in begründeten Ausnahmefällen möglich.

Bei der Wertermittlung entstehende Kosten trägt der abgebende Pächter.

Sollten Vereinsvorstände jetzt feststellen, dass die Vereinssatzung oder der Unterpachtvertrag Lücken aufweisen, so können in der nächsten Mitgliederversammlung durch eine entsprechende Beschlussfassung diese geschlossen werden.

1)

Ausführungen und allgemeine Hinweise zur aktuellen Wertermittlung erschienen in folgenden Ausgaben Hessischer Kleingärtner":

Nr. 3 Ausgabe Mai/Juni 1998	Seiten 66 und 67
Nr. 3 Ausgabe Mai/Juni 1999	Seiten 68, 77-80
Nr. 2 Ausgabe März/April 2000	Seiten 3 und 14
Nr. 6 Ausgabe Nov./Dez. 2001	Seiten 162 und 173

Erste Neuauflage Kleingartenleitplan Hessen Ausgabe Dezember 2000 Seite 43 48

## 4.5 Wertermittlungsrichtlinie

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. veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 25 vom 21.6.1999 Seite 1939 (genehmigt durch Regierungspräsidium Darmstadt V 32.157 C 02 01/99)

### 1. Allgemeines

#### 1.1

Aufgabe dieser Richtlinie ist es, den bewertenden Personen und Wertermittlungskommissionen 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 von 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 alleinverantwortlich.

#### 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 lautet: im Kleingarten ist eine Laube in einfacher Ausführung mit höchstens 24 qm Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz zulässig; die §§ 29 bis 36 des Baugesetzbuchs 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, Gewächshäuser, Frühbeetkästen, Kompostbehälter, soweit sie bestehenden Bestimmungen nicht entgegenstehen und zur Bewirtschaftung des Gartens erforderlich sind.

#### 2.7.5

Kultivierung und Bodenverbesserung.

#### 2.7.6

Feuchtbiootope, 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, Zwischenzäune bzw. -hecken, unnötige Wege, Einfassungen und Freisitzbeläge.

### 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

nichtkleingärtnerischer 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, hochwachsende 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

a) vom ermittelten Wert der Kulturen bis zu 80 Prozent,

b) die Kosten des Gesamtaufwandes zur Wiederherstellung der kleingärtnerischen Nutzung des Bodens auf der Basis des Gemeinschaftsstundensatzes und der entstehenden Sachkosten

in Abzug zu bringen.

### 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 Gemeinschaftsstundensatzes 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.

### **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 Prozent,  
bei Steinbauten 3 Prozent

pro Jahr.

In der Regel sollte ein Restwert von 30 Prozent des normalen Herstellungswertes nicht unterschritten werden. Bei schlechtem Pflegezustand kann von dem ermittelten Betrag eine Wertminderung bis zu 80 Prozent abgezogen werden.

#### **3.3**

Normalherstellungswert von Gartenlauben und Feuchtbiotopen siehe Tabelle 1;  
Bauindex für Gartenlaube siehe Tabelle 2.

#### **3.4**

Versorgungsanlagen, Plattenwege, Spaliergerüste

Hier sind Beträge festzusetzen, die sich aus dem Anschaffungswert abzüglich einer jährlichen Abschreibung von 3 bis 10 Prozent je nach Zustand ergeben. Als Berechnungsgrundlage sind die Preise allgemein üblicher Normalausführungen, fertig eingebaut, 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 qm Gartenfläche werden - bei üblicher kleingärtnerischer Nutzung anerkannt:

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

In kleineren Gärten verringern sich diese Grundwerte entsprechend. Die entsprechenden Berechnungs-Richtwerte sind aus 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 qm bestellter Fläche nur dann bis zu 1 € einzusetzen, wenn der Pächterwechsel vor dem Abernten stattfindet. Stets zu berücksichtigen sind Dauerkulturen wie z.B. Spargel (bis 8 lfd. m) und Rhabarber (bis vier Stück). Die Werte sind der Tabelle 3 zu entnehmen.

##### 4.3

Stauden, Zwiebel- und Knollengewächse, Rasen

Für Stauden und Blumenzwiebeln sind je nach Alter und Zustand bis zu 2,50 € pro qm anzusetzen. Für Rasenflächen sind je nach Pflegezustand bis zu 0,50 € pro qm anzusetzen.

#### **5 Kultivierung; Bodenverbesserung bei neu angelegten Gärten**

Hier wird innerhalb der ersten fünf Jahre eine Vergütung der Nutzfläche gewährt, die nach der Kulturpflege berechnet wird und je nach Aufwand bis 0,50 € pro qm für Urbarmachung und Bodenverbesserung betragen darf.

## 6. Schlussbemerkung

### 6.1

Verantwortlich für die satzungsgemäße Anwendung und rechtliche Durchsetzung dieser Grundsätze und Richtlinien im Kleingärtnerverein ist der geschäftsführende Vereinsvorstand.

### 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. Die Richtwerte gelten für die Pflanzungen in sehr gutem Zustand. Bei weniger gutem, mäßigem bzw. schlechtem Pflegezustand sind Abschläge von den Richtwerten in Höhe bis zu 80 Prozent zu machen.

### Anlagen:

Tabelle 1 :Normalherstellungswert für Baulichkeiten

Tabelle 2 :Bauindex für Gartenlauben (ab 1980) Der für die Berechnung notwendige aktuelle Baupreisindex wird im Hessischen Kleingärtner veröffentlicht oder ist beim Landesverband Hessen der Kleingärtner e. V. zu erfahren.

Tabelle 3 :Bewertungsrichtwerte für den Aufwuchs Berechnungsbeispiele

### Tabelle 1

Normalherstellungswerte von Gartenlauben, überdachten Freisitzen und Feuchtbiotopen

	Wert je qm Grundfläche Basisjahr 1913 = 100
1. Gartenlaube Einfache Ausführung in Holzkonstruktion oder Massivbauweise	0-30
2. Überdachter Freisitz	0-5
3. Feuchtbiotop einschließlich Bepflanzung (örtliche Größenordnungen beachten)	0-1,5

Ab 1.1.2002 nach der Umstellung von DM auf Euro wurde der Vervielfacher für Februar 2002 auf 10,985 € festgesetzt.



**Tabelle 3**

**Bewertung des Aufwuchses**

Obstarten und Baumformen	Kaufpreis Stand: 2002	Multiplikationsfaktoren nach Standjahren:									
		3	5	10	15	20	25	30	35	40	45
<b>Apfel, Birne</b>											
Hochstamm	36,00 €	1,5	2	3	4	4	3,5	3	2,5	2	1,5
Halbstamm	22,00 €	1,5	2	3	4	4	3,5	3	2,5	2	1,5
Busch	17,00 €	1,5	2	3	3	2,5	2	1,5			
Spindel	10,00 €	1,5	2	2,5	2,5	2	1,5				
<b>Zwetsche</b>											
Hochstamm	36,00 €	1,5	2	2,5	3	3	2,5	2	1,5		
Halbstamm	22,00 €	1,5	2	2,5	3	3	2,5	2	1,5		
Busch	16,00 €	1,5	2	2,5	3	3	2,5	2	1,5		
<b>Mirabelle</b>											
Hochstamm	36,00 €	1,5	2	2,5	3	3	2,5	2	1,5		
Halbstamm	22,00 €	1,5	2	2,5	3	3	2,5	2	1,5		
Busch	16,00 €	1,5	2	2,5	3	3	2,5	2	1,5		
<b>Quitte</b>											
Halbstamm	24,00 €	1,5	2	3	3	2,5	2	1,5			
Busch	20,00 €	1,5	2	3	3	2,5	2	1,5			
Spindel	15,00 €	1,5	2	3	3	2,5	2	1,5			
<b>Sauerkirsche</b>											
Halbstamm	22,00 €	1,5	2	2,5	2,5	2	1,5				
Busch	16,00 €	1,5	2	2,5	2,5	2	1,5				
<b>Pflaume</b>											
Hochstamm	36,00 €	1,5	2	2,5	2,5	2	1,5				
Halbstamm	22,00 €	1,5	2	2,5	2,5	2	1,5				
Busch	16,00 €	1,5	2	2,5	2,5	2	1,5				
<b>Pfirsich, Aprikose</b>											
Hochstamm	36,00 €	1,5	2	2,5	2,5	2	1,5				
Halbstamm	22,00 €	1,5	2	2,5	2,5	2	1,5				
Busch	16,00 €	1,5	2	2,5	2	1,5					
<b>Johannisbeere</b>											
Stämmchen	10,00 €	1,3	1,5	1	0,7						
Busch	5,00 €	1,3	1,5	1,2	0,7						
<b>Stachelbeere</b>											
Stämmchen	10,00 €	1,3	1,5	1	0,7						
Busch	6,00 €	1,3	1,5	1,2	0,7						
<b>Himbeere</b>											
je lfm (einschl. Gerüst)	8,00 €	1,2	1,5	0,7							
<b>Brombeere</b>											
je Stück (bis 3 Pflanzen)	7,00 €	1,5	2	0,7							
<b>Weinrebe</b>											
je Stück (bis 3 Pflanzen)	9,00 €	1,5	1,8	2	1,8	1					

Tabelle 3  
Bewertung des Aufwuchses

	Kaufpreis je Stück, pro m <sup>2</sup>	
Heidelbeere (bis 3 Pflanzen)	12 Euro	
Rhabarber (bis 4 Pflanzen)	3 Euro	
Spargel (bis 8 lfm)	3 Euro	
Erdbeeren (bis 8 Pflanzen)		
1-jährig	0,5 Euro	4 Euro pro m <sup>2</sup>
2-jährig	0,5 Euro	2 Euro pro m <sup>2</sup>
3-jährig	0,5 Euro	1 Euro pro m <sup>2</sup>
älter als 3 Jahre	0,5 Euro	ohne Bewertung

Quelle: Bruns Baumschulkatalog

Zusatz: Nicht aufgeführte Obstarten, Sträucher und Kulturen können in die Bewertung einfließen, wenn sie der kleingärtnerischen Nutzung dienen (siehe besonders Ziffer 2.2 und 2.4 der Richtlinie).

### Bewertung des Aufwuchses

<b><u>Beispiel 1</u></b>	
Obstart:	Apfelbaum, Busch
Zustand:	gut
Wertminderung:	-
Alter:	15 Jahre
Multiplikationsfaktor:	3,0 (Tabelle 3)
Kaufpreis:	17 Euro
<u>Berechnung:</u>	<u>17 Euro x 3.0 = 51 Euro</u>
<b><u>Beispiel 2</u></b>	
Obstart:	Sauerkirsche, Halbstamm
Zustand:	schlecht, beschädigt, schlechter Schnitt, Erkrankungssymptome, falscher Standort

Wertminderung:	20 Prozent
Alter:	10 Jahre
Multiplikationsfaktor:	2,5 (Tabelle 3)
Kaufpreis:	22 Euro
<u>Berechnung:</u>	22 Euro x 2,5 = 55 Euro
	20 Prozent = 11 Euro
	<u>55 Euro minus 11 Euro = 44 Euro</u>
<b><u>Beispiel 3</u></b>	
<u>Gartenlaube</u>	
Gute Holzkonstruktion	
Baujahr:	1993
Rückgabebjahr:	2006
	1993 bis 2006 = 13 Jahre alt
Größe:	20 m <sup>2</sup>

Berechnung des Zeitwertes:
Aus Tabelle 1 Nr. 1 Gartenlaube Wert je qm: 0 - 15 den Wert 10
Baukostenindex für das Jahr 2006 (Mai) = 1.141,5
Aus der Richtlinie unter 3.2 den Abschreibungswert für Holzbauten 5 Prozent
Vereinfachte Abschreibung:
13 Jahre x 5 Prozent = 65 Prozent
Baukostenindex 2006 = 1.141,5 : 100 = 11.415 (Vervielfacher)
Wert je qm = 10 x 11,415 = 114,15 Euro 114,15 Euro x 20 qm = 2283,0 Euro
2.283,00 Euro minus Alterswertminderung von 65 Prozent
= 2.283 x 65 = 148.395 : 100 = 1.483,95 Euro (Alterswertminderung)
2.283,00 minus 1.483,95 = 799,05 Euro aktueller Zeitwert für das Rückgabebjahr 2006