



## **Empfehlungen**

**an die dem Landesverband Niedersächsischer Gartenfreunde e.V.  
angeschlossenen Verbände und Kleingärtnervereine  
zur Anwendung der Wertermittlungsrichtlinie vom 27.11.1999**

Die Einführung des *Euro* als alleinige Währung in Deutschland seit dem 01.01.2002 machte auch eine Umstellung der Wertermittlungsrichtlinie vom 27.11.1999, genehmigt durch das Niedersächsische Innenministerium durch Bekanntmachung des MI vom 12. Juli 2001 - 56-60 303-2 (Nds.MBl. Nr. 28/2001, Seite 638), erforderlich.

Bitte beachten Sie: Die vom Niedersächsischen Innenministerium genehmigte Bewertungsrichtlinie ist verbindlich bei Kündigungen nach § 9 Abs. 1 Nrn. 2 – 6 BkleingG.

Bei der Wertermittlung von Kleingärten bei Pächterwechsel gelten grundsätzlich die Richtlinien der Verbände und Vereine, soweit sie sich innerhalb der Richtlinie des Landesverbandes bewegen.

Wir haben bei der Umstellung bewusst auf eine Einführung „runder“ Euro-Beträge verzichtet um den Ermessensspielraum der Verbände und Vereine nicht einzuengen.

„Runde“ Euro-Beträge sind nicht im Wege der Umrechnung, sondern nur durch Neufestsetzung erreichbar (sogenannte „Glättung“, nicht Rundung).

Eine Glättung innerhalb der genehmigten Richtwerte hätte demnach eine Anhebung der unteren Ansätze und eine Senkung der oberen Ansätze zur Folge gehabt. Eine Einengung des Spielraumes wäre zwangsläufig.

Aufgabe der Wertermittler ist es, den Wert der jeweiligen Kleingartenparzelle innerhalb des Wertermittlungsrahmens zu ermitteln.

Hierbei ist die Verwendung glatter Beträge sinnvoll. Wir haben für das Anwendungsbeispiel daher ebenfalls runde Beträge verwandt. (siehe Erläuterung zur Bewertung von Gartenlauben)

Lüneburg, den 17.06.2009

Joachim Roemer, Landesgartenfachberater des LNG



**Richtlinien**  
**zur Wertermittlung**  
**von Kleingärten**  
**bei Pächterwechsel**

Anpflanzungen und Anlagen  
nach dem  
Bundeskleingartengesetz (BKleingG)  
und  
Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB)

**Die Richtlinien haben Gültigkeit in  
den Verbänden:**

Landesverband Braunschweig der  
Kleingärtner e.V.

Landesverband der Gartenfreunde  
Ostfriesland e.V.

Landesverband Niedersächsischer  
Gartenfreunde e.V.

Mit Genehmigung des  
Niedersächsischen Innenministerium  
Bekanntmachung des MI vom 12. Juli 2001  
- 56-60 303-2 (Nds.MBl. Nr. 28/2001, Seite 638)



## Vorwort

Während das Bundeskleingartengesetz vom 28.2.1983 in der z.Zt. gültigen Fassung dem Pächter einer Kleingartenfläche bei Verpächterkündigung in den Fällen des § 9 Abs. 1 Nrn. 2 - 6, gemäß § 11 BKleingG einen Entschädigungsanspruch zubilligt, gibt es diese Regelung bei Pächterwechsel (Kündigung durch den Pächter) und Bestehen bleiben der kleingärtnerischen Nutzung der Fläche nicht.

Auch bei Pächterwechsel soll jedoch eine finanzielle Abgeltung zurückgelassener Werte erfolgen können, um einerseits kleingartenübliche Einrichtungen dem Kleingartenwesen in ihrem Nutzungswert zu erhalten und andererseits eine angemessene Entschädigung des abgebenden Pächters zu ermöglichen.

Dieser Zielsetzung dienen privatrechtliche Vereinbarungen in Satzungen und Pachtverträgen. Nachstehende Richtlinien sollen die Wertermittlung erleichtern.

Kleingärten sind Pachtflächen, die der Pächter (Nutzer, Kleingärtner) kleingärtnerisch nutzt (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG) und die er mit dieser Nutzung dienenden Hilfsmitteln (Laube, Einrichtungen, Anpflanzungen) versehen darf. (BVerwG, Urteil vom 17.02.84 - NJW 84, Seite 1576)

Diese Gegenstände bleiben auch bei fester Verbindung mit Grund und Boden als Scheinbestandteil des Grundstückes im Eigentum des Pächters. (§ 95 Abs. 1 Satz 1 BGB)

Bei Beendigung seines Pachtvertrages kann der abgebende Pächter sein Eigentum - soweit es der kleingärtnerischen Nutzung dient - vereinbarungsgemäß zurücklassen und an einen vorhandenen Nachpächter übertragen. Der Verpächter (Verein) kann jedoch bei Beendigung eines Pachtvertrages die Rückgabe des Gartens an den Verein verlangen.

Er hat Anspruch auf angemessene Entschädigung dieser Werte, 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 das

Eigentum zu übertragen hat. (§§ 433 und 929 BGB)

Im Allgemeinen ist der Verein bevollmächtigt, diese Rechtsgeschäfte für den Abgebenden als dessen Vertreter abzuwickeln.

Die entsprechenden Rechtshandlungen des Vereins bewirken unmittelbar einen Vertragsabschluss zwischen dem ausgeschiedenen Pächter und dem Nachpächter. (§164 Abs. 1 Satz 1 BGB)

Die zu zahlende Entschädigung hat der übernehmende Pächter und Erwerber über den Verein an den abgebenden früheren Eigentümer zu entrichten. Ansprüche aus dem Veräußerungsgeschäft bestehen nur zwischen den Vertragsparteien. (abgebender Pächter - übernehmender Pächter)

Die nach den Richtlinien festgelegte angemessene Wertbemessung für die vom übernehmenden Pächter zu Eigentum übernommenen Gegenstände orientiert sich am 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.

Soweit regionale Besonderheiten bei der Erstellung und Nutzung von Kleingärten vorliegen, kann diesen durch Zu- oder Abschlägen Rechnung getragen werden.

Die mit Anwendung der Richtlinien verfolgte Zielsetzung, die Abstandsbeträge möglichst niedrig zu halten, stellt keinen an Enteignung grenzenden Eingriff in die Eigentumsrechte dar. So, wie dem Eigentümer und Verpächter von Kleingartenflächen das BKleingG. in seinen Schutzvorschriften die freie Verfügung über sein Eigentum im Hinblick auf dessen Sozialpflichtigkeit beschränkt wird, ist auch der abgebende Pächter nicht unzumutbar belastet, wenn er sein im Garten genutztes Eigentum für den Wert einer nicht gewinnbringenden, sozial vertretbaren und den Zielen des Bundeskleingartengesetzes entsprechenden Abstandszahlung zurücklassen muss.



## Fachberatung

Dies trifft auch dann zu, wenn er sich erlaubterweise seine persönlichen höheren Ansprüche an der Garteneinrichtung durch aufwendigere Ausführungen erfüllt hatte.

Mit der Ermittlung des angemessenen Wertes des Gartens nach den Richtlinien erfüllt die als kleingärtnerisch gemeinnützig anerkannte Organisation (Zwischenpächter, Verwalter) ihre Satzungsaufgabe und die ihr gesetzlich zugewiesenen Kontrollfunktionen zur Vermeidung ungerechtfertigter Gewinnerzielung und Erhaltung des sozialen Charakters des Kleingartenwesens. (BGH Urteil vom 03.04.1987 in: NJW 87 Seite 2865)

Die Wertermittlungen werden im Auftrage der kleingärtnerisch gemeinnützig anerkannten Organisation von Wertermittlern bzw. Wertermittlerinnen durchgeführt, die hierfür besonders ausgebildet und bestellt wurden.

Die Verantwortung für das Ergebnis der Wertermittlung Dritten gegenüber liegt bei der Organisation. (§§ 278, 31 BGB)

### 1 Die Richtlinien zur Wertermittlung von Kleingärten als Grundlage zur Ermittlung eines Entschädigungsanspruches bei einem Pächterwechsel

Die vorliegenden Richtlinien für die Wertermittlung von Aufwuchs, Gartenlauben und sonstigen Einrichtungen in Kleingärten sind anzuwenden bei Pächterwechsel durch Beendigung der Mitgliedschaft im Kleingärtnerverein oder aus anderen Gründen.

Anspruch auf eine Entschädigung besteht nur dann,

- a) für die im Garten verbleibenden Kulturpflanzen,
- b) für die den satzungsgemäßen und vergleichbaren Bestimmungen entsprechenden baulichen Anlagen,

für die den satzungsgemäßen und vergleichbaren Bestimmungen entsprechenden baulichen Anlagen,

wenn sie dem Sinn und Zweck eines Kleingartens entsprechen.

Falls die Vereinssatzungen keine anderweitigen Regelungen vorsehen, fällt der Kleingarten nach Beendigung des Nutzungsrechtes des abgebenden Pächters an den Kleingärtnerverein zurück.

Nicht zulässige, störende oder dem übernehmenden Pächter nicht zumutbare Einrichtungen und Gegenstände werden nicht entschädigt und müssen von dem abgebenden Pächter entfernt werden.

Geschieht dies nicht, sind die Kosten für die Entfernung und Wiederherstellung der kleingärtnerischen Nutzung von der Entschädigungssumme abzuziehen.

### 2 Gegenstand der Wertermittlung

Bewertet werden nur die der kleingärtnerischen Nutzung dienenden und vom scheidenden Pächter zurück-gelassenen Einrichtungen, wie Gartenlaube, Aufwuchs und sonstige Einrichtungen, soweit sie genehmigt, nach der jeweiligen Garten- und Bauordnung zulässig und nicht Vereinseigentum sind.

Ohne Bewertung bleiben, soweit keine Regelungen der Orts- Vereinssatzungen, Gartenordnungen und Unterpachtverträge dagegen sprechen:

- a) Anpflanzungen, die durch hohes Alter, Krankheiten, dichten Stand oder schlechte Pflege abgängig sind, außerdem Pflanzen aller Art, die das Maß kleingärtnerischer Nutzung überschreiten, dazu zählen z. B. Waldbäume. Die Beseitigung geht grundsätzlich zu Lasten des abgebenden Pächters.
- b) Biotop, Gewächshäuser, Pergolen, Sonderausstattungen der Gartenlaube, sind nicht Gegenstand der Wertermittlung. Einzelne stehende Gerätehäuser sind lt. BKleingG nicht erlaubt, sie sind zu entfernen. Es besteht kein Anspruch auf Entschädigung (§ 1.Abs.1 und § 3 Abs. 2 BKleingG).

Der nötige Abriss unerlaubter Aufbauten usw. ist bei der Wertermittlung in Abzug zu bringen.



## Fachberatung

- c) Bewegliches Inventar, wie Einrichtungsgegenstände, Gartenwerkzeuge und Gartengeräte und sonstiges mobiles Inventar sind nicht Gegenstand der Wertermittlung. Eine Übernahmevereinbarung bleibt dem abgebenden und dem neuen Pächter überlassen. Kommt keine Einigung zustande besteht das Mitnahmerecht.

### 3 Grundsätze der Wertermittlung

Oberster Grundsatz der Wertermittlung ist eine objektive und fachlich begründete Beurteilung.

Die in den Richtlinien angegebenen Beträge stellen **Höchstwerte** dar. Ein Überschreiten dieser Werte ist nicht zulässig. Durch die Begrenzung auf Höchstsummen wird dem sozialen Charakter des Kleingartenwesens Rechnung getragen.

Nachstehend angegebene Richtwerte werden gemeinsam durch die drei o. g. herausgebenden Landesverbände Niedersachsens nach Bedarf, spätestens jedoch nach **fünf** Jahren neu festgesetzt.

Die einzelnen Kleingärtnerorganisationen der Landesverbände können entsprechend der örtlichen Gartenordnung und der einzelnen Verträge Bewertungsziffern zu den Wertermittlungsobjekten im Rahmen dieser Richtlinien festlegen. Eine Überschreitung der einzelnen Höchstwerte darf dabei nicht erfolgen.

Die Werte sind im Hinblick auf eine ordnungsgemäße kleingärtnerische Nutzung zu ermitteln.

Abzüge sind vorzunehmen:

- für Rekultivierungsarbeiten,
- für Aufwendungen zur Behebung von Pflegerrückständen 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.

Anpflanzungen und Anlagen, die nicht bewertet werden, sind in der Niederschrift über die Wertermittlung aufzuführen.

Der abgebende 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.

Befindet sich der zu bewertende Garten allgemein in einem schlechten Zustand, ist er stark vernachlässigt, so kann der Betrag der Einzelbewertung, der sich nach den nachstehenden Richtlinien ergibt, um einen angemessenen Prozentsatz bis zu 100 v.H. gekürzt werden.

Die Kürzungen sind im Bewertungsgutachten zu vermerken und zu begründen.

Die Wertermittlung erfolgt nach den in Nr. 4 und 5 aufgezeigten Verfahrenstabellen und Vorschriften.



## Fachberatung

### 4 Bewertung von Anpflanzungen

Die angegebenen Höchstwerte beziehen sich auf einen artgerechten Pflegezustand bei entsprechendem Lebensraum.

- |      |  |                             |
|------|--|-----------------------------|
| 4.1  | Obstbäume  | bis 61,36 € / Stück         |
| 4.2  | Beerenobst, max. 12 Stück  | bis 13,29 € / Stück         |
| 4.3  | Erdbeeren, max. 50 lfd.m.  | bis 1,28 € je lfd.m.        |
| 4.4  | Himbeeren, max. 10 lfd.m.<br>einschl. Gerüst   | bis 7,67 € je lfd.m.        |
| 4.5  | Brombeeren, max. 10 lfd.m.<br>je lfd. m. rankend,  | einschl. Gerüst bis 7,67 €  |
|      | je lfd. m. nicht rankend   | einschl. Gerüst bis 10,23 € |
| 4.6  | Spargel, max. 15 lfd.m.<br>je lfd.m. 1.- 3. Standjahr                                    | bis 5,11 €                  |
|      | je lfd.m. 4.- 15. Standjahr  | bis 7,67 €                  |
| 4.7  | Rhabarber, maximal 1 Stück<br>je 100 qm Gartenfläche                                     | je Stück bis 5,11 €         |
| 4.8  | Ziergehölze, maximal 5 Stück<br>je 100 qm Gartenfläche                                   | je Stück bis 20,45 €        |
| 4.9  | niedrigwachsende (bis 2,00 m Höhe)<br>Nadelgehölze, max.2 Stück<br>je 100qm Gartenfläche | je Stück bis 12,78 €        |
| 4.10 | Rosen<br>Buschrosen,<br>max. 50 Stück.   | je Stück bis 4,09 €         |
|      | Hochstamm einschl. Pfahl,<br>max. 6 Stück.   | je Stück bis 11,76 €        |
|      | Kletterrose ausschließlich Befestigung,<br>max. 4 Stück.                                 | je Stück bis 4,09 €         |
| 4.11 | Blumenzwiebeln und Knollen,<br>max. 10 qm  | je qm bis 7,67 €            |
| 4.12 | Prachtstauden<br>max. 10 Stück   | je Stück bis 5,11 €         |

- |      |  |                      |
|------|--|----------------------|
| 4.13 | Stauden, max. 15 qm<br>je 100 qm Gartenfläche                | je qm bis 7,67 €     |
| 4.14 | Rasen, maximal 20 qm<br>je 100 qm Gartenfläche               | je qm bis 0,51 €     |
| 4.15 | Hecken   | je lfd.m. bis 5,11 € |
| 4.16 | Gemüsebeetflächen (garer, humoser, un-<br>krautfreier Boden) | je qm bis 1,02 €     |
| 4.17 | Weinreben,<br>max. 5 Stück                                   | je Stück bis 12,78 € |

### 5 Bauliche Anlagen

#### 5.1 Gartenlauben

Die Gartenlauben werden höchstens bis zu der im BKleingG vom 28.2.1983 (BGBl. I S.210), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 21.9.1994 (BGBl. I S. 2538), vorgesehenen Größe bewertet. Die vor Inkrafttreten dieses Gesetzes genehmigten Lauben haben Bestandschutz und sind entsprechend ihrer Größe zu bewerten. Eine von der zuständigen Behörde bekundete Duldung ist einem baurechtlich genehmigten Bescheid gleichzusetzen. (Kommentierung zu § 18 BKleingG). Nicht genehmigte An- und Nebenbauten werden nicht bewertet und sind durch den abgebenden Pächter zu entfernen.

Mängel, die auf Material- oder Baufehler sowie mangelnde Pflege zurückzuführen sind, müssen in angemessener Höhe berücksichtigt werden .

Bei der Abschreibung von Gartenlauben wird von einer Standzeit von 40 Jahren ausgegangen.

Eine 100%ige Abschreibung ist je nach Bau- und Pflegezustand möglich.

Ist eine Gartenlaube noch gut erhalten, so kann trotz vollständiger Alterswertminderung ein Restwert von bis zu 40 % des Neubauwertes eingesetzt werden.

Die Bewertung der Gartenlaube erfolgt nach Kubikmetern umbautem Raum entsprechend DIN 277.





## Fachberatung

Die Differenzierung der Bauwerte richtet sich nach den Richtlinien der einzelnen Kleingartenorganisationen.

Für die Bewertung der verschiedenen Bauweisen als Steinlaube bzw. gleichwertige Holzlaube gilt der **Höchstwert** 102,26 € je cbm.

Beispiel für die Differenzierung der Kubikmeterpreise (€/cbm) für Gartenlauben verschiedener Bauweisen:

1. Einwandige Holzlaube, ohne Fundament  
30,68 bis 51,13 €
2. Einwandige Holzlaube, mit Fundament  
40,90 bis 71,58 €
3. Doppelwandige Holzlaube, Dach Pappe  
o.ä. 40,90 bis 81,81 €
4. Doppelwandige Holzlaube, Dach Ziegel  
o.ä. 51,13 bis 102,26 €
5. Ziegelbauten, ½ Stein, Dach Pappe o.ä.  
30,68 bis 61,36 €
6. Ziegelbauten, Dach Ziegel o.ä.  
40,90 bis 102,26 €

### 5.2 Einfriedigung

bis zu der nach der Gartenordnung erlaubten Höhe und je nach Material  
lfd.m. bis 7,67 €

### 5.3 Gartenpforte

bei sich einfügender Bauweise einschl. Pfosten  
bis 153,39 €

### 5.4 Wegebau

Bewertet wird der Weg zur Laube (max. 1 m breit) und die Plattenfläche in 1 m Breite um die Laube, sowie der Terrassenplatz bis maximal 15 qm Platten je qm bis 15,34 €

Kantensteine, maximal doppelte Wegelänge zur Laube je lfd.m. bis 3,07 €

### 5.5 Kompostanlage

in sachgemäßer Ausführung (maximal 1 m Höhe) wird je 100 qm Gartenfläche 1 cbm Kompostanlage bewertet. Höchstwert der gesamten Kompostanlage 102,26 €

## 6 Gültigkeit

Mit Inkrafttreten dieser Richtlinien verlieren die am 20.11.1995 genehmigten Bewertungsrichtlinien (Nds. Min.Bl. Nr. 2 /1996 S. 50) ihre Gültigkeit.

Die von den einzelnen Kleingärtnerorganisationen erstellten Richtlinien für die Ermittlung von Entschädigungen in Kleingärten, soweit sie diesen Richtlinien entgegenstehen, verlieren ebenfalls mit Inkrafttreten dieser Richtlinien ihre Gültigkeit.

Hannover, den 27.11.1999

gez. Dr. Johann B. Walz

Landesverband Niedersächsischer  
Gartenfreunde e.V.

gez. Horst Politz

Landesverband Braunschweig  
der Kleingärtner e. V.

gez. Joachim Glade

Landesverband der Gartenfreunde  
Ostfriesland e.V.

Stand: März 2002



## Fachberatung

### Erläuterungen zu den Richtlinien zur Wertermittlung von Kleingärten bei Generationswechsel.

Die örtlichen Vereins- und Gartenordnungen, sowie das Ortsrecht, werden durch die

#### Richtlinien zur Wertermittlung von Kleingärten bei Generationswechsel

**nicht** außer Kraft gesetzt, es sei denn, die Festsetzungen gehen über den Rahmen der Festlegungen der Richtlinien hinaus.

#### 1 Aufwuchs:

Ein Obsthochstamm mit Standort an der Laube bzw. dem Sitzplatz (als Schattenspender) kann bewertet werden.

Bei den übrigen Hoch- und Halbstämmen der Obstgehölze im Garten sind die nachfolgenden Abstände zu prüfen und gegebenenfalls eine Wertminderung (siehe unten) vorzunehmen.

#### Pflanzabstände für Obstgehölze:

Der Abstand von	
Hochstamm	10,00 m
Buschbaum zu Buschbaum	5,00 m
Buschbaum zu Halbstamm	7,00 m
Obstspindel, je nach Unterlage,	1,50 – 2,50 m
Obstspindel zum Buschbaum	3,00 m

#### Der Grenzabstand beträgt für

Hochstämme	5,00 m
Halbstämme	4,00 m
Buschbäume	3,00 m
Spindelbäume	1,50 m
Obsthecken	1,50 m

Die kronenbedeckende Fläche ist anzusetzen bei:

Buschbäumen mit	30 qm
Halbstämmen mit	60 qm
Hochstämmen mit	100 qm

Grenzabstände für Beerenobst und Ziersträucher:

Himbeeren und Brombeeren	1,50 m
Johannis-, Stachel- und Heidelbeeren	1,00 m
Ziersträucher, je nach Wuchshöhe	3,00 m

Der **Grenzabstand** beträgt

bei Erdbeeren	= 30 cm
bei Stauden, Rosen, Dahlien	= 50 cm

Im Rahmen der „Kleingärtnerischen Nutzung“ ist sicher zu stellen, dass die einzelnen Gehölze und Beetpflanzen einen optimalen Standraum haben.

Die „**Kleingärtnerische Nutzung**“ ist die Arbeit an und mit der Pflanze zur Erzielung der Erträge für den Eigenbedarf bzw. des Erholungswertes im Sinne des § 1.1 des BKleingG .

Es ist vom Wertermittler zu prüfen, welche Gehölze im Sinne der „Kleingärtnerischen Nutzung“ bewertet bzw. entfernt werden müssen.

Es werden nicht bewertet (Erläuterung zu Punkt 2a) der Richtlinie):

Laubbäume und Nadelgehölze, die von Natur höher als 3,50 m werden (z.B. Linden, Ebereschen, Eschen, Kastanien, Eichen, Buchen, Birken, Weiden, Tannen, Fichten, Kiefern, Lärchen, Zypressen (Chamaezyparis), Lebensbäume (Thuja), Wacholder (Juniperus) , *ausgenommen die niedrigwachsenden Züchtungen* , die gestalterische Elemente in der Gartennutzung erkennen lassen.

Die nicht bewerteten Gehölze sind zu entfernen.

Die z.Zt. angebotenen Walnussbäume sind aufgrund der Wuchskraft für den Kleingarten nicht geeignet und müssen entfernt werden.

Ermittlung der Werte von Obstgehölzen  
siehe Tabelle 2

Ermittlung der Werte für Beerenobst  
siehe Tabelle 1

#### Wertminderung:

Der Wertermittler muss sich ein einwandfreies Herstellungsergebnis (Aufbau des Gehölzes zur Erzielung des optimalen Ertrages) vor Augen halten und diesen Maßstab an das zu bewertende Objekt anlegen.

**Dieser Vorstellung wird das Objekt erfahrungsgemäß nicht entsprechen.**

Eine *Wertminderung* kann Ursache haben :

- im Alter,
- in mangelnder Aufzucht,
- in Schäden durch äußere Einflüsse





## Fachberatung

### Alle Kulturen , bei denen Mängel vorhanden sind, sind in ihrem Wert gemindert:

1. Stamm- und Splintholzschäden  
20 – 50 % Wertminderung
2. zu dichter Stand, mangelnde Lichtumflutung  
20 – 50 % Wertminderung
3. Wüchsigkeit, < 30 cm Austrieb  
30 % Wertminderung
4. Mangelhafte Pflege (Gehölzschnitt, Pflanzenschutz)  
20 – 50 % Wertminderung

Kranke und nicht mehr erhaltungswürdigen Anpflanzungen werden mit 0 (Null) bewertet und sind zu entfernen.

## 2 Bewertung von Gartenlauben:

Es werden nicht bewertet:

1. Lauben, die nach dem BKleingG unzulässig sind, z.B. zu groß, ohne Baugenehmigung oder Bauerlaubnis erstellt wurden. Entstehen Abbruch- und Abräumkosten, sind diese von der Bewertungsendsumme abzusetzen. Entstandene Bodenvertiefungen sind ordnungsgemäß mit Mutterboden zu verfüllen.
2. aufwendige Ausstattung wie Parkett, Holzvertäfelung, Fliesen etc., sowie das gesamte bewegliche Inventar (Möbel, Geräte, Handwerkszeug-) ist nicht –Bestandteil der Wertermittlung. Es besteht kein Anspruch auf Übernahme und Entschädigung. Bei Ausbau von, mit der Laube festverbundenen Gegenständen, sind die Schäden an den Gebäude etc. zu beseitigen. .

### Beispiel zu Berechnung einer Gartenlaube:

(Gartenlaube in ½ Stein gemauert, verputzt, Satteldach mit Teerpappdeckung einschl. Dachrinne und Fallrohr , Fenster und Türen gebrauchtes Material = cbm Preis lt. Tabelle (Bsp. geglättet) = 50,00 €)

Kubikmeterpreise für verschiedene bauliche Ausführungen der Gartenlauben können der **Tabelle 3** entnommen werden. Die Differenzierung der einzelnen Laubenwerte richtet sich nach den Richtlinien der einzelnen Kleingärtnerorganisationen; die Werte dürfen nicht über die der Richtlinie des LNG liegen.

Die Bewertung der Gartenlauben erfolgt nach Kubikmeter umbauten Raum entsprechend DIN 277. (**Anlage 1**)

Laube	Bebaute Fläche 24 qm
Umbauter Raum 20 qm x 2,40 m hoch=	48,00 cbm
Dachraum 24 qm x 1,00 m : 2 : 3	= 4,00 cbm
Freisitz 4 qm x 2,40 m : 3	= 3,20 cbm
Umbauter Raum insgesamt	= <u>55,20 cbm</u>
Berechnung: 55,20 cbm x 50,00 €	= <b>2.760,00 € Neuwert.</b>

### Wertminderung:

1. aufgrund des Alters (Standzeit der Laube) von dem Neubauwert sind Alterswertminderungen je nach Bau- und Pflegezustand bei Steinlauben in Höhe bis zu 2,5 %, bei Holzlauben in Höhe bis zu 3,0 % für jedes Standjahr vorzunehmen.

Die Berechnung (Abschreibung) erfolgt geradlinig (linear), was bei Gartenlauben als angemessen gilt.

Ist eine Gartenlaube noch gut erhalten, so kann trotz vollständiger Alterswertminderung ein Restwert von bis zu 40 % des Neuwertes eingesetzt werden.

2. Mängel, die auf Material- oder Baufehler sowie mangelnde Pflege zurückzuführen sind, müssen in angemessener Höhe berücksichtigt werden.

Eine 100%ige Abschreibung ist je nach Bau – und Pflegezustand möglich.



## Fachberatung

---

### Beispielrechnung einer Wertminderung:

(Die oben berechnete Gartenlaube steht z.Zt. der Bewertung 10 Jahre , in der Rückwand sind Risse zu erkennen, (Westseite!), der Außenanstrich muss erneuert werden.)

Neuwert der Gartenlaube = 2.760,00 €

Alterswertminderung  
= 10 Jahre x 2,5 % = 25 % = 690,00 €

Altersbedingter Zeitwert der Laube = 2.070,00 €

Wertminderung wegen  
Baumängel (Risse) 10 %

Wertminderung wegen  
fehlendem Anstrich 5 %

Gesamt 15 %

15 % vom Zeitwert  
= 2.070,00 € x 15 % = - 310,50 €

bereinigter Zeitwert  
der Gartenlaube = 1.759,50 €

### Hinweis

zu Wertermittlungen, die noch in DM - Beträgen ermittelt wurden: Die Einzelbeträge werden mit dem Umrechnungskurs 1€ = 1,95583 DM umgerechnet und **nicht** gerundet; danach wird die Endsumme ermittelt und kaufmännisch auf zwei Stellen gerundet. - Oder - der Endbetrag in DM wird auf Euro umgerechnet und kaufmännisch gerundet.

### Tabelle 1

#### Berechnung von Beerenobst.

Johannisbeeren und Stachelbeeren

AW (Standjahre)	4	8	10	12	15	18	
Hochstamm	9,97	12,73	13,29	11,76	10,63	9,00	€
Halbstamm	9,10	9,51	10,07	8,44	7,21	5,52	€
Busch	5,83	6,24	6,90	5,83	3,43	1,79	€





## Fachberatung

Tabelle 3

### Kubikmeterpreise für Gartenlauben verschiedener Materialien

Bauklasse	altes Material	Fenster, Türen, und Dach alt	-	Fenster und Türen alt	neues Material
einwandige Holzlaube ohne Fundament	30,68 €	35,79 €	40,90 €	46,02 €	51,13 €
Einwandige Holzlaube mit Fundament	40,90 €	51,13 €	56,24 €	61,36 €	71,58 €
Steinlauben 1/2 Stein Dach Pappe	30,68 €	40,90 €	46,02 €	51,13 €	61,36 €
Doppelwandige Holzlaube Dach Pappe	40,90 €	51,13 €	61,36 €	71,58 €	81,81 €
Doppelwandige Holzlaube Dach Ziegel o.ä.	51,13 €	66,47 €	71,58 €	86,92 €	102,26 €
Steinlauben Dach Ziegel	40,90 €	66,47 €	76,69 €	86,92 €	102,26 €



**Richtlinien für die Ermittlung der Bewertungsmaße einer Laube**

Anlage 1

Gerechnet wird der m<sup>3</sup> umbaute Raum nach DIN 277. Es werden die Außenmaße ab Oberkante Fundament berücksichtigt. Die Höhe der Laube ist die Höhe der Außenwand bis zum Dachanfang.

Bei Dach und Freisitz wird die Grundfläche gedrittelt. Beim Satteldach wird die halbe Firsthöhe berechnet, beim Pultdach die mittlere Höhe. Die Messung erfolgt vom Boden in der jeweiligen Laubenmitte bis zur Firstspitze / zur Dachhöhe (Hilfsmaß).

Berechnungsformel:

**Laube /Anbau:**

Länge x Breite = GRUNDFLÄCHE x Höhe

**Satteldach:**

$\frac{\text{GRUNDFLÄCHE} \times \text{Firsthöhe (Hilfsmaß) /. Höhe}}{3 \times 2}$

**Pultdach:**

$\frac{\text{GRUNDFLÄCHE} \times \text{Dachhöhe (Hilfsmaß) /. Höhe}}{3}$

**Freisitz:**

$\frac{\text{GRUNDFLÄCHE} \times \text{Höhe}}{3}$

Beispiele für das Aufmaß:







