

2016

Wertermittlungsrichtlinien
vom
Bezirksverband Hameln der Kleingärtner e.V.



BEZIRKSVERBAND HAMELN DER KLEINGÄRTNER e.V.

1. Vors. Wolfgang Schünemann
Reherweg 33 – 31787 Hameln – Tel.: (05151) 29801
Geschäftsstelle im Kleingartenverein „Am Heideweg“ e.V.
Email: bv.hameln@kg-freunde.de



Richtlinien zur Wertermittlung von Kleingärten im Bezirksverband Hameln der Kleingärtner e.V. bei Pächterwechsel / Generationswechsel

Anpflanzungen und Anlagen
Nach Bundeskleingartengesetz (BKleingG)
und Bürgerliches Gesetzbuch

Die Wertermittlungsrichtlinien des Bezirksverbandes Hameln der Kleingärtner e.V. (BVH) entsprechen den Wertermittlungsrichtlinien des Landesverbandes Niedersächsischer Gartenfreunde e.V. mit Genehmigung des Niedersächsischen Innenministerium (- 56-60 303-2 (Nds.MBl. Nr. 28/2001, Seite 638)
Mit Änderungen durch Beschluss der erweiterten Vorstandssitzung des BVH vom 28. Juni 2001 und der Mitgliederversammlung des BVH vom 27. Februar 2016.

BEZIRKSVERBAND HAMELN DER KLEINGÄRTNER e.V.

1. Vors. Wolfgang Schünemann
Reherweg 33 – 31787 Hameln – Tel.: (05151) 29801
Geschäftsstelle im Kleingartenverein „Am Heideweg“ e.V.
Email: bv.hameln@kg-freunde.de



Inhaltsverzeichnis

Inhalt

Rechtslage bei Pächterwechsel	- 4 -
Durchführung des Wertermittlungsverfahrens	- 5 -
Wertermittlungsrichtlinien.....	- 7 -
A. Bewertung von Anpflanzungen (Aufwuchs).....	- 7 -
Pflanzabstände für Obstgehölze:	- 8 -
Tabelle 1: Bewertung von Anpflanzungen	- 9 -
Tabelle 2: Bewertung von Obstgehölzen nach Standjahren	- 10 -
B. Bauliche Anlagen (ohne Laube).....	- 11 -
Tabelle 3: Maximal Werte für Bauliche Anlagen (ohne Laube).....	- 11 -
C. Gartenlauben.....	- 12 -
Wertminderung:.....	- 12 -
Richtlinien für die Ermittlung der Bewertungsmaße einer Laube nach DIN 277	- 13 -
Tabelle 4: Bewertungsverfahren für Gartenlauben	- 14 -
Beispiel: (Berechnung einer Gartenlaube:)	- 15 -
Muster Auswertungsbogen für eine Wertermittlung:	- 16 -

BEZIRKSVERBAND HAMELN DER KLEINGÄRTNER e.V.

1. Vors. Wolfgang Schünemann
Reherweg 33 – 31787 Hameln – Tel.: (05151) 29801
Geschäftsstelle im Kleingartenverein „Am Heideweg“ e.V.
Email: bv.hameln@kg-freunde.de



Rechtslage bei Pächterwechsel

Die Neuverpachtung einer Kleingartenparzelle nach wirksamer Kündigung oder sonstiger (vereinbarter) Aufgabe des Pachtverhältnisses und die Frage der Veräußerung von Eigentum des ausscheidenden Kleingärtners an den neuen Pächter **zwei rechtlich unabhängige Vorgänge sind**.

Die Verpachtung der Parzelle ist ein Rechtsgeschäft zwischen dem Zwischenpächter und dem neuen Gartenbewerber. Gegenstand des Pachtvertrages ist die kleingärtnerische Nutzung der Fläche und die Zahlung des Pachtbetrages sowie die Erfüllung von Pflichten zur Erhaltung der Kleingartenanlage.

Die Eigentumsübertragung von Gegenständen, die als Hilfsmittel zur kleingärtnerischen Nutzung gegen angemessene Entschädigung auf der Parzelle zurückbleiben dürfen (müssen), ist Gegenstand eines Kauf- und Übereignungsvertrages zwischen dem ausscheidenden Pächter und dem neuen Pächter. In diesem Rahmen wirkt die Organisation in Erfüllung ihrer kleingärtnerisch gemeinnützigen Aufgaben mit, hat Kontrollfunktion zum Schutz der beteiligten Kleingärtner.

Der Verein wird hier als Vermittler und Kontrollinstanz zwischen dem neuen und dem alten Pächter tätig. Ist ein Nachpächter gefunden, achtet der Verein darauf, dass der gezahlte Kaufpreis die durch die **Wertermittlung** festgestellte Ablösesumme nicht übersteigt.

Wird kein Nachfolger gefunden, ist der Pächter verpflichtet, den Pachtpreis als Nutzungsgebühr weiter zu zahlen, solange die Laube auf der Parzelle steht. Letztendlich muss er Laube und Bewuchs auf seine Kosten entfernen.

Ist ein Gartennachfolger nicht vorhanden, so ist die einstweilige Bearbeitung und Pflege des Gartens sowie die Benutzung der zurückgelassenen Gegenstände und Einrichtungen zu vereinbaren.

Vorstand und Anspruchsberechtigte einigen sich über die Übernahme der bis zur Vergabe des Gartens entstehenden Kosten.

Kommt keine Einigung zustande, so ist der Vorstand berechtigt, **über** die einstweilige Regelung und Kostentragung zu entscheiden. Die Entscheidung ist zu begründen und in schriftlicher Form abzufassen.

Sollte eine Vergabe des Gartens auch nicht zum verminderten Entschädigungsbetrag innerhalb eines Jahres möglich sein, besteht dem abgebenden Pächters das Mitnahmerecht zu. Es ist sicher zu stellen, dass der Kleingarten nach Ausübung des „Mitnahmerechtes“ in einem Zustand für eine „kleingärtnerische Nutzung“ hinterlassen wird.

BEZIRKSVERBAND HAMELN DER KLEINGÄRTNER e.V.



1. Vors. Wolfgang Schünemann
Reherweg 33 – 31787 Hameln – Tel.: (05151) 29801
Geschäftsstelle im Kleingartenverein „Am Heideweg“ e.V.
Email: bv.hameln@kg-freunde.de

Durchführung des Wertermittlungsverfahrens

Nach Vorlage einer Kündigung eines Kleingartens beauftragt der Vorstand des Kleingärtnervereins den Bezirksverband Hameln der Kleingärtner (Fachberatung) mit der Durchführung einer Wertermittlung. Dieser teilt einen Wertermittler zu.

Die Grundlage der Wertermittlung des Kleingartens sind die Wertermittlungsrichtlinien des Bezirksverbandes Hameln in der jeweils Gültigen Fassung.

Die Kleingärtnerische Organisation erfüllt mit der Wertermittlung ihre. kleingärtnerische gemeinnützigen Satzungsaufgaben und ihre Kontrollfunktionen im Sinne des Kleingartenwesens.

Oberster Grundsatz bei der Ermittlung des Entschädigungsbeitrages muss die Beibehaltung des sozialen Charakters des Kleingartenwesens sein. Dabei wird davon ausgegangen, dass die Kosten für die Errichtung des Gartens und der Laube so niedrig wie möglich gehalten werden, indem mit sparsamsten Mitteln und in Selbst- und Nachbarhilfe gearbeitet wird. Nur wenn nach diesem Grundsatz gehandelt wird, ist es möglich, auch den Familien mit niedrigem Einkommen und insbesondere den kinderreichen unter diesen, zu einem Kleingarten zu verhelfen und ihn nicht zu einem Spekulationsobjekt mit Gewinnerzielung zu machen.

Es ist nur der Aufwuchs zu entschädigen, der im Sinne der Förderungsbedingungen üblicherweise für Kleingärten charakteristisch ist.

Die Kosten für die Wiederherstellung vernachlässigter oder verwahrloster Gärten bei Boden, Bepflanzung und Bebauung müssen als Schmälerung des Kleingärtnerischen Nutzwertes aufgeführt werden.

Die Beseitigung (Abriss bzw. Rodung) von nicht gestatteter baulichen Anlagen und nutzungsunwürdiger Bepflanzung muss im Wertermittlungsprotokoll aufgeführt werden. Die Kontrolle der Durchführung der Beseitigung obliegt dem Vereinsvorstand der entsprechenden Kolonie.

Ein "Kleingärtnerischer Nutzwert" ist vorhanden, wenn ein Nachfolger den vorgefundenen Boden-, Bepflanzungs- und Bebauungszustand, so wie ihn der Vorpächter hinterlassen hat, wegen seiner Beschaffenheit nicht zu verändern braucht, um den Garten kleingärtnerisch nutzen zu können.

Der „Kleingärtnerische Nutzwert“ steigt in dem Maße, wie der Nachfolger über einen kürzeren oder längeren Zeitraum keine Aufwendungen zu machen braucht.

Der „Kleingärtnerische Nutzwert“ orientiert sich vor allem am Pflegezustand des Bodens und am Alter und Pflegezustand von Bepflanzung und Bebauung.

Der „Kleingärtnerische Nutzwert“ orientiert sich nie an einer besonderen, überdurchschnittlich teuren Ausstattung eines Gartens sowohl in Bepflanzung, als auch bei der Bebauung.

BEZIRKSVERBAND HAMELN DER KLEINGÄRTNER e.V.



1. Vors. Wolfgang Schünemann
Reherweg 33 – 31787 Hameln – Tel.: (05151) 29801
Geschäftsstelle im Kleingartenverein „Am Heideweg“ e.V.
Email: bv.hameln@kg-freunde.de

Die Bewertung erfolgt nach den aufgezeigten Bedingungen, Tabellen und Vorschriften, die unter Berücksichtigung methodisch und verantwortungsbewusst von geschulten Schätzern oder Fachkräften (Wertermittlern), durchgeführt werden.

Der Wertermittler bewertet grundsätzlich nach dem augenblicklichen Zustand (wie gesehen). Er kann nicht für versteckte Mängel an der Laube zur Verantwortung gezogen werden. Offene Mängel müssen im Bewertungsbogen genau angegeben werden. Beim Baum z.B. Krebsbefall, an der Laube z.B. undichtes Dach.

Bei der Bestandsaufnahme der zu bewertenden Anpflanzungen und Anlagen sollte der scheidende Pächter oder ein von ihm Beauftragter und ein Vorstandsmitglied anwesend sein. Ratsam sind in jedem Fall in der Niederschrift nähere Angaben zu machen, evtl. Fotos oder Skizzen anzufertigen, um bei Einsprüchen entsprechende Beweise fair die Berechtigung evtl. Abzügen antreten zu können.

Die Wertermittlung muss nachprüfbar und nachrechenbar sein.

Die detaillierte Niederschrift über die Wertermittlung ist unterschrieben dem Verein in dreifacher Ausfertigung (je eine für Verein, dem Scheidenden und dem neuen Pächter) zuzuleiten.

Entschädigungsansprüche werden erst fällig, wenn der Garten in einem ordnungsgemäßen Zustand dem Vereinsvorstand übergeben und das vom Gartennachfolger bzw. Entschädigungs-verpflichteten zu entrichtende Entgelt in voller Höhe an den Verein gezahlt worden ist.

Die Wertermittlungsgebühr beträgt pauschal 30,00 € zuzgl. einer Entfernungspauschale von 0,30 € je gefahrenen Kilometer als Aufwandentschädigung für den Wertermittler und ist vom scheidenden Pächter zu zahlen.

Bei weiterer guter Pflege des Gartens hat die Wertermittlung eine Gültigkeit von 1 Jahr. Sollte keine Pflege erfolgen, werden bis zu 25% der Wertermittlungssumme abgezogen. Darüber hinaus ist eine neue Wertermittlung erforderlich.

Nach der Wertermittlung darf aus dem Garten, auch wenn die Bewertungshöchstgrenzen überschritten werden, von dem aufgebenden Pächter nichts mehr entnommen werden.

Die örtlichen Vereins- und Gartenordnungen, sowie das Ortsrecht, werden durch die Richtlinien zur Wertermittlung von Kleingärten bei Pächter wechsel nicht außer Kraft gesetzt, es sei denn, die Festsetzungen gehen über den Rahmen der Festlegungen der Richtlinien hinaus.

BEZIRKSVERBAND HAMELN DER KLEINGÄRTNER e.V.

1. Vors. Wolfgang Schünemann
Reherweg 33 – 31787 Hameln – Tel.: (05151) 29801
Geschäftsstelle im Kleingartenverein „Am Heideweg“ e.V.
Email: bv.hameln@kg-freunde.de



Wertermittlungsrichtlinien

A. Bewertung von Anpflanzungen (Aufwuchs)

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

Dabei steht die kleingärtnerische Nutzung der Pflanze zur Erzielung von Erträgen für den Eigenbedarf bzw. des Erholungswertes im Sinne des § 1.1 des BKleingG. im Vordergrund.

Es werden nicht bewertet:

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, Lebensbäume(Thuja), Wachholder, ausgenommen die niedrig wachsenden Züchtungen, die gestalterische Elemente in der Gartennutzung erkennen lassen.

Die nicht bewerteten Gehölze sind zu entfernen.

Eine Ausnahme gilt für bestehende Laub und Nadelgehölze, die als Heckengestaltung genutzt werden. Wenn diese als Grenzbepflanzung eine Höhe von 1,20 Meter bzw. als Sichtschutz auf dem Grundstück eine Höhe von 1,80 Meter nicht überschreiten, werden sie geduldet. Eine Entfernung (vollständig oder teilweise) kann durch eine Verordnung der jeweiligen Vereine veranlasst werden.

Diese Regelung bezieht sich auf vorhandene Anpflanzung. Neuanpflanzungen sind nicht gestattet.

Blühende (Bienenfreundliche) Sichtschutzhecken auf der Parzelle, sind bis zu einer Höhe von 1,80 m erlaubt und werden bewertet. Darüber hinaus sind je 100 m² Gartenland zwei kleinwüchsige Nadelgehölze (z.B. Zwergfichte oder Zwergkiefer) erlaubt. (Höhe max. 2 m)

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

Wertminderung:

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

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, unter 30 cm Austrieb	30 % Wertminderung
4. Mangelhafte Pflege (Gehölzschnitt, Pflanzenschutz)	20 – 50 % Wertminderung

BEZIRKSVERBAND HAMELN DER KLEINGÄRTNER e.V.

1. Vors. Wolfgang Schünemann
Reherweg 33 – 31787 Hameln – Tel.: (05151) 29801
Geschäftsstelle im Kleingartenverein „Am Heideweg“ e.V.
Email: bv.hameln@kg-freunde.de



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

Hochstamm-Bäume, sowie nicht eingehaltene Grenzabstände von Bäumen und Büschen müssen im Garten entfernt werden. Für Baumentfernung inkl. Wurzel sind 50,- Euro je 10 cm Stammdurchmesser als Schmälerung des Nutzwertes zu berechnen.

Ein Obsthochstamm mit Standort an der Laube bzw. dem Sitzplatz (als Schattenspender) kann bewertet werden, soweit er dem Gartennachbarn keinen Schatten wirft.

Pflanzabstände für Obstgehölze:

Der **Abstand** von

Hochstamm	10,00 m
Buschbaum zu Buschbaum	5,00 m
Buschbaum zu Halbstamm	7,00 m
Obstspindel zu Halbstamm	1,50 m – 2,50 m
Obstspindel zu 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 bei

Buschbäumen mit	30 m ²
Halbstämmen mit	60 m ²
Hochstämmen mit	100 m ²

anzusetzen.

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	0,30 m
bei Stauden, Rosen, Dahlien	0,50 m

BEZIRKSVERBAND HAMELN DER KLEINGÄRTNER e.V.



1. Vors. Wolfgang Schünemann
Reherweg 33 – 31787 Hameln – Tel.: (05151) 29801
Geschäftsstelle im Kleingartenverein „Am Heideweg“ e.V.
Email: bv.hameln@kg-freunde.de

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

Tabelle 1: Bewertung von Anpflanzungen

Obstbäume	.				Tab.2
Beerenobst	max.	12 Stück			Tab.2
Erdbeeren	max.	50 lfdm.			Tab.2
Himbeeren	max.	10 lfdm. einschl. Gerüst			Tab.2
Brombeeren, rankend	max.	10 lfdm. einschl. Gerüst			Tab.2
Brombeeren, nicht rankend	max.	10 lfdm. einschl. Gerüst			Tab.2
Spargel, 1. – 3. Standjahr	max.	15 lfdm.	bis	5,00€	lfdm.
Spargel, 4. – 15. Standjahr	max.		bis	8,00€	lfdm.
Rhabarber	max.	1 Stück je 100 m ² Parzelle	bis	5,00€	Stück
Ziergehölze	max.	1 Stück je 100 m ² Parzelle	bis	5,00€	Stück
Nadelgehölze *	max.	2 Stück je 100 m ² Parzelle	bis	13,00€	Stück
Buschrose	max.	50 Stück	bis	4,00€	Stück
Hochstammrose, einschl. Pfahl	max.	6 Stück	bis	12,00€	Stück
Kletterrose, einschl. Befestigung	max.	4 Stück	bis	4,00€	Stück
Blumenzwiebeln u. Knollen	max.	10 m ²	bis	8,00€	m ²
Prachtstauden	max.	10 Stück	bis	5,00€	Stück
Stauden	max.	15 m ² je 100 m ² Parzelle	bis	8,00€	Stück
Rasen	max.	20 m ² je 100 m ² Parzelle	bis	0,50€	m ²
Hecken (Außenbegrenzung)	max.	1,20 m Höhe	bis	5,00€	lfd. m
Hecken(Sichtschutz a.d.Parzelle)	max.	1,80 m Höhe nur blühende	bis	10,00€	lfd.m.
Schlingpflanzen	max.	5 Stück	bis	6,00€	Stück
Weinreben		5 Stück	bis		Tab.2
Gemüseflächen (garer, humoser, wildkrautfreier Boden)			bis	5,00€	m ²

*Zwergfichte oder Zwergkiefer (Höhe max. 2 m)

BEZIRKSVERBAND HAMELN DER KLEINGÄRTNER e.V.



1. Vors. Wolfgang Schünemann
Reherweg 33 – 31787 Hameln – Tel.: (05151) 29801
Geschäftsstelle im Kleingartenverein „Am Heideweg“ e.V.
Email: bv.hameln@kg-freunde.de

Tabelle 2: Bewertung von Obstgehölzen nach Standjahren

Bewertung von Obstgehölzen *)	Kosten für Gehölz- einkauf incl. MwSt.	Multiplikationsfaktoren nach Standjahren										Kosten für besondere Pflege Pfahl, Dünger u. a. nur im Zeitraum der ersten 5 Jahre incl. MwSt.
		3	5	10	15	20	25	30	35	40	Spalte 3	
Obstart und Baumform	EURO											EURO
Apfel-, Birne – Halbstamm / Hochstamm	21,50	1,5	2,0	2,5	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	1,5				5,00
Quitte, Mispel – Busch	15,00	1,5	2,0	3,0	3,0	2,5	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	1,5			5,00
Kirsche, Pflaume, Zwetsche / Busch	16,50	1,5	2,0	2,5	3,0	3,0	2,5	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 (großfrüchtige Sorten)	10,00	1,5	2,0	2,0	2,0	2,0	1,5					
Johannisbeere, Stachelbeere – Busch	5,50	1,3	1,5	1,3	1,0							
Johannisbeere, Stachelbeere – Stämmchen	8,00	1,3	1,5	1,3	1,0							
Jostabeere	5,50	1,3	1,5	1,3	1							
Himbeeren je lfm**	8,00	1,2	1,5	1,3	1,0							
Brombeeren (Einzelpflanze)**	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 je qm	3,00											

*) Spalte 1 x Faktor Spalte 2 + Spalte 3 x Anzahl = Gesamtwert der Gehölze

** eventuell vorh. Gerüst berechnen

*) Spalte 1 x Faktor Spalte 2 + Spalte 3 x Anzahl = Gesamtwert der Gehölze

** eventuell vorh. Gerüst berechnen

BEZIRKSVERBAND HAMELN DER KLEINGÄRTNER e.V.



1. Vors. Wolfgang Schünemann
Reherweg 33 – 31787 Hameln – Tel.: (05151) 29801
Geschäftsstelle im Kleingartenverein „Am Heideweg“ e.V.
Email: bv.hameln@kg-freunde.de

B. Bauliche Anlagen (ohne Laube)

Tabelle 3: Maximal Werte für Bauliche Anlagen (ohne Laube)

Wegebau	Bewertet wird der Weg zur Laube max. 1 m breit, der Lauben u. Terrassenplatz bis max. 15 m ² Platten	bis	16,00 €	m ²
Kantensteine	max. doppelte Weglänge zur Laube	bis	5,00 €	lfdm.
Gartenpforte	bei sich einfügender Bauweise einschl. Pfosten	bis	154,00 €	Stück
Zaun, rechts	max. 1 m Höhe	bis	7,00 €	lfdm.
Zaun, links	max. 1 m Höhe	bis	7,00 €	lfdm.
Zaun, vorne	max. 1 m Höhe	bis	7,00 €	lfdm.
Zaun, hinten	max. 1 m Höhe	bis	7,00 €	lfdm.
Kükenzaun	max. 1 m Höhe	bis	1,50 €	lfdm.
Pumpe	Abschreibung: 4 % / Jahr	bis	200,00 €	Stück
Wasserbecken / Tonne		bis	20,00 €	Stück
Teich	max. 4 m ²	bis	125,00 €	Stück
Gewächshaus	max. 8 m ² , Kaufteil	bis	250,00 €	Stück
Frühbeet		bis	30,00 €	Stück
Pergola	max. 12 m	bis	15,00 €	lfdm.
Trockenmauer		bis	10,00 €	lfdm.
Rosenbogen		bis	25,00 €	Stück
Kompostanlage	Höchstwert der gesamten Kompostanlage	bis	25,00 €	Gesamt
Toilette	Typ der Toilette notieren (kein Preis)			
Strom- / Wasseranschluss	Preisangabe vom Vereinsvorstand			

Eine Toiletten- oder Spülenentsorgung ins Erdreich (Grube) ist nicht erlaubt und muss zurück gebaut werden (Abzug).

Eternit im Boden (Land) muss entfernt werden (Abzug).

Hochbeete sind im Garten erlaubt.

BEZIRKSVERBAND HAMELN DER KLEINGÄRTNER e.V.



1. Vors. Wolfgang Schünemann
Reherweg 33 – 31787 Hameln – Tel.: (05151) 29801
Geschäftsstelle im Kleingartenverein „Am Heideweg“ e.V.
Email: bv.hameln@kg-freunde.de

C. Gartenlauben

Die Gartenlauben werden höchstens bis zu der im BKleingG vom 28.02.1983 (BGB 1.1 S.210), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 21.09.1994 (BGBl. 1 S. 2538), vorgesehenen Größe von 24 qm (Grundfläche) einschließlich überdachtem Freisitz bewertet. Größere Gartenlauben werden z. Zt. noch geduldet. Sie werden jedoch nicht in die Bewertung mit einbezogen. Besonderheit im KGV „Am Brösselweg“ e.V., hier werden auch nur höchstens 24 m² für zugebaute Gartenlauben berechnet. Der Rest bis 28 m² wird als Freisitz gewertet. Die vor Inkrafttreten dieses Gesetzes genehmigten Lauben haben Bestandschutz (Genehmigung muss Vorliegen) und sind entsprechend ihrer Größe zu bewerten. Eine von der zuständigen Behörde bekundete Duldung ist einem baurechtlich genehmigten Bescheid gleichzusetzen (Kommentierung zu § 18 BKleingG).

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

Baumängel: z.B. Risse am Haus bis zu 10 % Abzug auf die Nutzwertsumme, oder wegen fehlenden z. b. Außenanstrich, bis zu 5 % Abzug auf die Nutzwertsumme.

Bei der Abschreibung von Gartenlauben wird von einer Standzeit von 50 Jahren bei Steinlauben und von 40 Jahren bei Holzlauben ausgegangen. Eine 100%ige Abschreibung ist je nach Bau- und Pflegezustand möglich.

Ist eine Gartenlaube noch gut erhalten, so kann trotz vollständiger Altersminderung ein Restwert von bis zu 40 % des Neubauwertes eingesetzt werden. Die Bewertung der Gartenlaube erfolgt nach Kubikmetern umbautem Raum entsprechend DIN 277.

Die Differenzierung der Bauwerte richtet sich nach den Richtlinien einzelner Kleingartenorganisationen. Für die Bewertung der verschiedenen Bauweisen steht die Tabelle 4 als Richtlinie zur Verfügung.

Für die Bewertung der verschiedenen Bauweisen als Steinlaube bzw. gleichwertige Holzlaube gilt der Höchstwert **100,00 €** je m³.

Wertminderung:

Aufgrund des Alters (Standzeit der Laube) sind vom Neubauwert, Alterswertminderungen je Bau- und Pflegezustand

bei Steinlauben	in Höhe bis zu 2,0 %
bei Holzlauben	in Höhe bis zu 3,0 %

für jedes Standjahr vorzunehmen.

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

BEZIRKSVERBAND HAMELN DER KLEINGÄRTNER e.V.



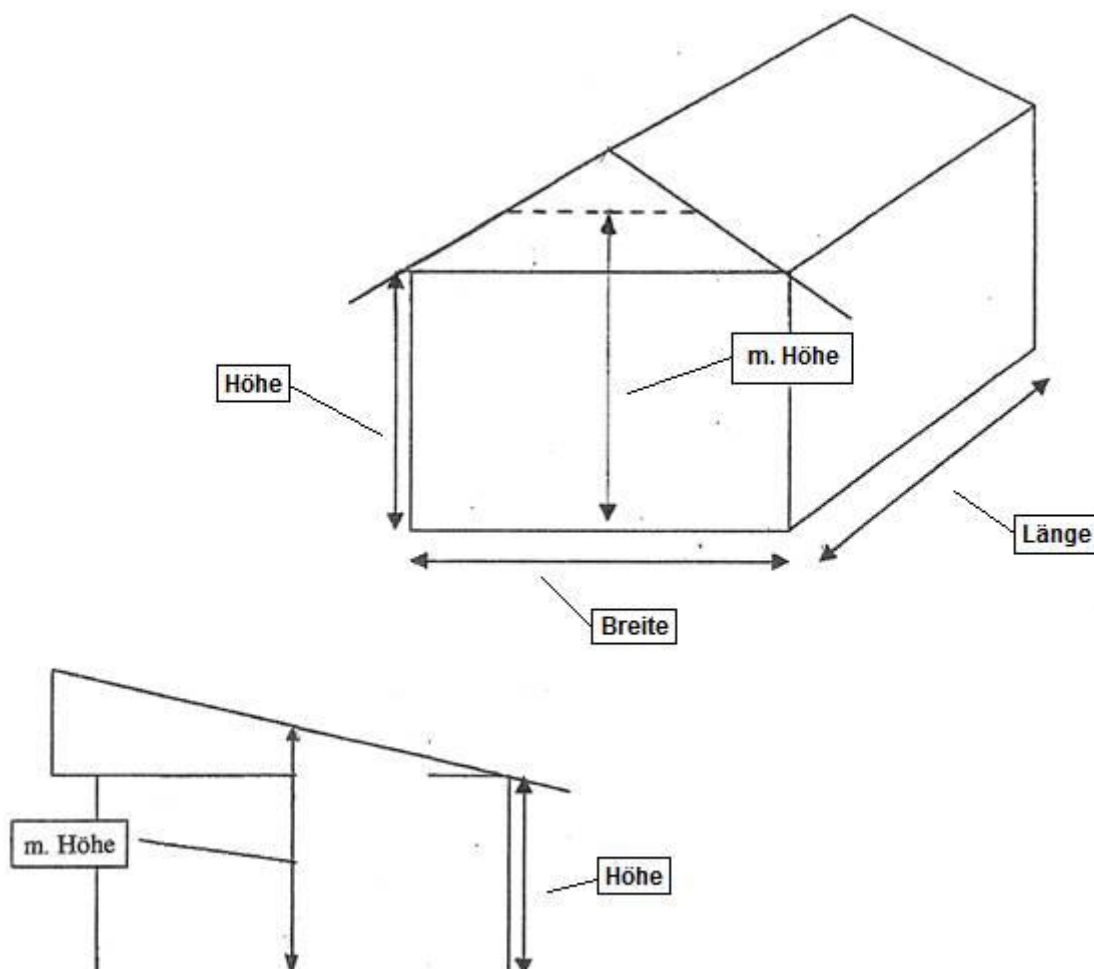
1. Vors. Wolfgang Schünemann
Reherweg 33 – 31787 Hameln – Tel.: (05151) 29801
Geschäftsstelle im Kleingartenverein „Am Heideweg“ e.V.
Email: bv.hameln@kg-freunde.de

- von der Bewertungssumme abzusetzen. Entstandene Bodenvertiefungen sind ordnungsgemäß mit Mutterboden zu verfüllen.
2. Aufwendige Ausstattung wie Parkett, Holzvertäfelung, Fliesen etc., sowie das gesamte bewegliche Inventar (Möbel, Geräte Handwerkzeuge) ist nicht Bestandteil der Wertermittlung. Es besteht kein Anspruch auf Übernahme und Entschädigung. Bei Ausbau von, mit den fest verbundenen Gegenständen, sind die Schäden an dem Gebäude etc. zu beseitigen.
 3. Eternitdächer werden wie normale Dächer bewertet.
 4. Anbauten, sowie Holz- oder Blechschuppen, sind nicht erlaubt, werden aber geduldet. Bruchschuppen müssen entfernt werden. (Abzug)
 5. Kamine jeglicher Art werden nicht berechnet.

Richtlinien für die Ermittlung der Bewertungsmaße einer Laube nach DIN 277

Gerechnet wird der in m³ umbaute Raum nach DIN 277. Es werden die Außenmaße ab Oberkante Fundament berücksichtigt. Die Höhe der zu berechnenden m³ ergibt sich aus der mittleren Höhe der Laube.

Aus den Zeichnungen ersichtlich: Erlaubte Höhe max. 3,20 m



BEZIRKSVERBAND HAMELN DER KLEINGÄRTNER e.V.

1. Vors. Wolfgang Schünemann
Reherweg 33 – 31787 Hameln – Tel.: (05151) 29801
Geschäftsstelle im Kleingartenverein „Am Heideweg“ e.V.
Email: bv.hameln@kg-freunde.de



Tabelle 4: Bewertungsverfahren für Gartenlauben

Kubikmeterpreise für Gartenlauben verschiedener Materialien sowie Bewertungssätze für Gartenlauben verschiedener Bauweisen

Bauklasse	Altes Material	Fenster, Türen und Dach alt	Fenster neu und Türen alt	Fenster und Türen neu	Neues Material
Einwandige Holzlaube, ohne Fundament	30,00 €	35,00 €	40,00 €	45,00 €	50,00 €
Einwandige Holzlaube, mit Fundament u. eingezogener Decke	35,00 €	45,00 €	55,00 €	60,00 €	70,00 €
Dpl.-wandige Holzlaube, Dachpappe ohne eingezogener Decke	37,50 €	47,50 €	57,50 €	65,00 €	75,00 €
Dpl.-wandige Holzlaube, Dachpappe mit eingezogener Decke	40,00 €	50,00 €	60,00 €	70,00 €	80,00 €
Dpl.-wandige Holzlaube, Dachziegel oder Grünbedachung	50,00 €	65,00 €	70,00 €	85,00 €	100,00 €
Massivlaube, einfache Ausführung, ½ Stein, Dachpappe	30,00 €	35,00 €	40,00 €	45,00 €	50,00 €
Massivlaube, nicht verputzt, festes Dach (Dachziegel, Eternit)	35,00 €	42,50 €	50,00 €	57,50 €	65,00 €
Massivlaube, innen und außen verputzt	40,00 €	50,00 €	60,00 €	70,00 €	80,00 €
Massivlaube innen und außen verputzt, mit eingezogener Decke	45,00 €	55,00 €	65,00 €	80,00 €	90,00 €
Massivlaube, innen und außen verputzt, Grünbedachung	50,00 €	65,00 €	70,00 €	85,00 €	100,00 €

BEZIRKSVERBAND HAMELN DER KLEINGÄRTNER e.V.



1. Vors. Wolfgang Schünemann
Reherweg 33 – 31787 Hameln – Tel.: (05151) 29801
Geschäftsstelle im Kleingartenverein „Am Heideweg“ e.V.
Email: bv.hameln@kg-freunde.de

Beispiel: (Berechnung einer Gartenlaube:)

Gartenlaube in Stein gemauert, verputzt, Spitzdach mit Teerdachdeckung einschl. Dachrinne und Fallrohr, Fenster und Türen gebrauchtes Material. = **m³ Preis lt. Tabelle = 50,00 €.**

Kubikmeterpreise für verschiedene bauliche Ausführungen der Gartenlauben können der **Tabelle 4** entnommen werden. Die Differenzierung der einzelnen Laubenwerte richten sich nach den Richtlinien, der einzelnen Kleingarten-Organisationen; die Werte dürfen nicht über die der Richtlinie des LNG liegen.

Die Bewertung der Gartenlauben erfolgt nach Kubikmeter umbauten Raum entsprechend DIN 277.

Maße der Laube:

Abmaß der Laube:	4,50 m	x	4,00 m	x	2,40 m	x	50,00 €	=	2.160,00€
Standzeitabschreibung:	10 Jahre	x	2,0 %	x		=	20 %	=	432,00€
Freisitz:	4,00 m	x	1,50 m	x	2,40 m	x	50,00 € : 3	=	240,00€
Standzeitabschreibung:	10 Jahre	x	2,0 %	x		=	20 %	=	48,00€
Nutzwert der Laube:									1.920,00€

Schmälerung des Ermittlungsbetrages:

Wertminderung wegen Baumängel (Risse) -10 %	=	192,00€
1 Stück Tanne entfernen, Stammdurchmesser 40 cm	=	200,00€
Schmälerung des Ermittlungsbetrages:	=	392,00€

Nutzwertsumme der Laube:

Die Nutzwertsumme der Laube beträgt: = **1.528,00€**
(Diese ist vom Verein einzusetzen)

Muster Auswertungsbogen für eine Wertermittlung:

Name:	
Kleingartenverein:	
Parzelle / Größe:	
Vom Vorstand anwesend:	
Pächter anwesend:	
Datum der Ermittlung:	
Ermittelt durch:	

[illegible]

1. Vors. Wolfgang Schünemann
Reherweg 33 – 31787 Hameln – Tel.: (05151) 29801
Geschäftsstelle im Kleingartenverein „Am Heideweg“ e.V.
Email: by.hameln@kg-freunde.de

B. Bewertung der baulichen Anlagen:

Übertrag von Blatt 1 (Summe A):	0,00 €
---------------------------------	--------

Anz.	Bezeichnung	Bemerkung	Einzel €	Gesamt €
	Pumpe mit Rohr		€	0,00 €
	Tonne / Wasserbecken		€	0,00 €
	Frühbeet		€	0,00 €
	Kompostsilo		€	0,00 €
	Gartentor (Eisen / Holz)		€	0,00 €
	lfdm. Zaun (rechts / links)		€	0,00 €
	lfdm. Zaun (vorn / hinten)		€	0,00 €
	m² Platten Weg		€	0,00 €
	m² Laubenplatz, ges.		€	0,00 €
	lfdm. Rasenkantensteine		€	0,00 €
	Toilette	ohne Bewertung	€	0,00 €
	Strom / Wasser	Preisangabe vom Vereinsvorstand	€	0,00 €
			Summe B:	0,00 €

C. Gartenlaube:

Baugenehmigung von: ./ lag vor / lag nicht vor

Bauzustand: sehr gut / gut / normal / schlecht

Dach: Ziegel / Eternit / Dachpappe / Onduline

Steinlaube: ½ Stein / 1 Stein / Fundament / Platte / Holz

Holzlaube: Einfach / Doppelwandig / Fundament / Platte / Holz

Abmaße der Laube:	Länge	X	Breite	X	m. Höhe	X	Index	Gesamt m² 0	+	0,00 €
Standzeitabschreibung:	Jahre	X	% pro Jahr	X	Abschreibung	0 %		-		0,00 €
Abmaße des Anbaus:	Länge	X	Breite	X	m. Höhe	X	Index	0	+	0,00 €
Standzeitabschreibung:	Jahre	X	% pro Jahr	X	Abschreibung	0 %		0	-	0,00 €
Summe C:										0,00 €
Nutzwertsumme (Summe A + B + C):										0,00 €

D. Schmälerung des Ermittlungsbetrages:

	-	€
	-	€
	-	€
	-	€
	-	€
	-	€
	-	€
Summe D:	0,00	€

Der kleingärtnerische Nutzwert beträgt (= berechnete Wertermittlung)	0,00 €
--	--------

Bemerkungen:

Diese Wertermittlung wurde nach den vom Landesverband Niedersächsischer Gartenfreunde e.V. herausgegebenen Richtlinien erstellt. Vorstehende Ermittlung wird von allen Beteiligten anerkannt und dient als Grundlage für die Auszahlung der Entschädigung. Es wird nicht beabsichtigt, gegen die Festsetzung Einspruch zu erheben.

Fachberater

bisheriger Pächter

Nachfolgepächter