

Landesverband Rheinland-Pfalz der Kleingärtner e.V.

Richtlinien

**für die Wertermittlung
von Anpflanzungen und baulichen Anlagen
in Kleingärten bei Pächterwechsel
(Wertermittlungsrichtlinien)**



Vorwort

Mit den „Richtlinien für die Wertermittlung von Anpflanzungen und baulichen Anlagen in Kleingärten bei Pächterwechsel (Wertermittlungsrichtlinien)“, die der Verbandstag am 09. Juli 1994 in Bitburg beschlossen und die das Ministerium der Finanzen genehmigt hat, wurde zum ersten Mal für Rheinland-Pfalz eine einheitliche Grundlage für die Ermittlung der Ablöseentschädigungen für die beim Pächterwechsel im Kleingarten verbleibenden Anpflanzungen und baulichen Anlagen geschaffen. Diese Richtlinien, die nach der Ausbildung und Zulassung von Schätzerinnen und Schätzer seit 1995 angewendet werden, haben sich in der Praxis als landeseinheitliche Schätzungsgrundlage im wesentlichen bewährt.

Die Wertermittlungsrichtlinien sind an die EURO - Währung angepasst und auch teilweise geändert worden. Anlass für die Änderung waren vor allem die „Grundsätze der Wertermittlung bei Pächterwechsel“, die der Bundesverband Deutscher Gartenfreunde e.V. herausgegeben hat. Diese Grundsätze berücksichtigen die Ergebnisse von Untersuchungen zur städtebaulichen, ökologischen und sozialen Bedeutung des Kleingartenwesens, die in der vom Bundesbauministerium in 1998 veröffentlichten Studie enthalten sind und die als besonderes Problem den erschwerten Zugang sozial schwacher Bevölkerungskreise zum Kleingarten durch zu hohe Einstiegskosten (Ablöseentschädigungen) aufzeigen. Die geänderten Richtlinien stellen noch mehr als bisher klar, dass die Wertermittlung sich am sozialen Charakter des Kleingartenwesens zu orientieren hat. So dürfen Lauben (wie schon bisher) nur in einfacher Ausführung i. S. des § 3 Abs. 2 BKleingG bewertet werden, unabhängig vom tatsächlichen Bauaufwand und evtl. behördlicher Auflagen.

Die geänderten und neugefassten Wertermittlungsrichtlinien sind vom Erweiterten Vorstand am 01. September 2001 beschlossen und vom Minister der Finanzen des Landes Rheinland-Pfalz am 26. März 2002 genehmigt worden. Sie sind ab 01. Juli 2002 anzuwenden und ersetzen die bisherigen Richtlinien.

Mit den neuen Richtlinien will der Landesverband einen weiteren Beitrag zur sozialverträglichen Gestaltung der Ablöseentschädigungen bei Pächterwechsel leisten. Es ist nun Aufgabe der Schätzer die Wertermittlungsrichtlinien als verbindliche Grundlage konsequent und sachgerecht anzuwenden, wozu sie sich bei der Zulassung verpflichtet haben. Die Stadtverbände und Vereine haben dafür Sorge zu tragen, dass die beschlossenen und vom Ministerium genehmigten Richtlinien ohne jede Abweichung beachtet werden.

Landesverband Rheinland-Pfalz
Der Kleingärtner e. V.

Adolf Bernhard
Vorsitzender

Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz

Genehmigung

Gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 Bundeskleingartengesetz vom 28. Februar 1983 (BGBl I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 13. September 2001 (BGBl I S. 2398), genehmige ich die vom Landesverband Rheinland-Pfalz der Kleingärtner e.V. aufgestellten Richtlinien für die Wertermittlung von Anpflanzungen und baulichen Anlagen in Kleingärten bei Pächterwechsel (Wertermittlungsrichtlinien), die als Anlage beigefügt sind.

Mainz, den 26. März 2002

Der Minister der Finanzen
des Landes Rheinland-Pfalz
Gernot Mittler

Inhaltsverzeichnis

	Seite:
Grundsätze der Wertermittlung bei Pächterwechsel	5
1. Zielsetzung	7
2. Anwendungsfälle für die Wertermittlung	7
3. Wertermittlungskommission	7
4. Gegenstand der Wertermittlung	8
5. Allgemeine Grundsätze der Wertermittlung	9
6. Bewertung von kleingärtnerischen Anpflanzungen	10
7. Bewertung von Gartenlauben	11
8. Bewertung von sonstigen baulichen Anlagen	15
9. Gebühren für die Wertermittlung	15
10. Wertermittlungsverfahren	16
11. Wertanpassung	17
12. Inkrafttreten	17
Anlage 1 Bewertung von kleingärtnerischen Anpflanzungen	18
Anlage 2 Bewertung von sonstigen baulichen Anlagen	20

Grundsätze der Wertermittlung bei Pächterwechsel

Das Bundeskleingartengesetz (BKleingG) vom 28.02.1983 in der zur Zeit gültigen Fassung billigt dem Pächter einer Kleingartenfläche nur bei Verpächterkündigung in den Fällen des §9 Abs. 1 Nr. 2-6 einen Entschädigungsanspruch gemäß § 11 zu. Eine solche gesetzliche Entschädigungsregelung gibt es bei Pächterwechsel (Kündigung durch den Pächter oder Verpächter bei Pflichtverletzungen) und Beibehaltung der kleingärtnerischen Nutzung der Fläche nicht. Aber auch bei Pächterwechsel soll eine finanzielle Abgeltung im Kleingarten verbleibender Werte erfolgen können, um einerseits kleingartenübliche Einrichtungen dem Kleingartenwesen in ihrem Nutzwert zu erhalten und andererseits eine angemessene Entschädigung des abgebenden Pächters zu ermöglichen. Dieser Zielsetzung dienen privatrechtliche Vereinbarungen in den Satzungen und Pachtverträgen sowie die nachstehenden Wertermittlungsrichtlinien, welche die Ermittlung einer angemessenen, am sozialen Charakter des Kleingartenwesens orientierten Entschädigung erleichtern soll; sie sind Bestandteil der Vertragsregelungen.

Kleingärten sind Pachtgärten, die der Pächter (Nutzer, Kleingärtner) kleingärtnerisch nutzt (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG) und die er mit dieser Nutzung dienenden Hilfsmittel (Laube, Einrichtungen, Anpflanzungen) versehen darf (BVerwG, Urteil vom 17.02.84 – NJW 84, Seite 1576). Diese Gegenstände bleiben auch bei fester Bindung mit dem Grund und Boden als Scheinbestandteil des Grundstückes im Eigentum des Pächters (§ 95 Abs. 1 Satz 1 BGB).

Bei Beendigung seines Pachtvertrages hat der abgebende Pächter den Garten an den Verpächter (Stadtverband/Verein) zurückzugeben. Er kann sein Eigentum – soweit es der kleingärtnerischen Nutzung dient – vereinbarungsgemäß zurücklassen und an einen vorhandenen Nachpächter übertragen. In diesen Fall hat er Anspruch auf angemessene Entschädigung dieser Werte, d. h. auf einen nach den Richtlinien ermittelten Preis, zu dem er dann diese Gegenstände auf den vom Verpächter (Stadtverband/Verein) ausgewählten Nachpächter zu veräußern und das Eigentum zu übertragen hat (§§ 433 und 929 BGB)

In der Regel ist der Stadtverband/Verein bevollmächtigt, diese Rechtsgeschäfte für den abgebenden Pächter abzuwickeln. Die entsprechenden Rechtshandlungen 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 (auf Verlangen über den Verein) an den abgebenden Pächter zu entrichten. Ansprüche aus dem Veräußerungsgeschäft bestehen nur zwischen den Vertragsparteien (abgebender – übernehmender Pächter).

Die nach den Richtlinien festgelegte Entschädigung für die vom Nachfolgepächter zu Eigentum übernommenen Gegenstände orientiert sich an dem sozialen Charakter des Kleingartenwesens und darf nicht überschritten werden. Entschädigungsfähig sind 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 im Garten verbliebenen Einrichtungen zu ermöglichen.

Die mit der Anwendung der Richtlinien verfolgte Zielsetzung, die Entschädigungsbeträge 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 zu einer nicht gewinnbringenden, sozial vertretbaren und den Zielen des BKleingG entsprechenden Entschädigungsleistung zurück lassen muss, und zwar auch dann, wenn er sich erlaubterweise seine persönlichen höheren Ansprüche an die Garteneinrichtungen durch aufwendigere Ausführung erfüllt hatte.

Mit der Ermittlung der angemessenen Entschädigung nach den Richtlinien erfüllt die als kleingärtnerisch gemeinnützig anerkannte Organisation (Zwischenpächter, Verwalter) ihre Satzungsaufgabe und die ihr gesetzlich zugewiesene Kontrollfunktion zur Vermeidung ungerechtfertigter Gewinnerzielung und Erhaltung des sozialen Charakters des Kleingartenwesens (BGH Urteil vom 03.04.1987 in NJW 87 Seite 2665).

Die Wertermittlungen führen im Auftrag der gemeinnützigen Kleingärtnerorganisation von dieser ausgebildete und beauftragte Wertermittlerinnen /Wertermittler (Schätzerinnen/Schätzer) durch; die Verantwortung für das Wertermittlungsergebnis Dritten gegenüber liegt bei der Organisation (§278, 31 BGB).

1. Zielsetzung

- 1.1 Diese Richtlinien sind die verbindlichen Grundlagen für eine sachgerechte, am sozialen Charakter des Kleingartenwesens orientierte Wertermittlung von Anpflanzungen, Gartenlauben und sonstigen baulichen Anlagen in Kleingärten bei Beendigung des Pachtverhältnisses (Pächterwechsel).
- 1.2 Sie sollen verhindern, dass der Kleingarten nach den Regeln von Angebot und Nachfrage zum Spekulationsobjekt wird; denn Kleingärten selbst haben keinen Marktwert.
- 1.3 Die Richtlinien bieten dem Verpächter (Stadtverband/Verein) die Handhabe, den Kleingarten beim Pächterwechsel durch Beseitigung von Über- und Altbeständen bei Anpflanzungen sowie durch Sanierung der baulichen Substanz in einen vertragsgemäßen und der kleingärtnerischen Nutzung dienenden Zustand zu bringen.

2. Anwendungsfälle für die Wertermittlung

- 2.1 Diese Wertermittlungsrichtlinien sind nur anzuwenden,
 - wenn der Pächter (Kleingärtner) den Pachtvertrag selbst gekündigt hat,
 - wenn der Pächter (Kleingärtner) die Kündigung durch den Verpächter durch schuldhaftes Verhalten herbeigeführt hat (§ 8 und §9 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG) oder
 - wenn der Pachtvertrag einvernehmlich aufgehoben wird.
- 2.2 Einen Entschädigungsanspruch für die im Kleingarten verbleibenden Anpflanzungen und Baulichkeiten hat der abgebende Pächter nur gegen den (übernehmenden) Nachfolgepächter. Gegenüber dem Verpächter (Stadtverband/Verein) oder Grundstückseigentümer besteht kein Entschädigungsanspruch. Dies gilt auch dann, wenn ein Nachfolgepächter nicht vorhanden ist.

3. Wertermittlungskommission

- 3.1 Die Ermittlung der Entschädigung wird von einer Wertermittlungskommission durchgeführt, die sich aus drei durch den Landesverband zugelassenen Schätzern (Wertermittlern) zusammensetzt. Die Schätzer müssen über ausreichende Sach- und Fachkenntnisse verfügen.

Das Zulassungsverfahren regeln die vom Erweiterten Vorstand des Landesverbandes beschlossenen Richtlinien für die Zulassung als Schätzer (Schätzer-Zulassungs-Richtlinien) in der jeweiligen Fassung
- 3.2 Die Ausbildung und Fortbildung der Schätzer obliegt den Landesverband.
- 3.3 Zur Berufung der Wertermittlungskommission siehe Nr. 10.7 .

Es ist darauf zu achten, dass nur vom Landesverband zugelassene Schätzer berufen werden.

4. Gegenstand der Wertermittlung

4.1 Bewertet werden

- 4.1.1 Kleingärtnerische Anpflanzungen, die der Gartenordnung entsprechen (Nr. 6.1);
- 4.1.2 Gartenlauben, soweit sie nach § 3 Abs.2 BKleingG und nach Baurecht zulässig sind (Nr. 7.1);
- 4.1.3 Sonstige bauliche Anlagen, die für die kleingärtnerische Nutzung erforderlich und nach der Gartenordnung erlaubt sind. (Nr. 8.1).

Anpflanzungen und Anlagen, die vom Verein, Verpächter oder Grundstückseigentümer zur Verfügung gestellt worden sind (z.B. Außenzäune, Wasserleitungsnetz usw.), bleiben bei der Wertermittlung außer Betracht.

4.2 Nicht bewertet werden

- 4.2.1 Anpflanzungen, die durch hohes Alter, Krankheit oder schlechte Pflege abgängig sind, Überbestände entsprechend der Gartenordnung sowie Waldbäume und hochwachsende Bäume und Sträucher, die nicht kleingartenüblich oder nach der Gartenordnung nicht erlaubt sind (Nr. 6.2);
- 4.2.2 Mangelhafter, nicht erhaltenswerter Altbestand an Baulichkeiten (Nr. 7.9);
- 4.2.3 Nicht genehmigte Baulichkeiten und sonstige Anlagen (Nr. 7.2 und 8.2).

Der abgebende Pächter hat die vorstehend bezeichneten Anpflanzungen und Anlagen auf seine Kosten zu beseitigen. Zur Räumungspflicht siehe Nr. 5.7 .

4.3 Von der Wertermittlung sind ferner ausgeschlossen:

- 4.3.1 Bewegliches Inventar, und zwar
 - Laubeneinrichtung, auch wenn mit der Laube fest verbunden (Einbaumöbel u.ä.);
 - Gartenmöbel;
 - Gartengeräte und Werkzeuge;
 - Sonstiges Garteninventar wie Spielgeräte (auch wenn im Boden fest verankert),
Bewegungsmelder, Alarmanlagen, Fahnenstangen, Wetterhahn u.ä.
- 4.3.2 Propangaseinrichtungen, Stromanschlüsse jeder Art, zusätzliche Anschlüsse an die Wasserleitung;
- 4.3.3 Markisen, Eingangsüberdachungen;
- 4.3.4 Grillöfen jeder Art;
- 4.3.5 Teiche, Springbrunnen, Zierbrunnen u.ä.;
- 4.3.6 Gewächshäuser,
- 4.3.7 separat stehende Gerätehäuser jeglicher Bauart

Unerheblich ist, ob die vorgenannten Gegenstände zulässig und genehmigt sind.

Die Übernahme und Zahlung einer Entschädigung für die in Nr.4.3 angeführten Gegenstände bleibt Vereinbarungen zwischen dem abgebenden und neuen Nutzungsberechtigten überlassen, soweit die Gegenstände nicht zu beseitigen sind.

Kommt eine Einigung nicht zustande, besteht kein Anspruch auf Entschädigung. Dem abgebenden Pächter verbleibt das Wegnamerecht.

- 4.4 Vom Pächter aufgewendete Kosten für Bodenverbesserungsmaßnahmen sowie erbrachte Arbeitsleistungen und geleistete Umlagen für Gemeinschaftseinrichtungen können beim Pächterwechsel nicht entschädigt werden.

5. Allgemeine Grundsätze der Wertermittlung

- 5.1 Oberster Grundsatz der Wertermittlung ist eine objektive und fachlich zutreffende Beurteilung.
- 5.2 Gegenstand der Wertermittlung kann unter Beachtung der festgesetzten Höchstwerte und Höchstsummen nur sein, was gut und erhaltenswürdig ist. Die Wertermittlung setzt eine sorgfältige Besichtigung und Begutachtung der zu bewertenden Gegenstände voraus.
- 5.3 Die Entschädigung ist auf die in Nr. 4.1 bezeichneten kleingartenüblichen Anpflanzungen und genehmigten Baulichkeiten begrenzt, die nach den Nummern. 6-8 zu bewerten sind.
- 5.4 Die Wertermittlungen müssen überprüfbar und nachrechenbar sein.
- 5.5 Die in diesen Richtlinien angegebenen Werte stellen *Höchstwerte* dar, die nicht überschritten werden dürfen und nur anzusetzen sind, wenn sich der Bewertungsgegenstand in einem Idealzustand befindet (siehe insbes. Nr. 6.3 und Nr. 7.7).

Die festgesetzten *Höchstsummen* legen den Höchstbetrag der Entschädigung fest. Sie sind anzuwenden, wenn der (ggf. nach Abzug der Wertminderungen) ermittelte Entschädigungsbetrag höher als die Höchstsumme ist.

Mit der Festsetzung von *Höchstwerten* und *Höchstsummen*, die bei der Wertermittlung konsequent zu beachten sind, wird dem sozialen Charakter des Kleingartenwesens Rechnung getragen.

- 5.6 Anpflanzungen und Anlagen, die nicht bewertet werden (Nr. 4.2 und 4.3), sind im Bewertungsgutachten zu bezeichnen und die Gründe für die Nichtbewertung zu nennen. Zur Beseitigungspflicht siehe Nr. 5.7 .
- 5.7 Vom Wertermittlungsbetrag werden abgezogen die geschätzten Kosten
- ① zur Behebung von Pflegerückständen sowie für Rekultivierungsarbeiten, wenn sich der Kleingarten allgemein in einem schlechten Zustand befindet,
 - ① für den Abbruch und die Beseitigung (Abfuhr) von nicht genehmigten oder nicht erhaltenswerten wertlosen baulichen Anlagen,
 - ① für die Beseitigung von nicht zulässigen oder abgängigen Anpflanzungen.

Diese Abzüge entfallen nur, wenn der abgebende Pächter die im Bewertungsgutachten näher bezeichneten Mängel und Beanstandungen innerhalb der ihm gesetzten Frist behebt (Räumungspflicht). Zum weiteren Verfahren siehe Nr.10.7.

Der Vereinsvorstand hat darauf zu achten, dass die Mängel vor der Weiterverpachtung beseitigt werden und der Kleingarten wieder in einen vertragsgemäßen und der kleingärtnerischen Nutzung entsprechenden Zustand gebracht wird.

- 5.8 Bei der Wertermittlung sind auch die Erläuterungen und Anweisungen zu den Richtlinien zu beachten, die der Landesverband bekannt gibt.

6. Bewertung von kleingärtnerischen Anpflanzungen

6.1 Bewertet werden nur Dauerkulturen und Anpflanzungen, die nach

- 6.1.1 zur Gewinnung von Erzeugnissen für den Eigenbedarf, zu Erholungszwecken und der Gestaltung des Gartens und der Gesamtanlage dienen,
- 6.1.2 im Rahmen der kleingärtnerischen Nutzung üblich
und
- 6.1.3 nach der Gartenordnung erlaubt sind.

Kostspielige Pflanzen mit Liebhaberwert, die der Gartenordnung nicht widersprechen, können nur bis zur Höhe des Wertes von kleingartenüblichen Pflanzen berücksichtigt werden.

Unterkulturen werden nur dann bewertet, wenn sie fachgerecht angelegt sind.

6.2 Nicht bewertet werden

- 6.2.1 Anpflanzungen, die durch hohes Alter, Krankheit, zu dichten Stand oder schlechte Pflege abgängig sind, sowie Überbestände entsprechend der Gartenordnung. Sie sind zu entfernen;
- 6.2.2 Walnußbäume, Waldbäume und alle weiteren Bäume, wie hochwachsende Nadelgehölze und Sträucher, die nach der Gartenordnung nicht zulässig oder nach sonstigen Bestimmungen zu beseitigen sind;
- 6.2.3 Spargel, Rhabarber, einjährige Kulturen (Gemüse, Sommerblumen u.ä.), weil ihr Wert im Regelfall gering oder nicht feststellbar ist;
- 6.2.4 Zwiebelpflanzen (Tulpen, Narzissen, Krokusse u.ä.), weil ihr Wert im Regelfall gering oder nicht feststellbar ist.

Die nicht bewerteten Kulturen und Anpflanzungen sind im Bewertungsgutachten zu bezeichnen und die Gründe für die Nichtbewertung anzugeben. Zur Beseitigungspflicht siehe Nr. 5.7 .

6.3 Die Bewertung von kleingärtnerischen Anpflanzungen ist nach der Tabelle in der Anlage 1 vorzunehmen. Die dort genannten Werte stellen Höchstwerte dar, die nicht überschritten werden dürfen. Für die Bewertung sind der Wuchs- und Pflegezustand, das Alter und die Grenz- und Pflanzabstände entscheidend.

Der Höchstwert (Idealwert) wird zum Beispiel bei einem Obstgehölz nur angesetzt, wenn der Standort, die Sorte und der Pflanzabstand richtig gewählt wurden, der Baum /Strauch gesund und gut (fachmännisch) gepflegt ist und sich im Vollertragsstadium befindet. Ist dieser Idealzustand nicht gegeben, wird ein entsprechend niedrigerer Wert angesetzt. Festgesetzte Höchstsummen sind bei der Wertermittlung zu beachten.

6.4 Die Höchstwerte berücksichtigen die Anschaffungskosten für die Pflanzware, die Kosten für Bodenverbesserung und Düngung (Pflanzkosten), bei Obstgehölzen auch den Pflegeaufwand bis zum Vollertragsstadium sowie die Kosten für die erforderlichen Stützhilfen (Pfahl, einfache Rank- oder Spaliergerüste). Rankgerüste für Kletterrosen und Schlingpflanzen werden als sonstige bauliche Anlage nach Nr. 7 der Anlage 2 bewertet.

7. Bewertung von Gartenlauben

- 7.1 Gartenlauben einschließlich überdachter Sitzflächen werden bis zu der baurechtlich genehmigten Größe (Grundfläche), höchstens jedoch bis zu der im BKleingG zugelassenen Gesamtgröße von 24 qm (Grundfläche) bewertet. Dies gilt auch für die Gartenlauben, die vor dem 1.4.1983 rechtmäßig errichtet wurden und größer als 24 qm sind.
- 7.2 Baulichkeiten, insbesondere An- und Nebenbauten, die baurechtlich oder nach der Gartenordnung nicht genehmigt worden sind, werden nicht bewertet. Sie sind vom abgebenden Pächter zu entfernen. Kommt er dieser Verpflichtung nicht nach, werden die Baulichkeiten auf seine Kosten beseitigt (siehe Nr. 5.7).
- 7.3 Genehmigte Gartenlauben einschließlich der überdachten Sitzflächen sind nur in einfacher Ausführung i. S. des § 3 Abs. 2 BKleingG zu bewerten. Materialkosten, die über die notwendigen Kosten einer einfachen Ausführung hinausgehen, sind nicht zu berücksichtigen. Dies gilt auch, wenn die Stadt / Gemeinde besonders hochwertige Laubentypen erlaubt oder gar vorgeschrieben hat.
- 7.4 Die Bewertung erfolgt nach dem Zeitwert, der sich aus dem Neubauwert (Normalherstellungswert) je Quadratmeter Grundfläche auf der Basis von 1913 nach der Tabelle in Nr. 7.11 (Grundwert), vervielfacht mit dem Preisindex für Wohngebäude (Bauindex), abzüglich Alterswertminderung (siehe Nr. 7.8) und Wertminderung für vorhandene Pflegemängel (siehe Nr. 7.9) errechnet

Berechnungsformel:

$$\frac{\text{Grundfläche} \times \text{Grundwert je qm} \times \text{Bauindex}}{100} = \text{Neubauwert}$$

- Alterswertminderung
- Sonstige Wertminderung

$$\text{-----} = \text{Zeitwert(Entschädigung)}$$

=====

Anrechenbar sind die genehmigten Grundflächen der Laube, gemessen von Aussenkante zu Aussenkante (ohne Dachüberstand), und der überdachten Sitzfläche (gemessen nach der überdachten Bodenfläche ohne Dachüberstand), höchstens jedoch insgesamt 24 qm.

- 7.5 Anzuwenden ist der Bauindex, der für das vorangegangene Kalenderjahr als Durchschnittswert des Preisindex für Wohngebäude auf der Basis 1913 = 100 vom Statistischen Landesamt Rheinland-Pfalz ermittelt ist. Der Landesverband gibt diesen Wert verbandsüblicher Weise bekannt. Er ist vom 1.Juli des einen bis zum 30. Juni des nächsten Jahres anzuwenden.
- 7.6 Die Gartenlaube und überdachte Sitzfläche sind *stets* getrennt zu bewerten. Eine getrennte Bewertung kann auch in Betracht kommen, wenn in der Laube verschiedene Bauweisen (Bauausführungen) vorhanden und deshalb unterschiedliche Werte anzusetzen sind (z.b. ein Geräteraum in einfacherer Ausführung als die übrige Laube oder bei Erweiterung der Laube ist die Bauweise und Bauausführung des Alt- und Neubauteils unterschiedlich).
- 7.7 Für die Wertermittlung sind die Bauweise und -ausführung, der Pflegezustand, das Alter und die noch zu erwartende Lebensdauer (Restnutzungsdauer) maßgebend und angemessen zu berücksichtigen.

Die in Nr. 7.11 für Lauben und überdachte Sitzflächen angegebenen Werte sind Höchstwerte, die nicht überschritten werden dürfen, auch wenn der tatsächliche Kostenaufwand höher ist. Der Ansatz des Höchstwertes ist nur gerechtfertigt, wenn sich die Laube im Idealzustand befindet, d. h., wenn eine fachmännische Bauausführung aller Bauteile (Fundament, Wände, Dachkonstruktion und Bedachung u.ä.) und ein einwandfreier Zustand ohne jede Bau- und Pflegemängel festgestellt wird. Sind diese Voraussetzungen nicht gegeben, ist ein niedriger Wert anzusetzen.

7.8 Die Alterswertminderung (Abschreibung) ist unter Beachtung des Alters und der Restnutzungsdauer linear

(Formel: $100 : \text{Gesamtlebensdauer} = \text{jährliche Abschreibung in Prozent}$) vorzunehmen.

Sie beträgt grundsätzlich pro Jahr bei

- | | | |
|--|------|---|
| - Holzlauben (normale Nutzungsdauer 30 Jahre) | 3,33 | % |
| - Steinlauben (normale Nutzungsdauer 40 Jahre) | 2,5 | % |

des ermittelten Neuwerts.

Ein hiervon abweichender Abschreibungssatz kann gerechtfertigt sein, wenn die Gesamtnutzungsdauer (Alter und nach dem Zustand geschätzte Restnutzungsdauer) kürzer oder länger als die normale Nutzungsdauer ist.

Beispiel:

- Bei einer 12 Jahre alten und schlecht gepflegten Holzlaube ist von einer Restnutzungsdauer von 8 Jahren auszugehen. Bei einer Gesamtnutzungsdauer von nur 20 Jahren ist die Alterswertminderung mit 5% pro Jahr zu berechnen.
- Eine 30 Jahre alte und gut erhaltene Massivlaube wurde vor 10 Jahren aufwendig renoviert und mit neuem Dach versehen. Die Restnutzungsdauer ist mit 20 Jahren anzusetzen. Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren beträgt der Abschreibungssatz 2% pro Jahr.

Die Verlängerung der normalen Nutzungsdauer ist erst zu prüfen, wenn mindestens die Hälfte des normalen Abschreibungszeitraums abgelaufen ist.

Die Abschreibung beginnt mit dem vollen Kalenderjahr nach der Fertigstellung und Nutzung der Laube und endet mit dem Jahr der Wertermittlung; letzteres wird jedoch nicht berücksichtigt, wenn die Wertermittlung in den ersten sechs Monaten stattfindet. Restarbeiten an der bereits genutzten Laube (z.B. fehlender Außen- oder Innenputz) verzögern nicht den Beginn der Abschreibung.

Bei getrennt bewerteten Baulichkeiten (Laube, Geräteraum, überdachte Sitzfläche) ist ein einheitlicher Abschreibungssatz anzuwenden, der sich nach der Abschreibung der Laube bestimmt (siehe Nr. 7.12, 1. Beispiel).

Ist die Laube durch nachträgliche Baumaßnahmen in der Grundfläche vergrößert worden (Anbau), ist die Alterswertminderung einheitlich nach der Gesamtlebensdauer der Laube zu berechnen (siehe Nr. 7.12, 2. Beispiel).

7.9 Bei der Wertermittlung sind Mängel, die auf Bau- oder Materialfehler sowie mangelnde Pflege zurückzuführen sind, angemessen beim Wertansatz zu berücksichtigen. Bei geringfügigen Pflegemängeln (z.B. fehlender Anstrich bei einer Holzlaube) können als Wertminderung die geschätzten Mängelbeseitigungskosten angesetzt werden. Die altersbedingte Wertminderung der Laube wird durch die Abschreibung berücksichtigt.

7.10 Ist die Laube z.B. durch schlechte Bauausführung, hohes Alter, unterlassene Renovierung und Pflege u.ä. in einem so mangelhaften Zustand, dass sie nicht mehr erhaltenswert (baufällig) ist, unterbleibt eine Bewertung (0-Wert). Der abgebende Pächter hat dieses Bauwerk auf seine Kosten zu entfernen (siehe Nr. 5.7)

7.11 Höchstwerte für Gartenlauben und überdachte Sitzflächen je Quadratmeter Grundfläche

Bauklasse	Bauart	Grundwert je qm Grundfläche auf Basis 1913 = 100
1	Laube in Holzbauweise mit Pultdach je nach Ausführung	bis 16,50
2	Laube in Holzbauweise mit Satteldach je nach Ausführung	bis 18,00
3	Laube in Massivbauweise mit Pultdach je nach Ausführung	bis 16,50
4	Laube in Massivbauweise mit Satteldach je nach Ausführung	bis 18,00
5	Überdachte Sitzfläche wie eine Loggia konstruktiv in die Laube einbezogen (einheitliches Fundament, Dachkonstruktion, Dachbedeckung und Fußboden)	bis $\frac{3}{4}$ des Wertes der Laube
6	Überdachte Sitzfläche, in die Dachkonstruktion der Laube mit einheitlicher Dachbedeckung einbezogen, gleichwertiger Fußboden, nach drei Seiten offen	bis $\frac{1}{2}$ des Wertes der Laube
7	Überdachte Sitzfläche, einfache Ausführung, nicht in die Dachkonstruktion der Laube einbezogen	bis $\frac{1}{3}$ des Wertes der Laube

7.12 Beispiele für die Bewertung von Gartenlauben

1. Beispiel:

Baubeschreibung:

Massivbauweise, gute Ausführung, Pultdach mit Wellplatten, 1/2 steinige Wand, beidseitig verputzt, Holzdecke, einfacher Betonfußboden;
Überdachte Sitzfläche in solider Holz Ausführung mit Betonfußboden und Kunststoff - Bedachung

Bau- und Pflegezustand:

gut, geringe Mängel

Grundflächen:

Laube 4 m x 4,5 m = 18 qm
überdachte Sitzfläche 4 m x 1,5 m = 6 qm

Alter:

Laube 20 Jahre
überdachte Sitzfläche 15 Jahre

Restnutzungsdauer:

(Gesamtnutzungsdauer 40 Jahre)

20 Jahre

Abschreibung:

2,5 % pro Jahr (keine Änderung der normalen Nutzungsdauer)

Bewertung:

Laube Bauklasse 3
Grundwert 12,50 je qm Grundfläche
überdachte Sitzfläche Bauklasse 7
Grundwert 4,00

Ermittlung des Neubauwerts:

Laube
18 qm x 12,50 x 2154 (Bauindex)

100 = 4.846,50 Euro

Überdachte Sitzfläche
6 qm x 4,00 x 2154 (Bauindex)

100 = 516,96 Euro

Summe der Neubauwerte: = 5.363,46 Euro

Alterswertminderung:

20 Jahre (Alter der Laube) x 2,5 % = 50 % = 2.681,73 Euro

Zeitwert (Entschädigung) = 2.681,73 Euro

2. Beispiel:

Baubeschreibung:

Massivbauweise, gute Ausführung, Satteldach mit Ziegel, Mauerwerk 17,5 cm, beidseitig verputzt, Fundament und gute Isolierung, Laube wurde vor 10 Jahren von 16 qm auf 24 qm Grundfläche erweitert und insgesamt renoviert.

Bau- und Pflegezustand: gut, einige Mängel

Alter: 25 Jahre

Restnutzungsdauer: 25 Jahre

Gesamtnutzungsdauer: 50 Jahre

Abschreibung: 2 % pro Jahr

Bewertung: Bauklasse 4
Grundwert 15,00 je qm

Ermittlung des Neubauwerts:

24 qm x 15,00 x 2154 (Bauindex)

100 = 7.754,40 Euro

Alterswertminderung: 25 Jahre x 2 % = 50 % - 3.877,20 Euro

Zeitwert (Entschädigung) = 3.870,20 Euro

8. Bewertung von sonstigen baulichen Anlagen

8.1 Bewertet werden nur sonstige bauliche Anlagen und Einrichtungen, die

- der Pächter auf eigene Kosten fachgerecht hergestellt / angeschafft oder vom Vorpächter gegen Entgelt übernommen hat,
- für die kleingärtnerische Nutzung erforderlich und
- nach der Gartenordnung oder sonstigen Bestimmungen erlaubt sind.

Dazu gehören kleingartenübliche Kies- und Plattenwege sowie Wegeeinfassungen, Wasserbehälter (Gießwasser), Kompostbehälter jeglicher Art, Frühbeete, Gerätekisten, Rank- und Spaliergerüste u.ä.

8.2 Nicht bewertet werden

- alte, abgängige (wertlose) Anlagen sowie nach der Gartenordnung nicht zulässige Einrichtungen. Sie sind zu beseitigen (siehe Nr. 5.7);
- Stromanschlüsse jeder Art, Propangaseinrichtungen und zusätzliche Anschlüsse an das Wasserleitungsnetz;
- Grillöfen jeder Art;
- Teiche, Springbrunnen, Zierbrunnen u.ä.
- Gewächshäuser;
- die sonstigen in Nr. 4.3 aufgeführten Einrichtungen.

8.3 Sonstige bauliche Anlagen sind nach den Normalherstellungs-/Anschaffungskosten unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 festgesetzten Höchstwerte, abzüglich einer jährlichen Abschreibung (Alterswertminderung) zu bewerten.

Die Höchstsummen (= Höchstbetrag der Entschädigung) sind zu beachten.

8.4 Maßgebend für die Bewertung sind die (Bau-)Ausführung, der Zustand und das Alter des Bewertungsgegenstandes. Die Abschreibung (Alterswertminderung) ist unter Beachtung der in der Anlage 2 angegebenen Mindest-Abschreibungssätze zu berechnen und bei der Wertermittlung zu berücksichtigen.

Ist die zu bewertende Anlage trotz vollständiger Abschreibung noch gut erhalten und funktionsfähig, kann ein Restwert bis höchstens 20 v.H. des ermittelten Normalherstellungswerts angesetzt werden.

9. Gebühren für die Wertermittlung

9.1 Jede Wertermittlung nach diesen Richtlinien ist gebührenpflichtig. Die Gebühr ist beim Pächterwechsel vom abgebenden Pächter zu zahlen.

9.2 Die Gebühr der Wertermittlung beträgt **78,00 EUR** zuzüglich Fahrtkosten. Die Fahrtkosten (nicht jedoch Tagegelder) werden nach den einschlägigen Bestimmungen des Landesverbandes erstattet.

10. Wertermittlungsverfahren

- 10.1 Bei der Bestandsaufnahme der zu bewertenden Anpflanzungen und Baulichkeiten sollte der abgebende Pächter oder sein Beauftragter anwesend sein. Dienlich kann das Vorliegen eines Bestandsverzeichnisses sein.

Die Einzelbewertung und Ermittlung der Gesamtentschädigung erfolgt durch die Schätzer alleinverantwortlich.

- 10.2 Über die Wertermittlung ist eine umfassende Niederschrift (Bewertungsgutachten) zu fertigen, in der die ermittelten Werte für die Anpflanzungen und baulichen Anlagen überprüfbar darzustellen und die Gesamtentschädigungssumme sowie die Abzüge nach Nr. 5.7 festzustellen sind.

Anpflanzungen und Anlagen, die nicht bewertet werden, sind im Bewertungsgutachten zu bezeichnen und die Gründe für die Nichtbewertung zu nennen.

Das Bewertungsgutachten ist von allen Schätzern zu unterschreiben.

- 10.3 Das Bewertungsgutachten ist dem Stadtverband bzw. dem Verein, falls dieser keinem Stadtverband angehört, zuzuleiten. Der Vorstand des Stadtverbandes bzw. des Vereins überprüft, ob bei der Wertermittlung die Richtlinien beachtet wurden und die Bewertung in sich schlüssig und vertretbar ist. Beanstandungen sind einvernehmlich mit der Wertermittlungskommission zu klären; die endgültige Höhe der Entschädigung sowie der Abzüge nach Nr. 5.7 ist festzulegen und der Termin zur Beseitigung von Pflegerückständen und Mängeln (Räumungspflicht) zu bestimmen.

Kommt eine Einigung über die Höhe der Entschädigung nicht zustande, entscheidet der Landesverband abschließend.

- 10.4 Das Bewertungsgutachten in der endgültigen Fassung ist dem abgebenden Pächter zu übersenden. Mit der Übersendung gilt die Wertermittlung als bekannt gegeben, und zwar auch dann, wenn die Annahme verweigert wird.

- 10.5 Der abgebende Pächter kann gegen die nach Nr. 10.4 bekannt gegebene Wertermittlung innerhalb von 14 Tagen nach Bekanntgabe beim Stadtverband bzw. beim Verein, falls dieser keinem Stadtverband angehört, Einspruch erheben. Der Einspruch bedarf der schriftlichen Form und muss begründet sein. Wird dem Einspruch nicht stattgegeben, erfolgt durch eine neu berufene Wertermittlungskommission eine nochmalige gebührenpflichtige Wertermittlung, die an die Stelle der ersten Wertermittlung tritt und gegen die ein Einspruch an den Stadtverband bzw. Verein nicht gegeben ist.

Bevor das Einspruchsverfahren nicht abgeschlossen ist, kann weder das Schiedsgericht nach der Schiedsgerichtsordnung noch das ordentliche Gericht angerufen werden.

- 10.6 Dem nachfolgenden Pächter ist beim Abschluss des Pachtvertrages eine Ausfertigung des Bewertungsgutachtens auszuhändigen.

10.7 Das weitere Verfahren, insbesondere

- die Berufung der Wertermittlungskommission,
- die Bekanntgabe des Bewertungsgutachtens an den abgebenden Pächter,
- die Durchsetzung der Räumungspflicht und Beseitigung von Pflegerückständen nach Nr. 5.7,
- die Bearbeitung und Erledigung von Einsprüchen nach Nr. 10.5,
- die Zahlungsabwicklung der Entschädigung und die Verrechnung von finanziellen Forderungen des Vereins und/oder des Stadtverbandes,
- die Durchführung von Schiedsgerichtsverfahren,

regelt der Stadtverband für die ihm angeschlossenen Vereine oder der Verein, wenn er keinem Stadtverband angehört und Verwalter der betreffenden Anlage ist.

10.8 Über die Ergebnisse der nach diesen Richtlinien durchgeführten Wertermittlungen sind Aufzeichnungen zu führen, die dem Landesverband auf Verlangen mitzuteilen sind.

11. Wertanpassung

11.1 Die Höchstwerte der Anlage 1 beruhen auf Durchschnittspreisen von fünf überregional, in Deutschland tätigen Markenbaumschulen für die Pflanzware sowie eines Zuschlages von höchstens 100 % für Bodenverbesserung, Düngung, Stützhilfen und Pflege bis zum Vollertrag.

11.2 Die Höchstwerte der Anlage 2 sind Durchschnittspreise von mindestens fünf größeren im Lande anbietenden Fachhändlern. Die Höchstsummen sind auf dieser Grundlage nach dem Maße angemessener kleingärtnerischer Grundstücksnutzung festgelegt.

11.3 Die Höchstwerte für die Anpflanzungen und sonstigen baulichen Anlagen sind nach den Vorgaben von Nr. 11.1 und 11.2 alle zwei Jahre neu zu ermitteln und für die Wertermittlung festzulegen, sofern sich die Werte um mindestens 10 % erhöht haben (kaufmännisch gerundet auf volle Eurobeträge). Die Höchstsummen in Anlage 1 und 2 sind entsprechend der (durchschnittlichen) Preisentwicklung der Einzelobjekte fortzuschreiben, bei denen sie ausgewiesen sind. Das Ergebnis macht der Landesverband nach Beschlussfassung im erweiterten Vorstand in verbandsüblicher Weise bekannt.

12. Inkrafttreten

Diese Wertermittlungsrichtlinien sind entsprechend dem Beschluss der Verbandstages am 16. September 2000 vom Erweiterten Vorstand am 01. September 2001 beschlossen worden und treten nach der Genehmigung durch das Ministerium der Finanzen am 26. März 2002 in Kraft. Sie sind ab 01. Juli 2002 anzuwenden und ersetzen die bisher gültigen Richtlinien.

Bewertung von kleingärtnerischen Anpflanzungen

Es gelten die folgenden Höchstwerte und Höchstsummen:

		Euro /je Stück
		(einschl. erforderlichem Pfahl oder Rankgerüst)
1. Kern- und Steinobst		
Äpfel und Birnen		
- Halb- und Viertelstamm	bis	31,00
- Busch/Spindel/Spalier	bis	26,00
Quitten	bis	23,00
Pflaumen, Zwetschen, Renekloden und Mirabellen	bis	26,00
Kirschen		
- Halbstamm	bis	35,00
- Busch	bis	30,00
Pfirsich und Aprikosen		
- Halbstamm	bis	31,00
- Busch	bis	26,00
2. Beerenobst (außer Erdbeeren)		
Stachelbeeren		
- Hoch- und Niederstamm	bis	12,00
- Busch	bis	6,00
Johannisbeeren		
- Hoch- und Niederstamm	bis	11,00
- Busch	bis	9,00
Himbeeren, per lfd. Meter	bis	11,00
Brombeeren, je Pflanze	bis	9,00
Kiwi, je Pflanze	bis	26,00
Weinreben, max.3 Stück	bis	12,00
3. Erdbeeren		
nur bei gesunden Pflanzen und nicht älter als 3 Jahre, pro qm	bis	6,00

Anmerkung:

Kleingartenübliche Obstkulturen (z.B. Neuzüchtungen), die vorstehend nicht aufgeführt sind, werden nach den durchschnittlichen Katalogpreisen zuzüglich Pflanzkosten unter Berücksichtigung des Alters und Pflegezustandes bewertet.

Richtlinien für die Wertermittlung von Anpflanzungen und Baulichkeiten
Landesverband Rheinland-Pfalz der Kleingärtner e.V.

		Euro /je Stück
4. Rosen		
Polyantha-, Edel- und Strauchrosen	bis	4,00
Kletterrosen	bis	5,00
(Bewertung der erforderlichen Rankgerüste nach Nr. 7 der Anlage 2)		
Hochstammrosen (einschl. Pfahl)	bis	13,00
Höchstsumme (Nr. 4):		115,00
5. Schling- und Kletterpflanzen		
(erforderliche Rankgerüste werden nach Nr. 7 der Anlage 2 bewertet)		
Clematis	bis	7,00
Efeu	bis	4,00
Wilder Wein/Geißblatt	bis	4,00
6. Ziergehölze und -pflanzen		
z.B. Forsythie, Weigelia, Flieder, Rhododendron, Azaleen, Zwergnadelgehölze wie Zuckerhutfichte, Zwergkiefer u.ä., Blutjohannisbeere, Ginster, Hortensie, sofern nicht höher als 2,0 m nicht mehr als die durchschnittlichen Gestehungskosten (= durchschnittliche Katalogpreise von Markenbaumschulen zuzüglich Pflanzkosten)		
Höchstsumme (Nr. 6):		90,00
7. Hecken		
z.B. Liguster, Hainbuche u.ä., Zu bewerten sind nur Sichtschutzhecken entlang der Hauptwege, sofern die Hecke die nach der Gartenordnung zulässige Höhe nicht überschreitet, nicht mehr als die durchschnittlichen Gestehungskosten (= durchschnittliche Katalogpreise von Markenbaumschulen zuzüglich Pflanzkosten) höchstens je lfd. m 5,00		
8. Stauden		
z.B. Bodendecker wie Fetthenne, Thymian, Hornkraut, Ziest u.ä., Polster- und Prachtstauden, Pfingstrosen, Christrosen, Silberdistel u. ä. pauschale Bewertung je Pflegezustand je Pflanze		
	bis	3,00
Höchstsumme (Nr. 8):		55,00
9. Rasen		
bewertet werden nur Rasenflächen im gepflegten Zustand, je qm		
	bis	0,50
Höchstsumme (Nr. 9):		40,00

Anmerkung:

Kleingartenübliche Obstkulturen (z.B. Neuzüchtungen), die vorstehend nicht aufgeführt sind, werden nach den durchschnittlichen Katalogpreisen zuzüglich Pflanzkosten unter Berücksichtigung des Alters und Pflegezustandes bewertet.

Richtlinien für die Wertermittlung von Anpflanzungen und Baulichkeiten
Landesverband Rheinland-Pfalz der Kleingärtner e.V.

		Euro	Abschreibun gssatz pro Jahr mindestens
4. befestigte Gartenflächen			
(im kleingartenüblichen Rahmen)			
- Wegeeinfassung, Betonkantensteine etc. (ca. 100 x 25 x 5 cm) höchstens 50 lfd. m. je lfd.m.	bis	3,00	6,0 v. H
- Kies- oder Lavalitweg (nur bei ausreichender Beschüttung) je qm	bis	3,00	
- Gehwegplatten (mit Unterbau aus Sand oder Schotter, nicht mit Beton) je qm	bis	10,00	6,0 v. H
Höchstsumme:		150,00	
Betonflächen werden nicht bewertet.			
5. Kompostbehälter			
je nach Größe und Ausführung,			
- Holzkonstruktionen, Drahtgeflecht, Kunststoff-Silo u.ä. je Stck.	bis	51,00	7,0 v. H
- Betonkonstruktionen (mit abnehmbaren Betonlamellen) je Stck.	bis	125,00	5,0 v. H
6. Frühbeete jeglicher Art			
nicht mehr als die Gestehungskosten,	höchstens je Stck.	50,00	5,0 v. H
- Holzausführung			10,0 v. H
7. Rankgerüste			
- Baustahlgewebe kunststoffbeschichtet oder einfache Holzkonstruktion nicht mehr als die Gestehungskosten,	höchstens je Stck.	77,00	7,0 v. H
- Holzausführung			10,0 v. H
8. Pergolen			
(soweit Rankgerüst für Schling- und Kletterpflanzen) in einfacher Ausführung bis höchstens 6 lfd. m. je lfd.m.			
	bis	15,00	10 v.H