Landesverband Braunschweig
der Gartenfreunde e. V.

Richtlinien zur Wertermittlung von Kleingärten

Anpflanzungen und Anlagen nach Bundeskleingartengesetz (BKleingG) und Bürgerlichem Gesetzbuch (BGB)

Die Richtlinien und die dazugehörige Software V3.0* haben Gültigkeit im Landesverband Braunschweig der Gartenfreunde e. V.

** = Für die Verwendung der Software ist Excel in der Version 2010 oder neuer notwendig*

In der Fassung vom 01.09.2015

Vorwort

Während das Bundeskleingartengesetz vom 01.04.1983 in der zurzeit gültigen Fassung dem Pächter einer Kleingartenfläche bei Verpächterkündigung in den Fällen des § 9 Abs. 1 Nr. 2-6 gemäß § 11 BKleingG einen Entschädigungsanspruch zubilligt, gibt es diese Regelung bei Pächterwechsel (Kündigung durch den Pächter) und Bestehenbleiben 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 Richtlinie soll die Wertermittlung erleichtern.

Kleingärten sind Pachtflächen, die der Pächter (Nutzer, KleingärtnerIn) kleingärtnerisch nutzt (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG) und die er mit dieser Nutzung dienenden Hilfsmitteln (Laube, Einrichtungen, Anpflanzungen) versehen darf (BVerwG, Urteil vom 17.02.1984 - 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 - zurücklassen und an einen vorhandenen Nachpächter übertragen. Hierzu kann eine schriftliche Vereinbarung geschlossen werden. Der Verpächter (Verein) kann jedoch bei Beendigung eines Pachtvertrages die Rückgabe des Gartens an den Verein verlangen. Die entsprechenden Regelungen des Einzelpachtvertrages sind hierbei zu berücksichtigen.

Der abgebende Pächter hat Anspruch auf angemessene Entschädigung, 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 (abgebenden, übernehmenden 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 Abschläge 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 zurücklässt (Vereinbarung).

Dies trifft auch dann zu, wenn er sich erlaubterweise seine persönlichen höheren Ansprüche an die Garteneinrichtung durch aufwändigere 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. Die Wertermittlungen werden im Auftrag der kleingärtnerisch gemeinnützig anerkannten Organisation von Wertermittlerinnen bzw. Wertermittlern durchgeführt, die auch im Vorstand einer Kleingartenorganisation tätig sein müssen.

Die Wertermittlung wird bei jedem Pächterwechsel (Generationswechsel) durchgeführt. Eine erneute Wertermittlung liegt im Ermessen des Vorstandes und sollte bei Bedarf spätestens nach 2 Jahren wiederholt werden.

1. Die Richtlinien zur Wertermittlung von Kleingärten als Grundlage zur Ermittlung eines Entschädigungsanspruches

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

Anspruch auf eine Entschädigung besteht nur

a) für die im Garten verbleibenden mehrjährigen Kulturpflanzen,

b) für die den satzungsgemäßen und vergleichbaren Bestimmungen entsprechenden baulichen Anlagen, wenn sie dem Sinn und Zweck eines Kleingartens entsprechen.

Falls die Vereinssatzung keine anderweitige Regelung vorsieht, 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 zurückgelassenen 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 Regelung der Vereinssatzung, Gartenordnung und Unterpachtverträge dagegen sprechen:

a) Anpflanzungen, die durch hohes Alter, Krankheiten, dichten Stand, zu geringen Grenzabstand 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) Biotope, Gewächshäuser, Pergolen, Fäkaliengruben, Hochbeete, Steinmauern, Kräuterspiralen und Sonderausstattungen der Gartenlaube sind nicht Gegenstand der Wertermittlung. Es besteht kein Anspruch auf Entschädigung (§ 1. Abs. 1 und § 3 Abs. 2 BKleingG). Einzeln stehende Gerätehäuser sind lt. BKleingG nicht erlaubt, sie sind zu entfernen. Der nötige Abriss unerlaubter Aufbauten usw. ist in der Wertermittlung zu vermerken.

c) Bewegliches Inventar wie Einrichtungsgegenstände, Gartenwerkzeuge, 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 die Mitnahmepflicht.

3. Grundsätze der Wertermittlung

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

Die in den Richtlinien angegeben 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 durch den Landesverband Braunschweig der Gartenfreunde e. V. nach Bedarf, spätestens jedoch nach fünf Jahren neu festgesetzt.

Die einzelnen Kleingärtnerorganisationen des Landesverbandes 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 Pflegerückständen,
- 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 Bewertung, der sich nach den nachstehenden Richtlinien ergibt, um einen angemessenen Prozentsatz 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.

4. Bewertung von Anpflanzungen

Siehe Anlage zur Wertermittlung, Kapitel 2.3 bis 2.7.

5. Bauliche Anlagen

5.1. Gartenlauben

Die Gartenlauben werden höchstens bis zu der im BKleingG vom 01.04.1983 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 21.09.1994 (BGBl. I S. 2538), vorgesehenen Größe bewertet. Die vor Inkrafttreten dieses Gesetzes genehmigten Lauben haben Bestandsschutz und sind entsprechend ihrer Größe zu bewerten. Eine von der zuständigen Behörde bekundete Duldung (Nutzungsberechtigung) ist einem baurechtlich genehmigten Bescheid gleichzusetzen (Kommentierung zu § 18 BKleingG). Durch die Veränderung der bestandsgeschützten Bausubstanz erlischt die Baugenehmigung/Erlaubnis, der gesamte Baukörper wird nicht bewertet. Nicht genehmigte/ erlaubte An- und Nebenbauten werden nicht bewertet und sind durch den abgebenden Pächter zu entfernen. Die Richtlinien zum Bauerlaubnisverfahren des Landesverbandes Braunschweig sind bei allen Baumaßnahmen zu beachten.

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 Abschreibung ist je nach Bau- und Pflegezustand möglich.

Ist eine Gartenlaube noch gut erhalten, so kann trotz vollständiger Alterswertminderung ein Restwert von bis zu 60% des Neubauwertes eingesetzt werden.

Die Bewertung der Gartenlaube erfolgt nach Bauwert des umbauten Raumes entsprechend der Anlage zur Wertermittlung 1.12.

Die Differenzierung der Bauwerte (m³) richtet sich nach den Richtlinien der einzelnen Kleingartenorganisationen.

Für die Bewertung der verschiedenen Bauweisen als Steinlaube bzw. gleichwertige Holzlaube gilt ein in der Anlage festgelegter **Höchstwert**.

Beispiel für die Differenzierung der Bauwertpreise für Gartenlauben verschiedener Bauweisen:

1. Einwandige Holzlaube, ohne Fundament
2 Einwandige Holzlaube, mit Fundament
3. Doppelwandige Holzlaube, Dachpappe o. ä.
4. Doppelwandige Holzlaube, Dachziegel o. ä.
5. Steinlauben, 1/2 Stein, Dachpappe o. ä., einfache Ausführung
6. Steinlaube, Dachpappe o. ä., innen und außen verputzt
7. Steinlauben, Dachziegel o. ä., innen und außen verputzt (Dachbegrünung)

5.2. Einfriedung

Bis zu der nach der Gartenordnung erlaubten Höhe und je nach Material. Der Vorstand kann dafür besondere Richtlinien erlassen.

5.3. Sichtschutz

Nadelgehölze als Sichtschutzhecken werden seit dem 01.01.2011 nicht mehr bewertet.

5.4. Wegebau

Bewertet werden der Weg zur Laube (max. 1 m breit), der Weg (max. 1 m breit) um die Laube, der Terrassenplatz bis maximal 15 m² Platten, insgesamt nicht mehr als 15 % der Gartenfläche. Kantensteine werden nur für den Weg zur Laube und am Terrassenplatz bewertet.

5.5. Kompostanlage

In sachgemäßer Ausführung (maximal 1 m Höhe) wird je 100 m² Gartenfläche 1 m³ Kompostanlage bewertet.

6. Gültigkeit

Mit Inkrafttreten dieser Richtlinien verliert die Bewertungsrichtlinie vom 01.01.2011 ihre Gültigkeit.

Manfred Weiß	***Ingo Stübig***	***Kurt Kasten***
Vorsitzender	*Geschäftsführer*	*Fachberater*
Landesverband Braunschweig der Gartenfreunde e. V.	*Landesverband Braunschweig der Gartenfreunde e. V.*	*Landesverband Braunschweig der Gartenfreunde e. V.*