

Richtlinie

für die Wertermittlung in
Kleingärten beim Pächterwechsel

(Beschluss des LSK vom 05.07.1992,
„Die Richtlinien treten mit ihrer Veröffentlichung im
Organ des Landesverbandes Sachsen der Kleingärtner e.V.
„Sächsischer Kleingärtner“ Ausgabe August 1992 in Kraft“)

Die erste Überarbeitung erfolgte im Jahr 1998.
Die Änderungen treten mit Beschluss des Gesamtvorstandes
vom 07. November 1998 in Kraft.

Die zweite Überarbeitung erfolgte im Jahr 2010.
Die Änderungen treten mit Beschluss des Gesamtvorstandes des LSK vom
06. November 2010 ab 01.01.2011 in Kraft.

Die dritte Überarbeitung erfolgte im Jahr 2016.
Die Änderungen treten mit Beschluss des Gesamtvorstandes des LSK vom
05. November 2016 ab 01.01.2017 in Kraft

Herausgegeben
vom Landesverband Sachsen der Kleingärtner e.V. (LSK)
Loschwitz Str. 42, 01309 Dresden

Die Anwendung dieser Richtlinie ist nur für den Pächterwechsel in Kleingarten-
anlagen, die im Bereich des Landesverbandes organisiert sind, zulässig.

Für Kündigung durch den Bodeneigentümer nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 BKleingG ist
die Landesrichtlinie für Wertermittlungen gemäß § 11 BKleingG in Abstimmung mit
dem LSK anzuwenden.

Vorwort

Der Gesamtvorstand des LSK verabschiedete am 06. November 2009 eine neue Rahmenkleingartenordnung, dies zog eine Änderung weiterer Dokumente nach sich. Die nunmehr vorliegende dritte überarbeitete Auflage dieser Wertermittlungsrichtlinie orientiert sich an den rechtlich zulässigen aktuellen Pflanzangeboten sowie Bauprodukten und deren Preise.

Die Wertermittlung selbst wird durch geschulte Fachkräfte vorgenommen. Die Ausbildung, Erfassung und Bestellung dieser Personen übernimmt die jeweilige als Verpächter fungierende kleingärtnerisch-gemeinnützige Organisation. Die Pflicht des abgebenden Pächters zur Wertermittlung des Kleingartens ergibt sich regelmäßig aus dem Pachtvertrag. Die Wertermittlung soll weiterhin dazu dienen, dem neuen Pächter eine Parzelle zu übergeben, die den gesetzlichen Vorschriften entspricht. Der künftige Kleingärtner darf davon ausgehen, dass die ihm übergebene Parzelle dem gewünschten (vorgeschriebenen) Standard entspricht.

Eine solche vertragliche Vereinbarung entspricht dem Grundsatz der Vertragsfreiheit wie sie sich herkömmlicherweise aus dem § 305 des Bürgerlichen Gesetzbuches herleitet. Die Bewertung der Gärten war und ist notwendig zur Erhaltung der sozialpolitischen und städtebaulichen Funktion des Kleingartenwesens. Zur Durchsetzung ihres kleingärtnerisch gemeinnützigen Auftrages sind alle damit befassten Kleingärtnerorganisationen angehalten, ihre diesbezüglichen Aufgaben lückenlos und konsequent wahrzunehmen.

Die Mitgliedsverbände und Vereine sichern mit diesem ordnungsgemäßen Pächterwechsel ihr soziales Anliegen gegenüber dem abgebenden Pächter und dem Nachfolgepächter. Deshalb ist es notwendig und erforderlich, dass die Mitgliedsverbände die entsprechenden Wertermittler befähigen, die Wertermittlungen beim Pächterwechsel ordnungsgemäß vorzunehmen.

Dazu wünsche ich allen Vorständen für die Realisierung dieser anspruchsvollen Aufgaben alles Gute.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Peter Paschke'. The signature is stylized with large, sweeping loops.

Paschke, Präsident

Richtlinie für Wertermittlung in Kleingärten beim Pächterwechsel

1. Allgemeines

1.1 Diese Richtlinie gilt für den Fall der Beendigung eines Kleingartenpachtverhältnisses aus Gründen, für die die Kündigungsentschädigung gemäß § 11 Bundeskleingartengesetz (BKleingG) keine Anwendung findet. Damit sind von dieser Richtlinie insbesondere die Fälle der Beendigung eines Kleingartenpachtverhältnisses durch einvernehmliche Beendigung mittels Aufhebungsvertrages und durch Kündigung seitens des Kleingartenpächters oder des betreffenden Kleingärtnervereins bzw. des betreffenden Verbandes als dem jeweiligen Verpächter erfasst. Die Anwendung dieser Richtlinie in anderen Fällen bedarf einer gesonderten Vereinbarung. Der abgebende Kleingartenpächter hat gemäß dem Geltungsbereich dieser Richtlinie die Möglichkeit, das von ihm erworbene bzw. eingebrachte Eigentum (Anpflanzungen, Baulichkeiten und bauliche Anlagen) an einen Nachfolgepächter zu übertragen, soweit diese im Rahmen der kleingärtnerischen Nutzung üblich und zulässig sind. Unabhängig vom Eigentumsübergang erwirbt der Nachfolgepächter das Recht zur Nutzung erst durch Abschluss eines neuen Unterpachtvertrages mit dem Zwischenpächter.

Der letztlich zwischen dem abgebenden und dem nachfolgenden Kleingartenpächter zu vereinbarenden angemessenen Kaufpreis darf den mit der Wertermittlung festgestellten Wert der Anpflanzungen, Baulichkeiten und baulichen Anlagen im Rahmen der kleingärtnerischen Nutzung nicht übersteigen. Ein Anspruch des abgebenden Kleingartenpächters auf angemessenen finanziellen Ausgleich für den nach dieser Richtlinie ermittelten Wert der vom abgebenden Kleingartenpächter eingebrachten oder gegen Entgelt übernommenen Anpflanzungen, Baulichkeiten und baulichen Anlagen gegenüber dem betreffenden Kleingärtnerverein oder dem betreffenden Verband als dem jeweiligen Verpächter besteht nicht.

1.2 Die Wertermittlung umfasst die im Garten verbleibenden Anpflanzungen, Baulichkeiten und baulichen Anlagen, die nach den gesetzlichen Bestimmungen des BKleingG, dem Pachtvertrag und der Rahmenkleingartenordnung (RKO) sowie der Gartenordnungen der Verbände und Vereine für den Kleingarten zulässig und üblich sind.

1.3 Oberster Grundsatz muss sein, objektiv und fachlich zutreffend die Wertermittlung durchzuführen.

1.4 Wertermittlungen sind vor jedem Pächterwechsel vorzunehmen. Das erstellte Wertermittlungsprotokoll erhält nach Ablauf seiner Einspruchsfrist von zwei Wochen ein Jahr Gültigkeit.

2. Grundsätze der Wertermittlung

2.1 Der Wertermittlungsbetrag wird nach dem Sachwertverfahren und den Grundsätzen der Rechtsprechung ermittelt. Dabei werden Anpflanzungen, Baulichkeiten und bauliche Anlagen als Scheinbestandteil nach § 95 des Bürgerlichen Gesetzbuches behandelt. Nach erfolgter schriftlicher Kündigung des bestehenden Pachtverhältnisses durch den abgebenden Pächter muss der Vorstand eine Wertermittlung einleiten.

Ausgangsgröße für die Wertermittlung sind die Herstellungskosten zum Fertigstellungszeitpunkt bei Baulichkeiten bzw. Pflanzzeitpunkt bei den Anpflanzungen. Vor dem 03.10.1990 rechtmäßig errichtete Lauben unterliegen dem Bestandsschutz (BKleingG § 20 a).

2.2 Der abgebende Pächter ist verpflichtet, vor der Beendigung des Pachtverhältnisses den Kleingarten in einen vertragsgemäßen Zustand zu versetzen. Dazu gehört die Entfernung verfallener und nicht mehr nutzbarer bzw. nicht zulässiger baulicher Anlagen, Ablagerungen, kranker sowie nicht zulässiger Bäume und Sträucher. Das Inventar der Laube ist ebenfalls zu räumen, sofern sich ein bereits feststehender Folgepächter nicht zur Übernahme desselben bereiterklärt hat.

2.3 Die Wertermittlungskommission vermerkt im Wertermittlungsprotokoll die Festlegungen des Vorstandes von Pflegerückständen, Rekultivierungsarbeiten, Abbruch nicht zulässiger baulicher Anlagen und das Entfernen nicht zulässiger Gehölze. Die hierfür voraussichtlichen Kosten sind im Wertermittlungsprotokoll festzuhalten.

Bei Abweichungen von den Festlegungen in der RKO ist es ratsam, Fotos anzufertigen, um bei den Einsprüchen usw. detaillierte Auskunft geben zu können.

3. Gegenstand der Wertermittlung

3.1 *Kleingärtnerische Kulturen und Anpflanzungen,*

soweit sie zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf, zu Erholungszwecken sowie zur Gestaltung des Gartens und der Gesamtanlage dienen. (Siehe Pkt. 6 u. 7) Anpflanzungen können nur bis zur Höhe des Wertes berücksichtigt werden, wenn sie im Rahmen der kleingärtnerischen Nutzung üblich und nach der RKO erlaubt sind.

3.2 *Gartenlauben,*

soweit sie der Sächsischen Bauordnung, dem örtlichen Baurecht, der RKO und den Bestimmungen des § 3 BKleingG einschließlich § 20 a dieses Gesetzes entsprechen. (Siehe Pkt. 8)

3.3. Sonstige Anlagen

insbesondere Frühbeete, Kleingewächshäuser, Gerätekisten, Kompostbehälter, Wasserbecken, Wind- und Schutzwände, Pergolen, Spaliergerüste, Wege und Mauern, soweit sie erforderlich sind und den zulässigen Rahmen nicht überschreiten, sowie entsprechend der RKO genehmigte Feuchtbiotope (Siehe Pkt. 8).

4. Ohne Bewertung

- Bewegliches Inventar (z.B. Gartenmöbel, Propangaseinrichtungen, Springbrunnenpumpen, Geräte, Partyzelte, Grill-Anlagen s.a. 2.3.)
- Abgängige, kranke Gehölze
- Spielgeräte für Kinder
- Gehölze (außer Obstbäume), die von Natur aus höher als 3 m werden, z.B. Wald- und Parkbäume

5. Wertermittlungskommission/ -verfahren

5.1. Mit der Kündigung gilt der Auftrag auf Durchführung der Wertermittlung als gestellt. Der Vorstand organisiert die Wertermittlung durch vom Verband zugelassene Wertermittler.

5.2 Die Wertermittlungskommission besteht aus mindestens zwei vom zuständigen Verband *bestätigten* Wertermittlern. **Außerdem ist ein Vorstandsmitglied bzw. eine vom Vorstand beauftragte Person hinzuzuziehen.**

Der abgebende Pächter ist zum Wertermittlungstermin einzuladen. Bei Nichterscheinen des abgebenden Pächters ist ein zweiter Termin zu bestimmen. Fehlt der abgebende Pächter unentschuldigt, hat er die Kosten des ausgefallenen Termins zu tragen. Nach Beendigung des Pachtverhältnisses kann eine Wertermittlung auch in Abwesenheit des abgebenden Pächters durchgeführt werden. Mit der Einladung für diese Wertermittlung ist der abgebende Pächter darauf hinzuweisen. Eventuelle Bewertungsdifferenzen gehen in diesem Fall zu Lasten des abgebenden Pächters. Bauwerke sind nicht zu bewerten, wenn sie nicht zugänglich sind!

5.3 Über jede Wertermittlung ist eine Niederschrift anzufertigen. Muster für Wertermittlungsprotokolle können beim Landesverband Sachsen der Kleingärtner bezogen werden. Das Wertermittlungsprotokoll ist in vierfacher Ausfertigung (Verband, Verein abgebender Pächter, neuer Pächter) zu erstellen und von der Kommission sowie vom Vereinsvorstand, dem abgebenden und neuen Pächter, wenn vorhanden zur Kenntnisnahme, zu unterschreiben.

5.4 Der Vorstand legt dem abgebenden Pächter die Wertermittlungsprotokolle zur Unterschrift mit dem Hinweis vor, dass Einwände gegen das Ergebnis innerhalb von zwei Wochen *schriftlich* beim Vereinsvorstand einzureichen sind, die innerhalb von vier Wochen durch diesen zu beantworten sind. Wird diesem Einspruch durch den Vorstand nicht stattgegeben, kann innerhalb weiterer zwei Wochen beim

zuständigen Verband schriftlich Beschwerde erhoben werden. Der Vorstand kann innerhalb von zwei Wochen nach Erhalt des Protokolls Einspruch beim Verband schriftlich mit Begründung einlegen.

5.5 Nach der Durchführung der Wertermittlung dürfen im Kleingarten bis zur endgültigen Übergabe an den nachfolgenden Pächter keine Veränderungen an den in die Wertermittlung einbezogenen baulichen Anlagen und Anpflanzungen vorgenommen und keine dieser Einrichtungen entfernt werden. Abweichende Vereinbarungen zwischen abgebendem und nachfolgendem Pächter sind möglich.

Die Rechtsbeziehungen zwischen abgebendem und neuem Pächter richten sich nach den vertraglichen Festlegungen bzw. den allgemeinen gesetzlichen Bestimmungen.

5.6 Aufwendungen für die Wertermittlung

Die Wertermittler erhalten die für ihre Tätigkeit notwendigen und angemessenen Aufwendungen erstattet. Die Kosten dafür hat beim Ausscheiden der abgebende Pächter (Verursacher) zu tragen.

6. Grundsätze bei der Wertermittlung von Obstgehölzen

Der Wert eines Obstgehölzes errechnet sich aus dem Wert zum Pflanzzeitpunkt und dem für die Dauer bis zum Vollertrag angesetzten jährlichen Wertzuwachs. Nach vollendeter Herstellung, d.h., wenn das Vollertragsstadium erreicht ist, beginnt die Altersabschreibung laut nachfolgenden Tabellen, die im Normalfall geradlinig-linear vorgenommen wird. Der Herstellwert im Vollertragsstadium ist als Idealwert anzusehen und somit oberste Preisgrenze.

Feststellen des Alters eines Baumes:

Es ist arbeitserleichternd, wenn das Alter des Obstbaumes und anderer Pflanzenarten vom abgebenden Pächter oder einem anderen Gartenfreund angegeben werden kann. Der Wertermittler muss aber in jedem Fall am Objekt beurteilen, ob dieses der Vorstellung eines Gehölzes im angegebenen Alter entspricht oder in seiner Entwicklung beeinträchtigt oder gefördert ist. Liegen keine Altersangaben vor, muss der Wertermittler das Alter schätzen. Als Anhaltspunkt sollte man einen jährlichen Zuwachs des Stammumfanges, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden bzw. unter dem ersten Astansatz, zu Grunde legen.

Er beträgt bei normaler Entwicklung:

Apfel – Aprikose – Sauerkirsche	2 cm
Birne – Pflaume	3 cm
Süßkirsche	4 cm

Das Alter eines Baumes errechnet sich aus dem gemessenen Umfang des Baumes, geteilt durch den jährlichen Zuwachs.

z.B. Apfel

20 cm Umfang geteilt durch 2 cm jährlichen Zuwachs ergibt ein Alter von 10 Jahren. Die optimale Entwicklung des Baumes ist abhängig von einer ausreichenden Standfläche (Diese Angaben sind aus einschlägigen Tabellen bzw. der RKO ersichtlich.) und einer optimalen Pflege (Düngung, Schnitt, Pflanzenschutz). Die Zuordnung zu den einzelnen Baumformen erfolgt durch die Länge des Stammes, gemessen von der Erdoberfläche bis zu den Ästen.

Wir unterscheiden:

Hochstamm	= H	Stammhöhe	180 bis 200 cm
Halbstamm	= h	Stammhöhe	125 bis 150 cm
Viertelstamm	= V	Stammhöhe	80 bis 100 cm
Niederstamm	= N	Stammhöhe	40 bis 60 cm

Unter dem Begriff Niederstämme werden Büsche, Spindel, Heckenbäume und Spaliere zusammengefasst. Für die Kennzeichnung der Veredelungsunterlagen sind z.Z. folgende Abkürzungen üblich:

Sämling = S Malus = M Prunus = Pr

7. Wertermittlung der kleingärtnerischen Kulturen und Anpflanzungen

Zur Wertermittlung dienen die Tabellen 1 - 16.

Entscheidend sind der Wuchs-, Pflege- und Pflanzabstand, das Alter sowie Grenz- und Pflanzabstände. Gut erhaltene, über das Alter hinausgehende Gehölze, insbesondere kulturell wertvolle Sorten, sollten ebenfalls in die Wertermittlung einbezogen werden, um ihren Bestand zu erhalten. Der Wertermittler muss mittels seines Fachwissens das jeweilige Gehölz entsprechend seiner guten oder negativen Entwicklung und seiner Standjahre gleich, höher oder niedriger in den Jahren einstufen können.

Abschreibungstabellen

Obstgehölze

Preisangebote sind Idealwerte nach ermittelten durchschnittlichen aktuellen Marktpreisen.