

Richtlinien für die Wertermittlung

von Aufwuchs, Baulichkeiten und
sonstigen Einrichtungen in Kleingärten



Inhaltsverzeichnis

1. Richtlinien bei einem Pächterwechsel
2. Gegenstand der Bewertung
3. Grundsätze der Wertermittlung
4. Bewertung von Anpflanzungen
 - 4.1 Obstgehölze
 - 4.2 Gemüse und Kräuter
 - 4.3 Ziergehölze und Hecken
 - 4.4 Bewertung von Stauden und Blumenzwiebeln
 - 4.5 Bewertung von Rasen
5. Bewertung von Baulichkeiten (**ohne** Laube, Anbau, u.ä.)
 - 5.1 Wege, Terrassen ohne Überdachung
 - 5.2 Mauern, Palisaden, Pflanzsteine/-ringe und Natursteine zur Hangbefestigung
 - 5.3 Einfriedungen
 - 5.4 Bewässerungsanlagen
 - 5.5 sonstige Einrichtungen
6. Bewertung von Laube, Anbau, Gerätehaus und überdachter Freisitz
7. Wertermittlungsverfahren
8. Gebühren für die Wertermittlung
9. Gültigkeitsdauer der Wertermittlung

1. Wertermittlungs-Richtlinien bei einem Pächterwechsel

Die Wertermittlungs-Richtlinien des Stadtverbandes Wuppertal über Aufwuchs, Baulichkeiten und sonstigen Einrichtungen in Einzelgärten sind anzuwenden, wenn das zugrundeliegende Pachtverhältnis über die Kleingartenanlage unbefristet ist. Bei befristeten Pachtverträgen ist die Restnutzungsdauer der zu bewertenden Gegenstände zu beachten. Bei Beendigung des Pachtverhältnisses hat der Pächter Anspruch auf Erstattung seines Eigentums:

- wenn der Pächter des Einzelgartens schriftlich gekündigt hat. Eine Kündigung per E-Mail ist nicht rechtskräftig.
- wenn er die Kündigung durch den Generalverpächter durch schuldhaftes Verhalten herbeigeführt hat (§§ 8 und 9 Abs. 1 Nr. 1 BundesKleingG)
- bei einvernehmlicher Einigung

Der scheidende Pächter hat Anspruch auf Erstattung für die von ihm eingebrachten Anpflanzungen, Baulichkeiten und sonstigen Einrichtungen gegenüber dem Nachpächter. Er hat keinen Anspruch gegenüber dem Generalverpächter, dem Grundstückseigentümer oder dem Verein.

Der Verein ist im Rahmen der Organisation als Handlungsbeauftragter für die Abwicklung und Verpachtung der Einzelgärten für den Generalverpächter tätig.

Bei der Übergabe achtet der Verein auf eine korrekte Abwicklung des Kaufpreises für die wertermittelten Gegenstände. Der scheidende Pächter hat nur Anspruch auf eine Entschädigung vom Nachpächter bis zum wertermittelten Betrag, nach Abzug nicht erledigter Auflagen. Darüberhinausgehende Forderungen sind unzulässig.

Der scheidende Pächter hat darüber hinaus keine weiteren Ansprüche, auch nicht den Anspruch auf Übernahme des Lauben-Inventars oder seiner Gartengeräte durch den Nachpächter. Sofern der Nachpächter diese Sachen nicht übernehmen möchte, sind sie mitzunehmen.

Eine Verpflichtung zur Auszahlung des ermittelten Betrages gemäß Niederschrift über die Wertermittlung besteht erst dann, wenn der neue Pächter die Entschädigung bereit ist zu zahlen. Bis zur Übergabe des Einzelgartens an einen Nachpächter ist der Garten in einem ordentlichen kleingärtnerischen Zustand zu halten sowie die fortlaufenden Kosten in Form einer Verwaltungspauschale in mindestens der zuletzt geschuldeten Pacht einschließlich aller Nebenkosten zu zahlen.

2. Gegenstand der Wertermittlung

Bewertet werden nur die der kleingärtnerischen Nutzung dienenden und vom scheidenden Pächter zurückgelassenen Einrichtungen, wie Baulichkeiten, Aufwuchs und sonstige Einrichtungen, soweit sie nach der Garten- und Bauordnung genehmigt und nicht Eigentum des Vereins sind.

Ohne Bewertung bleiben:

- Anpflanzungen, die durch hohes Alter, Krankheit, dichten Stand oder schlechte Pflege abgängig sind; außerdem Pflanzen aller Art, die die Vorgaben kleingärtnerischer Nutzung nicht erfüllen, wie zum Beispiel Wald-, Laubbäume aller Art, auch Haselnuss-, Walnuss usw.

- Biotope und Pergolen, sofern sie die kleingärtnerische Nutzung nicht erfüllen und den Vorgaben der Gartenordnung nicht entsprechen.
- die Innenausstattung der Laube, Werkzeuge, Geräte und sonstiges mobiles Inventar. Diese Sachen hat der scheidende Pächter mitzunehmen, sofern der Nachpächter diese nicht übernehmen möchte.

Es Rechtsanspruch auf Erstattung von nicht bewerteten Gegenständen besteht nicht.

3. Grundsätze der Wertermittlung

Oberster Grundsatz der Wertermittlung ist eine neutrale, unvoreingenommene, sachliche und fachliche, gerechte Bewertung.

Der Erstattungsbetrag wird auf der Grundlage dieser Richtlinien von Aufwuchs, Baulichkeiten und sonstigen Einrichtungen in Einzelgärten ermittelt.

Bei einem Pächterwechsel ist der scheidende Pächter verpflichtet, den Garten in einem vertragsgemäßen und der kleingärtnerischen Nutzung entsprechenden Zustand zu übergeben. Unzulässige Einrichtungen und Anpflanzungen sind vom scheidenden Pächter oder zu dessen Lasten zu entfernen.

Die Bewertung der Baulichkeiten erfolgt nach den vom LVR und LVWL festgelegten Preisen je Quadratmeter Grundfläche, bis max. 24 qm. Sollte die Preisentwicklung auf dem Bausektor um mehr als 10 Prozent abweichen, erfolgt eine Anpassung. Veränderungen der Werte von Anpflanzungen entsprechen denen vom LVR und LVWL. Sonstige Einrichtungen werden ebenfalls den tatsächlichen Marktpreisen angepasst, wenn sich die Preise um 10 Prozent verändern.

Die in den Richtlinien angegebenen Beträge stellen Höchstwerte dar. Ihre Anwendung ist nur gerechtfertigt, wenn sich der Bewertungsgegenstand im Bestzustand befindet. Durch die Begrenzung auf Höchstsummen wird dem sozialen Charakter des Kleingartenwesens Rechnung getragen.

Alterswertminderungen sind vorzunehmen.

Anpflanzungen und Anlagen, die nicht bewertet werden und zu entfernen sind, sind in der Niederschrift über die Wertermittlung aufzuführen. Der scheidende Pächter ist auf die Beseitigungsverpflichtung unter Angabe einer angemessenen Frist und auf die Folgen bei Nichteinhaltung dieser Verpflichtung hinzuweisen, insbesondere auf die ihm entstehenden Kosten.

Abzüge sind vorzunehmen:

- für Rekultivierungsarbeiten, bei der Gartenfläche ohne Rasenfläche
- für Aufwendungen zur Behebung von Pflegerückständen und Baumängeln
- für den Abbruch und die Beseitigung nicht genehmigter oder nicht erhaltenswerter baulicher Anlagen
- für die Beseitigung von Anpflanzungen, die unzulässig oder abgängig sind

4. Bewertungen von Anpflanzungen

4.1 Obstgehölze

Die Bewertung erfolgt nach Vorgaben den Vorgaben vom LVR/LVWL. Die genannten durchschnittlichen Preise unterer handelsüblichen Größen stellen Höchstwerte dar, die nur dann

angewendet werden können, wenn optimaler Kulturzustand sowie richtige Standortwahl und Pflanzabstand gegeben sind. Für Obstgehölze die nicht bei den Vorgaben des LVR/LVWL aufgeführt sind, werden die aktuellen Preise einschließlich der jeweils gültigen Mehrwertsteuer vom Stadtverband Wuppertal ermittelt und zugrunde gelegt.

Maximal darf der Erstattungsbetrag für alle im Garten befindlichen Obstgehölze den Betrag von 1,30 €/qm Gesamtgartenfläche nicht übersteigen.

4.2 Gemüse und Küchenkräuter

Einjährige Kulturen, z.B. Salat, Kohl, Möhren usw.	je qm	bis	1,50 €
Küchenkräuter	je qm	bis	5,00 €
Rhabarber	je Stück	bis	2,50 €
Spargel	je m	bis	4,00 €

4.3 Ziergehölze und Hecken

Die Bewertung der Gehölze erfolgt nach den Vorgaben vom LVR/LVWL „Ziergehölze und Hecken“. Alle dort genannten durchschnittlichen Preise stellen Höchstwerte dar. Für Ziergehölze und Heckenpflanzen, die nicht aufgeführt sind, werden die aktuellen Preise einschließlich der jeweils gültigen Mehrwertsteuer vom Stadtverband Wuppertal ermittelt und zugrunde gelegt.

Maximal darf der Erstattungsbetrag für alle im Garten befindlichen Ziergehölze und Hecken den Betrag von 1,30 €/qm Gesamtgartenfläche nicht übersteigen.

4.4 Stauden und Blumenzwiebeln

Die Bewertung erfolgt flächenmäßig in Höhe von 1,50 € bis 5,00 €/qm.

Maximal darf der Erstattungsbetrag für alle im Garten befindlichen Stauden und Blumenzwiebeln den Betrag von 0,40 €/qm Gesamtgartenfläche nicht übersteigen.

4.5 Rasen

Die Bewertung erfolgt bis zur Höhe von 1,00 €/qm.

Maximal darf der Erstattungsbetrag für alle im Garten befindlichen Rasenflächen den Betrag von 0,15 €/qm Gesamtgartenfläche nicht übersteigen.

5. Bewertung von Baulichkeiten (ohne Laube, Anbau u.ä.)

5.1 Wege, Plätze und Terrassen ohne Überdachung

Die Bewertung erfolgt nach der vorhandenen Fläche der Wegbefestigungen in Höhe von bis zu 10,00 €/qm, wobei die Terrasse ohne Überdachung 24 qm nicht überschreiten darf. Randsteine werden bis maximal 2,50 €/lfdm bewertet.

Maximal darf der Erstattungsbetrag für alle im Garten befindlichen Wegebefestigungen den Betrag von 1,00 €/qm Gesamtgartenfläche nicht übersteigen.

5.2 Mauern, Palisaden, Pflanzsteine/-ringe und Natursteine zur **Hangbefestigung**

Diese Materialien sind nur zu bewerten, wenn sie der Hangsicherung dienen und gemäß Gestattung oder Gartenordnung die höchstzulässigen Maße nicht überschreiten. Ansonsten bleiben sie ohne Bewertung, sind aber anzugeben bzw. einzuzuichnen, evtl. zu entfernen.

Maximal darf der Erstattungsbetrag für alle im Garten befindlichen Hang-Befestigungsmaterialien den Betrag von 1,30 €/qm Gesamtgartenfläche nicht übersteigen.

5.3 Einfriedungen

Einfriedungen in der Kleingartenanlage und zwischen den Einzelgärten dürfen 1,20 m Höhe nicht überschreiten.

Einfriedungen sind nur zu bewerten, wenn sie nach der Gartenordnung zulässig sind. Zwischen den Einzelgärten sind Einfriedungen nur mit 50% zu bewerten, es sei denn der Pächter kann durch Vorlage von Rechnungen/Quittungen belegen, dass die Einfriedung sein Eigentum ist. Je Einzelgarten ist nur ein Gartentor zu bewerten, sofern sich nicht zwei Einzelgärten ein Eingangstor teilen. In diesem Fall ist das Tor nur mit 50 % zu bewerten. Weitere Tore sind einzuzuichnen und bleiben ohne Bewertung. Liegt keine Gestattung für ein zweites oder weiteres Tor vor, so ist die Entfernung zu fordern.

Zäune aus Holz	lfdm/max.
bis 0,60 m Höhe	9,00 €
bis 0,80 m Höhe	10,00 €
bis 1,20 m Höhe	13,00 €
Zäune aus Maschendraht	
bis 0,50 m Höhe	9,00 €
bis 0,80 m Höhe	10,00 €
bis 1,00 m Höhe	13,00 €
bis 1,20 m Höhe	15,50 €
Gartentor aus Holz	75,00 €/Stück
Gartentor aus Metall	100,00 €/Stück

5.4 Bewässerungsanlagen

Zapfstelle, max. 2	10,00 €/Stück
Wasseruhr	25,00 €/Stück
Wasserspeicher bis 120 l	10,00 €/Stück
Wasserspeicher bis 220 l	16,00 €/Stück
Wasserspeicher bis 320 l	30,00 €/Stück
Wasserspeicher bis 520 l	46,00 €/Stück
Wasserspeicher bis 1.000 l	77,00 €/Stück

Maximal darf der Erstattungsbetrag für alle im Garten befindlichen Wasserspeicher den Betrag von 77,00 € nicht übersteigen.

5.5 Sonstige Einrichtungen

Bei den sonstigen Einrichtungen sind die Maximalwerte der Gartenordnung zu beachten. Gegenstände, die den Maximalwert überschreiten sind nicht zu bewerten, soweit notwendig ist die Entfernung zu fordern.

Die **Maximalwerte** laut Gartenordnung betragen:

Frühbeet, max. 6 qm	20,00 €/qm
1 Gerätekiste, maximales Volumen. 1,25 m hoch bis 1,5 cbm	ohne Bewertung
Pergola	28,00 €/m
max.3 Holzlamellen-Elemente à 1,80 m H, nur entlang der Terrasse als Sichtschutz	24,00 €/Stück
Terrassenabsicherung	16,70 €/m
Rank-, Kletterhilfe/-gerüst, bis 10 m gestattungsfrei	5,50 €/m
Feuchtbiotop bis max. 10 qm	12,50 €/qm
Elektroanlage	80,00 €/Stück
Kompostbehälter bis 1 cbm	65,00 €
Kompostbehälter bis 2 cbm	100,00 €

maximal darf der Erstattungsbetrag für alle im Garten befindlichen Kompostbehälter den Betrag von 100,00 € nicht übersteigen.

6. Bewertung von Laube, Anbau, Gerätehaus und überdachter Freisitz

Rechtmäßig errichtete Baulichkeiten -Laube, Anbau, Gerätehaus und überdachter Freisitz- dürfen nach dem BundesKleingG zusammen 24 qm Grundfläche nicht überschreiten.

Widerrechtlich errichtete Baulichkeiten dürfen nicht entschädigt, sondern müssen entfernt werden. Unterlässt der scheidende Pächter das Entfernen der widerrechtlich errichteten Baulichkeiten, so erfolgt die Entfernung zu seinen Lasten.

Genehmigte Baulichkeiten werden nach Quadratmeter der Grundfläche der Baukörper bewertet.

Der Neubauwert (NW) der Bauweise ist nach nachstehender Formel zu ermittelt:

$$\text{Neubauwert} = \text{Grundfläche} \times \text{Preis/qm}$$

Die Quadratmeterpreise entsprechen den Vorgaben des LVR/LVWL. Andere Bauweisen werden vom Stadtverband Wuppertal ermittelt und festgelegt.

Innenausbau sowie Inneneinrichtungen werden nicht bewertet.

Die prozentuale Alterswertminderung ergibt sich aus der technischen Lebensdauer,

- Massivbauweise 50 Jahre
- Holzbauweise 40 Jahre

Da die technische Lebensdauer nicht unbedingt dem tatsächlichen Zustand entspricht, wird die Abschreibung nicht bis auf 0 % vorgenommen. Sondern wird ausgesetzt bei einem Laubenalter von

- 35 Jahren – Holzlaube

- 45 Jahren – Steinlaube

Anstelle der prozentualen Abschreibung erfolgt dann eine prozentuale Bewertung nach tatsächlichem Pflegezustand und vorgefundener Bausubstanz.

10,0 %				Wert Grundplatte bzw. Punktfundament. Sofern die Baulichkeit nicht vorhanden ist. Bei nicht erhaltenswürdigen Baulichkeiten ist Abriss unter 2.1-Auflagen zu fordern.
10,0 %	mind.		aus dem Neuwert	bei erheblichen Baumängeln und entsprechendem Alter
10,1 %	bis	17,5 %	aus dem Neuwert	bei geringen Mängeln und entsprechendem Alter
17,6 %	bis	25,0 %	aus dem Neuwert	Bei gutem Zustand mit kleinen Mängeln und entsprechendem Alter
25,1 %	bis	30,0 %	aus dem Neuwert	sehr guter Zustand und entsprechendem Alter

Nicht durchgeführte Unterhaltsmaßnahmen (Bau- und Pflegemängel) führen zur Wertminderung nur bis zum Alter von 35 bzw. 45 Jahren. Danach ist dieser Faktor bei der pauschalen Berechnung zu berücksichtigen.

Eine nicht fertig gestellte Laube führt zu entsprechenden prozentualen Abzügen.

7. Wertermittlungsverfahren

Nach Vorlage der Anzeige über die Aufgabe eines Kleingartens mit Kopie der schriftlichen Kündigung beauftragt der Verpächter den Wertermittler mit der Ermittlung des Gartens. Dies geschieht auf der Grundlage dieser Richtlinien für das Wertermittlungsverfahrens. In einer Niederschrift sind alle Baulichkeiten und Anpflanzungen detailliert festzuhalten.

Zur Bestandsaufnahme der zu bewertenden Anpflanzungen und Baulichkeiten sowie sonstige Einrichtungen sollte der Pächter oder ein von ihm Beauftragter anwesend sein.

Die Wertermittlung muss die tatsächlichen Gegebenheiten widerspiegeln. Bei Mängeln sind Fotos als Beweissicherung beizufügen.

Der Verpächter (Stadtverband Wuppertal der Gartenfreunde e.V.) übersendet dem Verein bei positiven Niederschriften 3 Exemplare der Niederschrift. Nach Prüfung durch den Verein und sofern keine Einwände bestehen (Widerspruch), ist 1 Exemplar dem scheidenden Pächter sofort auszuhändigen. Das Übergabedatum ist auf dem Vereinsexemplar vom Verein zu vermerken.

Das 3. Exemplar ist dem Neupächter bei Unterzeichnung des Einzelpachtvertrages zu übergeben.

Niederschriften mit negativem Ergebnis gehen direkt an den scheidenden Pächter. Der Verein erhält zwei Kopien mit einem Anschreiben über den weiteren Ablauf.

8. Gebühren für die Wertermittlung

Die Kostenpauschale der Wertermittlung trägt der scheidende Pächter.

8. Gültigkeitsdauer der Wertermittlung

Die Niederschrift über die Wertermittlung hat eine Gültigkeit von maximal 12 Monaten, sofern der Zustand des Einzelgartens sich nicht wesentlich verändert hat.

Zu bedenken ist, dass sich im Ablauf von 12 Monaten wesentliche Faktoren ändern, zum Beispiel die Abschreibung bei Laube und Anbau sowie der Zustand des Gartens durch die Vegetation und bei nicht ordnungsgemäßer kleingärtnerischer Nutzung.

Mit Inkrafttreten dieser Richtlinie verlieren alle vorherigen Richtlinien für die Wertermittlung des Stadtverbandes Wuppertal der Gartenfreunde e.V. ihre Gültigkeit.

Wuppertal, den 01.01.2020



Fritz Ortmeier
Vorsitzender

Werte für Gartenlauben in Massivbauweise, die in Eigenleistung erstellt wurden

überbaute Laubenfläche qm	Massivbauweise I	Massivbauweise II	Massivbauweise III	Massivbauweise IV
	Stein 11,5 cm, aussen verputzt, ohne Zwischendecke, Pult- oder Flachdach, ohne Regenrinne und Fallrohr, einfache Tür, kein Öffnungsfenster	Stein 17,5 cm, außen verputzt und gestrichen, Abhängendecke, flaches Satteldach bis 40 cm nutzbarer Raum, mit Regenrinne und Fallrohr, stabile Tür bis 40 mm einfaches Flügel Fenster	Stein 17,5 cm, verputzt und gestrichen, Balkenlage und Dielen, Satteldach bis 80 cm nutzbarer Raum, mit Regenrinne und Fallrohr, stabile Holztür größer 40 mm, Dreh-/Kippfenster	Stein 17,5 cm, außen verputzt oder verkleidet, Balkenlage und Dielen mit Plattenverkleidung Satteldach nutzbarer Raum größer 80 cm, mit Regenrinne und Fallrohr, stabile Tür ab 68 mm Dreh-/Kippfenster, vergittert
	Ppreis / qm	Ppreis / qm	Ppreis / qm	Ppreis / qm
1	317,00 Euro	396,00 Euro	475,00 Euro	554,00 Euro
15	311,00 Euro	390,00 Euro	469,00 Euro	548,00 Euro
16	305,00 Euro	383,00 Euro	461,00 Euro	538,00 Euro
17	299,00 Euro	376,00 Euro	452,00 Euro	527,00 Euro
18	292,00 Euro	367,00 Euro	442,00 Euro	517,00 Euro
19	286,00 Euro	360,00 Euro	433,00 Euro	506,00 Euro
20	281,00 Euro	353,00 Euro	425,00 Euro	496,00 Euro
21	276,00 Euro	346,00 Euro	415,00 Euro	485,00 Euro
22	269,00 Euro	337,00 Euro	407,00 Euro	474,00 Euro
23	264,00 Euro	330,00 Euro	398,00 Euro	464,00 Euro
24	258,00 Euro	323,00 Euro	389,00 Euro	454,00 Euro

Bei unterschiedlichen Berechnungsmethoden ist in der Regel, die Methode mit dem Ergebnis des höheren Werts anzuwenden..

Werte für Gartenlauben in Holzbauweise, die in Eigenleistung erstellt wurden

überbaute Laubenfläche qm	Holzbauweise I	Holzbauweise II	Holzbauweise III	Holzbauweise IV
	Preis / qm	Preis / qm	Preis / qm	Preis / qm
1	281,00 Euro	353,00 Euro	425,00 Euro	496,00 Euro
15	275,00 Euro	347,00 Euro	418,00 Euro	490,00 Euro
16	269,00 Euro	341,00 Euro	410,00 Euro	480,00 Euro
17	264,00 Euro	334,00 Euro	403,00 Euro	472,00 Euro
18	260,00 Euro	328,00 Euro	395,00 Euro	463,00 Euro
19	254,00 Euro	322,00 Euro	386,00 Euro	454,00 Euro
20	250,00 Euro	314,00 Euro	379,00 Euro	444,00 Euro
21	244,00 Euro	307,00 Euro	372,00 Euro	436,00 Euro
22	239,00 Euro	301,00 Euro	364,00 Euro	426,00 Euro
23	234,00 Euro	295,00 Euro	356,00 Euro	418,00 Euro
24	229,00 Euro	289,00 Euro	349,00 Euro	408,00 Euro

Bei unterschiedlichen Berechnungsmethoden ist in der Regel die Methode mit dem Ergebnis des höheren Werts anzuwenden.