

Landesverband Thüringen
der Gartenfreunde e.V.

Gemeinnützige Vereinigung zur Förderung des Kleingartenwesens

Landesverband Thüringen
der Gartenfreunde e.V.
Postfach 80 02 41

99028 Erfurt



Richtlinie

für

**Wertermittlungen von Anpflanzungen,
Bauten und baulichen Anlagen in Klein-
gärten gemäß Bundeskleingartengesetz
(BkleingG)**

- Gültig:** Bereich des Landesverbandes
Thüringen der Gartenfreunde e.V.
- Neufassung:** 20.10.2012 (Beschluss des Gesamtvorstandes)
Preisbasis NHK - 2010
- Herausgeber:** Landesverband Thüringen
der Gartenfreunde e.V.
Postfach 80 02 41
99028 Erfurt
- Bestätigt:** Thüringer Staatsanzeiger Nr. 20/ 2004
vom 17. Mai 2004
- Genehmigt:** Novellierte Neufassung auf Preisbasis 2010
vom 21. November 2012
(Az.: 35-2561-36246/12)

Inhaltsverzeichnis

Gliederung und Aufbau der überarbeiteten Richtlinie (2012)

Deckblatt

Inhaltsverzeichnis

Textlicher Teil

- 0 Einleitung und Begründung zur Preisbasis 2010
- 1 Allgemeine
- 2 Gegenstand der Wertermittlung / Bestandserfassung
- 3 Wertermittlung von Kleingartentypischen Bauten und Anlagen
- 4 Kleingartentypische Anpflanzungen

Tabellenwert

- 1 Normalherstellungskosten (NHK) kleingartentypischer Gebäude (PB 2010)
- 2 Merkmale nach Konstruktions- und Ausstattungsklasse
- 3 Wertminderung wegen Baumängel und Schäden
- 4 Abschreibungstabelle
(Wertermittlungsrichtlinie des BM für R, BW, Stb. – Wert R 2006)
- 5 Normalherstellungskosten für kleingartentypische bauliche Anlagen (PB 2010)
- 6 Bewertung von kleingartentypischen Anpflanzungen
- 7 Abbruch, Rodung, Beräumung, Rekultivierung
- 8 Ermittlung Fertigstellungsgrad (Gewerkeschlüssel)
- 9 Abstandsflächen – Pflanz- und Grenzabstände

Bestandserfassungs- und Wertermittlungsprotokoll

- Deckblatt mit Anlagen Blatt 1 bis 6
- 1 Allgemeine Angaben
- 2 Bewertung der kleingartentypischen Bauten
- 3 Bewertung der kleingartentypischen baulichen Anlagen
- 4 Bewertung der kleingartentypischen Kulturen / Anpflanzungen
- 5 Beweismaterial (Bilder)

„Richtlinien des Landesverbandes Thüringen der Gartenfreunde e.V. für die Wertermittlung von Anlagen und Anpflanzungen nach § 11 Abs. 1 Bundeskleingartengesetz“

0. Einleitung zur Preisbasis 2010

Einleitung zur Preisbasis 2010

Die Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK) auf der Preisbasis 1913, zuletzt geändert mit der Neufassung vom 31.12.2003 auf der Preisbasis 2002 hat sich in den gesamten Bewertungssystem bis einschließlich 2010, erheblich geändert, woraus sich die Notwendigkeit der Anpassung ergibt. Grundlage bildet weiterhin die Wertdarstellung in Verbindung mit dem aktuellen Bauindex.

Diese novellierte Bewertungsrichtlinie für die Wertermittlung von Kleingärten geht von Normalherstellungskosten in den aktuellen Herstellungsjahren aus, auf der zeitlich gültigen Preisbasis. Sie berücksichtigt die speziellen Bedingungen im Kleingartenwesen mit dem ausgeprägten sozialen Anliegen des Kleingartenverbandes gemäß Empfehlungen des Bundesverbandes Deutscher Gartenfreunde e.V. bei Pächterwechsel.

Die dargestellten Normalherstellungskosten sind unter Berücksichtigung nachstehender Prämissen ermittelt und bilden die Grundlage zur Ermittlung des Entschädigungswertes für kleingartentypische Gebäude und kleingartentypische bauliche Anlagen und Anpflanzungen:

- Kaufpreise einschlägiger Fachgeschäfte einschl. Anfuhr
- Erstellungskosten ohne Gemeinkostensatz (Eigenleistungen der Gartenfreunde)
- Nebenkosten sind ausgeklammert
- Gliederung der Gebäudebaujahresklassen nach Entwicklungsstand sowie deren formellen Legalität.
- Vergleichswerte aus Richtlinien anderer Bundesländer
- Erfahrungswerte der Wertermittler des Landesverbandes.

Die mögliche Gesamtnutzungsdauer der einzelnen Bautypenklassen sowie der baulichen Anlagen wurde der Fachliteratur entnommen und den spezifischen Belangen des Kleingartenwesens angepasst, wobei die Erfahrungswerte anderer Bewertungsrichtlinien innerhalb der Kleingartenverbände genutzt wurden.

1. Allgemeines

- 1.1 Nachfolgende Richtlinien für die Bewertung von kleingartentypischen Anlagen und Anpflanzungen gelten nur für Pachtverträge zwischen Kleingärtnerorganisationen und Pächtern (Pächterwechsel). Alle anderen Kündigungsentschädigungen nach § 11 (2) sind nach dieser Richtlinie möglich. Sie erhalten allerdings einen Differenzfaktor zwischen dem dieser Wertermittlung zugrunde liegenden Bewertungsfaktor von 1.870,74 (1.641,0 x 1,14) laut Festlegung des Landesverbandes Thüringen der Gartenfreunde e.V. und den aktuellen, zum Bewertungsstichtag gültigen Bauindex des statistischen Bundesamtes als Zuschlag.
- 1.2 Der abgebende Pächter hat bei der Rückgabe seines Kleingartens die Pflicht, alle Mängel und Schäden (Verunkrautungen, abgängige Obstgehölze, Wald- und Nadelbäume, rechtswidrig errichtete Bauten und bauliche Ablagen u. a.) auf eigene Kosten zu beseitigen. Bei Rodungen von Wald- und Laubgehölzen sind die Bestimmungen des Thüringer Naturschutzgesetzes zu beachten. Ist dies für ihn nicht durchführbar, sind die Kosten für die Beseitigung bei der Bewertung vom Gesamtwert in Abzug zu bringen.
- 1.3 Durch die Bewertung wird der Sachwert als Höchstwert ermittelt, der bei der Weitergabe eines Kleingartens an einen neuen Pächter nicht überzogen werden darf.
Bei vorliegenden Rechnungen für kleingartentypische Gebäude, bauliche Anlagen und Anpflanzungen, die nicht älter als 12 Monate sind, kann statt der Tabellenwerte der Preis aus der Rechnung als Grundlage angesetzt werden. Leistungen können, soweit belegbar, berücksichtigt werden.
- 1.4 Die Ermittlungen zur Wertdarstellung müssen prüfbar und nachrechenbar sein.

2. Gegenstand der Wertermittlung und Bestandserfassung

- 2.1. Bewertet werden nur die der kleingärtnerischen Nutzung dienenden und vom abgebenden Pächter zurückgelassenen Einrichtungen, wie Gartenlauben, bauliche Anlagen, Anpflanzungen und andere Einrichtungen, soweit sie dem Sinn und Zweck der kleingärtnerischen Nutzung gemäß § 1 BKleingG, der jeweils gültigen Gartenordnung und dem Pachtvertrag entsprechen.
Weitere Festlegungen hierzu sind der Verfahrensrichtlinie zu entnehmen.
- 2.2. Gegenstände bzw. Einrichtungen, die in den Richtwerttabellen nicht aufgeführt sind, aber einer kleingärtnerischen Nutzung entsprechen, sind nach Neuwert abzüglich Wertminderung zu berechnen und durch den eingesetzten Bewerter gesondert zu ermitteln.
- 2.3. Die vom Pächter erbrachten finanziellen Leistungen (Umlagen) sind außerhalb der Wertermittlung darzustellen.
- 2.4. Nicht in die Wertermittlung einzubeziehen, aber im Bewertungsprotokoll mit Begründung aufzuführen, sind:
 - Baulichkeiten und bauliche Anlagen, die nicht mit den Voraussetzungen und Zielstellungen in § 3 BKleingG sowie mit der jeweiligen Kleingartenordnung in Einklang stehen oder nicht auf Grund der Überleitungsregelungen in § 20 a BKleingG keine formelle Legalität nachweisen können.

- Anpflanzungen, die durch hohes Alter, Krankheit, dichten Stand oder schlechte Pflege abgängig sind, außerdem Pflanzen aller Art, die das Maß kleingärtnerischer Nutzung überschreiten. Anfallende Kosten für die Beseitigung sind bei der Bewertung außerhalb des Protokolls aufzuführen.
 - Die Überhöhung bei Ziergehölzen über 3 m, verwilderte Hecken, Sträucher und Rasenflächen sowie alle hochwachsenden Laub- und Nadelbäume (Waldbäume). Die jeweiligen vereinsinternen Festlegungen/ Beschlüsse sind zu berücksichtigen.
- 2.5. Nicht bewertet werden generell, mit Ausnahme der Regelungen zum Abbruch, der Rodung und des Rückschnittes:
- 2.5.1 Bauten und bauliche Anlagen:
- Innenausstattungen der Lauben. Diese sind zwischen dem neuen und alten Pächter gesondert zu vereinbaren.
 - Werkzeuge und Geräte,
 - sonstige Inventare und gelagerte Baustoffe, nicht ortsfeste Grillanlagen aller Art und Größe, Feuchtbiotope bzw. Zierteiche mit einer Wasseroberfläche von mehr als 4 m² und einer maximalen Tiefe von über 0,80 m, sowie Schwimmbecken (Pools) aller Art und Größe, die transportabel sind und nicht auf gegossenen Grundplatten stehen. Alle Schwimmbecken über 3,60 m Durchmesser und 0,90 m Höhe. Eingegrabene und massive Schwimmbecken sind mit Abbruch zu bewerten.
 - Ortsbeton und geländeregulierend nicht erforderliche Stützmauern.
- 2.5.2 Anpflanzungen:
- Wald- und Parkbäume (sind mit Rodung zu bewerten)
 - Ziergehölze, die im ausgewachsenen Zustand 3,00 m Höhe überschreiten (sind mit Rodung bzw. Rückschnitt auf 3,00 m Höhe zu bewerten)
 - Innenhecken über 1,50 m (sind mit Rückschnitt auf 1,50 m Höhe zu bewerten)
 - Liebhaberpflanzungen und Spezialanlagen sowie Rasenflächen (bei Beeinträchtigung der kleingärtnerischen Nutzung mit Rückbau zu bewerten)
- 2.6. Bei der Bewertung sind der Zustand und die Ausführungen der Bauten und der baulichen Anlagen sowie die dem Alter entsprechende Abschreibung zu berücksichtigen. Nicht allein das Alter, sondern auch der innere und äußere Bauzustand, die fachgerechte Ausführung sowie die noch zu erwartende Restnutzungsdauer sind ausschlaggebend für die Bewertung. Die Restnutzungsdauer ist entsprechend der Gesamtnutzungsdauer und dem ermittelten Alter zu bestimmen. Sie kann verlängert oder verkürzt werden, entsprechend dem vorgefundenen Zustand des bewerteten Objektes.
- 2.7. Bodenverbesserung durch dauernde Kompostzufuhr im Garten unterliegt nicht einer gesonderten Bewertung. Dreijähriger fertiger Kompost kann bei einer ordnungsgemäßen Lagerung in Kompostboxen bewertet werden.

3. Wertermittlung der kleingartentypischen Lauben und baulichen Anlagen

3.1 Kleingartentypische Gebäude

3.1.1 Grundsätze

Bei der Bewertung sind entsprechend der Gebäudetypenklassen Tabelle 1 und der Konstruktions- und Ausstattungsklasse Tabelle 2 die Normalherstellungskosten – NHK 2010 zu ermitteln.

Der zu ermittelnde Zeitwert ergibt sich aus dem Neuwert, auf der Basis der NHK – 2010, abzüglich der jährlichen Abschreibungen sowie sonstiger Wertminderungen (Baumängel/Bauschäden).

Bei guter Pflege und gutem Zustand kann die in Ansatz gebrachte Restnutzungsdauer verlängert, bei schlechter Pflege, Mängeln sowie nicht fachgerechter Ausführung kann die Restnutzungsdauer verkürzt werden.

Bei der Verwendung von Altmaterialien sind die Werte entsprechend des Gewerkeanteils, siehe Tabelle 8, zu reduzieren (bis max. 50% des Gewerkeanteils).

Sind verschiedene Bauweisen innerhalb einer Baulichkeit vorhanden, werden diese getrennt bewertet. Ist dies der Fall, ist die Restnutzungsdauer anzugleichen.

Die Werte der Tabellen gliedern sich nach:

Tabelle 1	-	Bautypenklassen und Baujahresklassen
Tabelle 2	-	Konstruktions- und Ausstattungsklassen
		- einfach
		- mittel
		- gut
Tabelle 3	-	Schadensklasse - Minderungssätze v.H.
Tabelle 4	-	Abschreibungssätze

3.1.2 Ermittlung des Neuwertes – Normalherstellungskosten –

Bei der Bewertung sind zunächst die Normalherstellungskosten auf der Preisbasis 2010 unter Berücksichtigung der Bautypen- und Baujahresklasse zu bestimmen.

Dabei ist die DIN 277, Ausgabe Nov. 1950 anzusetzen.

$$\text{NHK}_{\text{Gesamt}} = \text{bebaute Fläche (m}^2\text{)} \times \text{NHK/m}^2 \text{ (Euro)}$$

3.1.3 Ermittlung des Zeitwertes (Wert des Gebäudes, Wert der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag) in Anlehnung an die Verfahrensweise der §§ 21 – 25 der Wertermittlungsverordnung – Wert V – 2010 (Immowert 2010). Die Ermittlung des Zeitwertes (Zw) erfolgt auf Basis des Neuwertes nach 3.1.2

unter Berücksichtigung einer Altersabschreibung in % lt. Tabelle 4 Bewertungsrichtlinie (in Anlehnung an die Wert R 2006) und sonstiger Wertminderungen durch eventuelle Mängel und Schäden bzw. Zuschläge durch Wertverbesserungen nach der Formel:

$Zw = NHK - \text{Altersabschreibung} \quad -/+ \quad \text{sonstige Wertminderung/Wertverbesserung}$

Bei sehr gutem Zustand und erfolgter Instandsetzung kann die Restnutzungsdauer durch Verringerung des Alters erhöht werden (fiktives Baujahr).

Bei schlechtem Zustand, ungenügender Pflege, Mängeln und nicht fachgerechter Ausführung kann, die Restnutzungsdauer durch Erhöhung des Alters verringert werden (fiktives Baujahr).

Bei der Zeitwerterfassung ist die Anwendung der Altersabschreibung nach der Wert R 2006 (ROSS - technische Abschreibung) verbindlich. Sie sind in Tabelle 4 dargestellt.

- 3.1.4 Grundsätzlich sind bei Gebäudeflächen der Gartenlauben erheblich unter dem gemäß BkleingG § 3 Abs. 2 ausgewiesenen 24 m², die oberen Werte der NHK gemäß Tabelle 1 anzusetzen.

Gartenlauben die die Grundfläche von 24m² gemäß § 3 (2) BKleingG überschreiten und nach § 20 a Ziff. 7 in Verbindung mit der laufenden Rechtsprechung unter Bestandsschutz stehen, sind entsprechend ihres Zustandes in der NHK Tabelle 1 einzuordnen.

3.2 Kleingartentypische bauliche Anlagen

3.2.1 Grundsätzliches

Bei der Wertermittlung sind entsprechend dem verwendeten Material und Konstruktionen die Werte nach den Tabellen 5 anzuwenden. Der zu ermittelnde Zeitwert errechnet sich aus den Normalherstellungskosten auf Preisbasis 2010, der Menge und der Abschreibung zum Zeitpunkt der Bewertung. Die Restnutzungsdauer der baulichen Anlage ist festzulegen und die Abschreibungssätze sind der Tabelle 4 zu entnehmen. Dabei können Variationen von Material und Verarbeitung eigenständig in den Preisansatz einbezogen bzw. eigene Basispreise gebildet werden.

Die Werte der Tabelle 5 sind Normalherstellungskosten auf der Basis der Handelspreise 2010.

Sie sind kalkulatativ ermittelt, d.h. die erforderlichen Konstruktionsteile wurden bepreist und auf die bewertete bauliche Anlage zusammengefasst. Dabei sind Nebenkosten, Mehrwertsteuer, Gemeinkostensätze nicht in Ansatz gebracht worden.

Die so ermittelten Werte wurden, dem sozialen Charakter des Kleingartenwesens folgend, auf den festgelegten Bewertungsindex des Landesverbandes von 2010 abgesenkt!

Es sind somit Normalherstellungskosten entstanden, die auf Eigenleistungen der Gartenfreunde weitgehend aufgebaut sind und keine Gewerpreise darstellen.

Die Gesamtnutzungsdauer ist vorhandener Fachliteratur entnommen und mit Erfahrungswerten ergänzt. Dabei sind Tabellenwerte anderer Bundesländer für die Kleingartenbewertung ausgewertet worden.

3.2.2 Ermittlung des Neuwertes – Normalherstellungskosten (NHK)

Bei der Wertermittlung ist zunächst der Neuwert (NW) als Normalherstellungskosten gemäß Tabelle 5 zu bestimmen.

Dazu ist das Blatt 2 des Wertermittlungsprotokolls zu verwenden.

Die Berechnungsformel lautet somit:

$$\text{NHK}_{\text{Gesamt}} = \text{Menge (ME)} \times \text{NHK pro ME}$$

3.2.3 Ermittlung des Zeitwertes (Zw)

Die Ermittlung des Zeitwertes erfolgt auf der Basis der Normalherstellungskosten nach 3.2.2 unter Anwendung des Abzuges des Alterungsprozesses (Abschreibung).

Dazu sind die Tabelle 4 zu verwenden und gegebenenfalls, entsprechend des Erhaltungs- und Pflegezustandes, eigene Abschreibungssätze oder in Anwendung der Festlegung des fiktiven Alters, neue Restnutzungszeiträume zu bestimmen.

$$\text{Zeitwert} = \text{Normalherstellungskosten} - \text{Abschreibung}$$

- 3.2.4 Gewächshäuser bei denen die Standsicherheit nicht mehr gewährleistet ist, unzulässige Überdachungen und unzulässige Zweitbauten sowie auf gegründeten Fundamenten stehende Gestaltungselemente (Ziermauern und ähnliches) sind mit Rückbau bzw. Abbruch zu bewerten.

4. Wertermittlung der kleingartentypischen Bepflanzungen

4.1 Grundsätzliches

In die Wertermittlung eines Kleingartens werden nur Bepflanzungen einbezogen, die dem Sinn und Zweck der kleingärtnerischen Nutzung dienen und die der jeweils gültigen Kleingartenordnung entsprechen. Das sind:

- Obstgehölze einschl. Erdbeeren,
- Ziergehölze einschl. Koniferen, die im ausgewachsenen Zustand 3,00 m Höhe nicht überschreiten,
- Formhecken innerhalb der Gartenanlage bis 1,50 m Höhe (Außenhecken können mit größerer Höhe bewertet werden),
- Stauden, Gräser, Farne, Wasserpflanzen in allen Verwendungszwecken und Größen,
- Blumenzwiebeln, soweit sie sich nachweisbar im Boden befinden,
- Dauergemüsekulturen, wie Rhabarber, Spargel, Pilze, Küchenkräuter.

Einjährige Gemüsekulturen wurden nicht mit in die Bewertungstabellen aufgenommen, da in der Praxis durch die Zeiträume der Weitervergabe eines Gartens der nachfolgende Pächter diese Kulturen sehr selten vom abgeben-den Pächter übernimmt. Sollte es sich erforderlich machen, einjähriges Gemüse zu bewerten, sind vom Wertermittler eigenständige Werte zu bilden. Rasenflächen werden in die Wertermittlung nicht mit einbezogen, da diese zwar gestattet sind, jedoch nicht gefördert werden sollen.

Ziergehölze, die zum Bewertungsstichtag eine Höhe von 3 m überschritten haben, sind zu roden und gemäß Tabelle 7 zu bewerten.

Die Bewertungstabellen gründen sich auf methodisch bekannte Verfahren und auf Erfahrungen von Bewertungspraktikern. Dabei wurden im Rahmen dieser Richtlinie marktübliche Gehölzpreise sowie die Kosten der weiteren Pflege im Jugendstadium kalkuliert.

4.2 Bewertung der Bepflanzungen

Bei der Bewertung von Obst- und Ziergehölzen werden aus den Tabellen 6.1 bis 6.6 die Werte für die Pflanzen im Idealzustand ermittelt. Da diese Tabellen nur eine Auswahl häufig anzutreffender Pflanzen enthalten, können auch Werte durch Vergleich oder Bildung von Mittelwerten ermittelt werden. Ist dies nicht möglich, so sind Werte aus vertretbaren Kaufpreisen und den Kosten der weiteren Erstellung zu bilden.

Bei der Bewertung nach dem Alter kann auch ein fiktives Alter festgelegt werden, wenn der Zustand der Pflanze nicht dem realen Alter entspricht. Bei der Bewertung nach der Höhe ist die Höhe in der Kompaktheit des Gehölzes zu messen, d.h. einzelne herausragende Äste bleiben unberücksichtigt. Bei Formhecken ist die Höhe zu messen, an der die Hecke geschnitten wird.

Der in den Bewertungstabellen aufgeführte „Idealwert“ eines Gehölzes ist mit einem entsprechend der Tabelle 6.0. festzulegenden Wertminderungsfaktor (WmF) zu multiplizieren.

Er wird nach äußerer Begutachtung von 1,0 (Idealzustand) bis 0,1 festgelegt.

Zeitwert der Pflanze = „Idealwert“ x Wertminderungsfaktor (WmF)

Bei einem kleineren Wertminderungsfaktor als 0,3 oder bei Überalterung ist zu überprüfen, ob das Gehölz gerodet werden muss.

4.3.1 Obstgehölze

Sorten werden bei der Bewertung nicht berücksichtigt.

Obstgehölze sollen im Idealzustand ein gesundes Gleichgewicht zwischen Austrieb und Fruchtung haben. Die Stammhöhe, Kronenform und durchgeführte Schnittmaßnahmen müssen der Wuchsstärke entsprechen. Die Kronen oder Sträucher sollen ausgelichtet und einfach zu beernten sein. Pfähle oder Spaliere sind gesondert zu bewerten.

4.3.2 Erdbeeren

Erdbeeren sollten kräftig im Wuchs und gesund sein. Kleine und schwache Pflanzen deuten auf zu späte Herbstpflanzung hin.

4.3.3 Ziergehölze

Für die Bewertung von Ziergehölzen treffen die in Tabelle 6.0. aufgeführten Kriterien ähnlich wie bei Obstgehölzen zu. Von besonderer Bedeutung ist jedoch, inwieweit die Zierpflanze an ihrem Standort und in Gemeinschaft anderer Pflanzen den Garten optisch aufwertet.

4.3.3.1 Rosen

Vitalität, Robustheit und Pflege sind die äußeren Bewertungsmerkmale. Unkrautbesatz, ggf. Winterschutz, Befall mit Pilzkrankheiten, Vorhandensein einer Stützeinrichtung bei Hochstammrosen sind zu beachten. Besonders zu beachten ist der fachgerechte Rückschnitt in Abhängigkeit von der Wuchsform (Bodendecker, Beet-, Schnitt-, Strauch- oder Kletterrose).

4.3.3.2 Laub abwerfende Ziersträucher

Es sind nur Gehölze zu bewerten, die im ausgewachsenen Zustand 3,00 m Höhe nicht überschreiten.

Bei der Bewertung sind arttypisch Aufbau, Grenzabstand, Pflege und Auslichtungsschnitt, Vitalität und Wüchsigkeit, Krankheits- und Schädlingsbefall zu berücksichtigen.

4.3.3.3 immergrüne Ziersträucher

Hier treten die gleichen Bewertungsmerkmale wie bei den Laub abwerfenden Ziersträuchern auf. Zusätzlich ist auf Frostschäden zu achten. Gegebenenfalls muss eine arttypische Bodenverbesserung durchgeführt sein.

4.3.3.4 Klettergehölze

Der Wertermittler muss bei den Klettergehölzen auf Pflege, Auslichtungsschnitt und arttypisch gute Verzweigung achten. Die Vitalität, der Krankheits- und Schädlingsbefall sowie der richtige Einsatz des betreffenden Gehölzes zum Beranken von Lauben, Rankgerüsten und Sichtschutzwänden ist für die Bewertung wichtig.

Rankgerüste, Verankerungen oder Pfähle sind gesondert zu bewerten.

4.3.4 Nadelgehölze

Hier ist besonders auf die 3,00 m - Höhenklausel zu achten (siehe Laubgehölze). Der Wertermittler muss in der Lage sein, die Nadelgehölze und Koniferen zu erkennen und damit zu wissen, welche Höhe das Gehölz im ausgewachsenen Zustand erreicht. Die Beachtung von über 3,00 m hohen Ziergehölzen, Wald- und Parkbäumen und ihre Rodung sind besonders wichtig. Merkmale für den Wertermittler sind Vitalität, Wüchsigkeit und Rundum - Begrünung ohne hässliche Beschattungsstellen. Krankheiten und Schädlinge mindern die Qualität.

4.3.5 Formhecken

Bewertungsfaktoren sind Vitalität, Wüchsigkeit und ein unkrautfreier Heckengrund. Eine Formhecke soll von unten bis oben voll garniert sein und keine Verkahlungen zeigen. Der Schnitt muss gleichmäßig sein und der Aufbau trapezförmig. Die Artenreinheit der Hecke ist zu beachten.

4.3.6 Stauden und Blumenzwiebeln

Stauden sollen wüchsig und artengerecht angewendet werden. Unkrautbesatz mindert die Qualität der Staudenfläche. Bei der Bewertung von Blumenzwiebeln muss der überwiegende Teil blühfähig sein.

4.4 Pflanz- und Grenzabstände

Bei der Einschätzung der Wertkriterien ist unbedingt den Pflanz- und Grenzabständen, gemäß Tabelle 9, Rechnung zu tragen. Bei den Grenzabständen ist besonders zu berücksichtigen, ob überhängende Äste in öffentliche Flächen ragen.

Zertifizierten Wertermittler

Name : _____
Vorname : _____
Adresse : _____
Prüf- und Zulassungs - Nr. : _____
Telefon : _____



Bestandserfassung und Bewertungsprotokoll Nr.:

gemäß der Richtlinie für die Wertermittlung von Anpflanzungen, Bauten und baulichen Anlagen in Kleingärten des Landesverbandes Thüringen der Gartenfreunde e.V. nach Bundeskleingartengesetz § 11 Abs. 1 vom 01.01.2004.

1. allgemeine Angaben

Kreis-/Stadt-/Territorialverband : _____
Kleingartenverein : _____
Garten- Nr. : _____
Größe des Gartens / m² : _____
Wertermittlungsstichtag : _____
Zweck der Wertermittlung : _____
Pächter : _____
 Name, Vorname : _____
 Adresse : _____
 Telefon - Nr. : _____
Anwesenheit zur Ortsbesichtigung: _____
 Pächter : _____
 Vereinsvertreter : _____

2. Ergebnis der Bewertung

Wert des Kleingartens

Gartenlaube	:	_____	€
Nebengebäude	:	_____	€
Freisitz/Veranda/eig. Keller	:	_____	€
bauliche Anlagen	:	_____	€
Bepflanzungen	:	_____	€
Zwischenwert	:	_____	€
Wertminderung:			
./ Abbruch /	:	_____	€
./ Rodung	:	_____	€
./ Pflegestau / Rekultiv.	:	_____	€
Gesamtwert	:	_____	€

3. Grundlagen / Erklärungen

- Diese Wertermittlung erfolgte nach der Bewertungsrichtlinie des Landesverbandes Thüringen der Gartenfreunde e.V. (Beschluss des Gesamtvorstandes vom 20.10.12) auf der Basis der Normalherstellungskosten (NHK - 2010) mit Stand vom 31.12.2010 in der bestätigten Fassung beim Thüringer Ministerium für LNU vom 17.05.04 (Staatsanzeiger Nr. 20/2004 und)
- Die Wertermittlung wurde nach Angaben des Pächters, dem vorliegenden bautechnischen Zustand der Gebäude und baulichen Anlagen sowie des Zustandes der Anpflanzungen nach besten Wissen und Gewissen ohne Bindung bzw. Abhängigkeit an die Beteiligten erstellt.
- Einsprüche gegen das Bewertungsergebnis sind innerhalb von 14 Tagen nach Erhalt beim Vorstand des Mitgliedsverbandes zu tätigen.

4. Bestätigung

Anlagen: 1 - _____

Ort: _____ Datum: _____

Unterschrift u. Stempel.

Grundsätze der Wertermittlung und Bestandserfassung bei Pächterwechsel

1. Allgemeines

Aufgabe dieser Richtlinie ist es, den bewertenden Personen und Wertermittlungsarbeitsgruppen die notwendigen Grundlagen und Anleitungen für eine sachgerechte Durchführung bei der Wertermittlung von Aufwuchs, Baulichkeiten und sonstigen Einrichtungen in Kleingärten bei Beendigung des Nutzungsrechtes zu geben.

2. Grundregeln

- 2.1** Oberster Grundsatz muss eine fach- und sachgerechte Bewertung sein.
- 2.2** Nach den Bestimmungen des am 1. April 1983 in Kraft getretenen Bundeskleingartengesetz (BKleingG) und den Überleitungsregelungen aus Anlass der Herstellung der Einheit Deutschland gemäß § 20 a der BKleingG steht dem abgebenden Kleingärtner als Pächterin bzw. Pächter oder Unterpächterin bzw. Unterpächter einer Kleingartenparzelle in einer Kleingartenanlage entsprechen den Bebauungsplänen und Aufstellungsbeschlüssen und vergleichbaren Voraussetzungen eine Entschädigung zu für die von ihr/ihm eingebrachten oder gegen Entgelt übernommenen Anpflanzungen, Bauten und baulichen Anlagen, soweit sie im Rahmen der kleingärtnerischen Nutzung üblich sind.
Voraussetzung hierfür ist die erfolgte Kündigung durch die Pächterin/Pächter oder Grundstückseigentümer, bzw. den Verpächter nach § 9 Abs. 1, Nr. 2 bis Nr. 6 BKleingG.
- 2.3** Die abgebende Pächterin bzw. der abgebende Pächter (die im Pachtvertrag als Pächter Unterzeichneten) haben bei Zurückgabe der Kleingartenparzelle die Pflicht, alle Mängel und Schäden, z.B. Walnussbäume, Süßkirschen, Waldbäume, hochwachsende Nadelgehölze, abgängige Obstgehölze und rechtswidrige Bauten und baulichen Anlagen und Einrichtungen auf eigene Kosten zu beseitigen. Ist dies für die abgebende Pächterin/abgebender Pächter nicht durchführbar, sind die Kosten für ihre Beseitigung bei der Wertfeststellung in Abzug zu bringen. Diese Regelungen sind nur bei Pächterwechsel anzuwenden.
- 2.4** Eine Bestandsaufnahme mit Angaben über Alter, Größe und Schäden von allen, auch wertlosen Teilen des Kleingartens, geht der Wertermittlung voraus. Sie muss im Beisein der abgebenden Pächterin/Pächter oder deren Beauftragten bzw. Bevollmächtigten durchgeführt werden.
- 2.5** Die Berechnung der Einzelwerte und die Berechnung des Gesamtwertes erfolgt durch die Wertermittler allein verantwortlich.
- 2.6** Die Wertermittlungen müssen nachprüfbar sein.

Allgemeine Angaben

1. Lage der Parzelle

- Randlage der Parzelle in der Anlage
- In Mitte der Anlage
- Lagerichtung Ost / West
- Lagerichtung Nord / Süd
- Ebene Höhenlage
- Hanglage

2. Zustand des Gartens

- Gepflegte Parzelle
- Sauberer Zustand der Parzelle
- Vernachlässigter Zustand mit Pflegestau m² - laut Anlage 7
- Verwahrloste Parzelle
- Normaler Baumbestand
- Unzulässiger Baumbestand (Überaltert, Grenzbepflanzung)
- Waldbäume - siehe Anlage 7
- Überhohe Gehölze - siehe Anlage 7
- Kleingärtnerische Nutzung gemäß BkleingG

3. Lage und Zustand Laube / Anbauten

- Freilage
- Grenzbebauung
- Neubau- Baujahr:
- Sanierter Zustand
- Reparaturstau laut Anlage 3 – Tabelle 3b
- Bestandsschutz laut BkleingG §20 a (7)

4. Als Unterlagen zur Wertermittlung lagen vor

- Baugenehmigung vom:
- Vereinsinterne Bauzustimmung vom:
- Kaufvertrag vom:
- Pachtvertrag vom:
- Bewertungsprotokoll vom:
- Bauunterlagen / Baupläne

5. Forderungen zur Herstellung der Kleingärtnerischen Nutzung

- Rückbau
- Abbruch
- Rodung
- Beseitigung Pflegestau
- Klärung Abwasserbeseitigung / Auflagen

6. Nicht in die Wertermittlung einbezogen wurden und sonstige Vermerke

- Zweitgebäude ohne Bestandsschutz
- Überdachungen 24 m² übersteigend einschließlich überdachten Freisitz
- Aufnahme der Forderungen in den neuen Pachtvertrag als Empfehlung
-
- Die Parzelle ist zur weiteren Nutzung als Kleingarten im Sinne des Bundeskleingartengesetzes (BkleingG) zulässig!

Bewertung der kleingartentypischen Gebäude

1. Gartenlaube

1.1 allgemeine Beschreibung

Baujahr: _____

1.2 Baubeschreibung

Gründung / Fundament _____
 Außen- / Innenwände _____
 Fassade _____
 Dachkonstr., Dachdeckg. _____
 Dachentwässerung _____
 Fenster _____
 Türen _____
 Innenwände _____
 Fußboden _____
 Decke _____
 techn. Ausbau _____
 - Elektro _____
 - Sanitär _____
 - Heizung _____
 Raumaufteilung _____
 Einbauten _____
 Besonderheiten _____

 Jahr der Voll- / Teilsanierung _____

1.3 Ermittlung der Fläche / DIN 277 / 50

Grundfläche (Länge x Breite in „m“) _____

 _____ m²

1.4 Grundlagen der Wertermittlung

Geb.typenklasse / Baujahresklasse (Tabelle 1) _____
 Konstruktions- / Ausstattungsklasse (Tabelle 2) _____
 Schadensklasse (Tabelle 3) _____ %

1.5 Berechnung des Wertes

	einzel	insgesamt
m ² - Preis NHK 2002/m ²	_____	_____
Nutzungsdauer (ident. Norm. Lebensdauer)	_____	_____
Alter	_____	_____
Restnutzungsdauer	_____	_____
Alterswertminderung (Tabelle 4)	_____	_____
Wertminderung - Bauschäden / Mängel	_____	_____

1.6 Zeitwert Gartenlaube insgesamt: _____

Bemerkung

Bewertung der kleingartentypischen Gebäude

2. Nebengebäude / Eigenständiger Keller

2.1 allgemeine Beschreibung

Baujahr: _____

2.2 Baubeschreibung

Fundament	_____
Keller	_____
Raumaufteilung	_____
Außen- / Innenwände	_____
inn. Wandbekleidung	_____
Fußboden	_____
Decke	_____
Dachkonstr., Dachdeckung	_____
Dachentwässerung	_____
Fenster	_____
Türen	_____
Ausbau, Elt., Sanitär	_____
Besonderheiten	_____

Jahr der Voll- / Teilsanierung	_____

2.3 Ermittlung der Fläche / DIN 277 / 50

Grundfläche (Länge x Breite in „m“) _____

 _____ m²

2.4 Grundlagen der Wertermittlung

Geb. typenklasse / Baujahresklasse (Tabelle 1)	_____
Konstruktions- / Ausstattungsklasse (Tabelle 2)	_____
Schadensklasse (Tabelle 3)	_____ %

2.5 Berechnung des Wertes

	einzeln	insgesamt
m ² - Preis NHK 2002/m ²	_____	_____
Nutzungsdauer (ident. Norm. Lebensdauer)	_____	_____
Alter	_____	_____
Restnutzungsdauer	_____	_____
Alterswertminderung (Tabelle 4)	_____	_____
Wertminderung - Bauschäden / Mängel	_____	_____

2.6 Zeitwert Nebengebäude/eigenst. Keller insgesamt:

Bemerkung

Bewertung der kleingartentypischen Gebäude

3. Freisitz / Veranda

3.1 allgemeine Beschreibung

Baujahr: _____

3.2 Baubeschreibung

Gründung / Fundament _____
 Außen- / Innenwände _____
 Fassade _____
 Dachkonstr., Dachdeckg. _____
 Dachentwässerung _____
 Fenster _____
 Türen _____
 Innenwände _____
 Fußboden _____
 Decke _____
 techn. Ausbau _____
 - Elektro _____
 Einbauten _____
 Besonderheiten _____

 Jahr der Voll- / Teilsanierung _____

3.3 Ermittlung der Fläche / DIN 277 / 50

Grundfläche (Länge x Breite in „m“) _____

 _____ m²

3.4 Grundlagen der Wertermittlung

Geb.typenklasse / Baujahresklasse (Tabelle 1) _____
 Konstruktions- / Ausstattungsklasse (Tabelle 2) _____
 Schadensklasse (Tabelle 3) _____ %

3.5 Berechnung des Wertes

	einzel	insgesamt
m ² - Preis NHK 2002/m ²	_____	_____
Nutzungsdauer (ident. Norm. Lebensdauer)	_____	_____
Alter	_____	_____
Restnutzungsdauer	_____	_____
Alterswertminderung (Tabelle 4)	_____	_____
Wertminderung - Bauschäden / Mängel	_____	_____

3.6 Zeitwert Freisitz / Veranda insgesamt: _____

Bemerkung

Fotodokumentarischer Nachweis

Auftrag zur Wertermittlung eines Kleingartens

**Pächter:**

Name : _____
 Straße : _____
 PLZ Ort : _____
 Telefon : _____
 Gartenanlage : _____
 Garten - Nr. : _____
 Datum : _____

Der Auftraggeber wurde vor der Wertermittlung über Folgendes belehrt:

Die Wertermittlung erfolgt nach der zurzeit gültigen Richtlinie des
“Landesverbandes Thüringen der Gartenfreunde e.V.”
 und deren Erweiterungen, Ergänzungen und Überarbeitungen.

Die Wertermittlung wird nach den Angaben des Pächters, dem vorgefundenen bautechnischen Zustand der Gebäude und den baulichen Anlagen sowie der Standortwahl und dem Pflegezustand der Bepflanzung nach bestem Wissen und Gewissen durchgeführt. Für Kosten, die durch wissentlich falsche und unwahre Angaben des Auftraggebers (Pächter) entstehen, ist dieser verantwortlich zu machen.

Baugenehmigungen und Nachweise sind dem Wertermittler vorzulegen und danach dem neuen Nutzer gegen Unterschrift zu übergeben.

Einspruch gegen das Wertermittlungsprotokoll ist innerhalb von 14 Tagen nach dem Erhalt beim Vorstand des Mitgliedsverbandes möglich.

Das Protokoll ist ab Ausstellungsdatum ein Jahr gültig, wobei Abschläge für geerntete Produkte (Gemüse) und Kurzzeit Anpflanzungen (z.B. Erdbeeren) gemacht werden müssen.

Des Weiteren, dass nach der Wertermittlung bis zur endgültigen Übergabe an den nachfolgenden Pächter im Kleingarten keine Veränderungen an den in der Wertermittlung einbezogenen Baulichkeiten, baulichen Anlagen und Anpflanzungen vorgenommen werden dürfen (Ausnahme Rückbau). Ziergehölze werden nur bis zu 3,00 m Höhe bewertet. (Eine notwendige Gartenpflege ist keine Veränderung.)

Bewegliche Güter wie Einrichtungsgegenstände, Maschinen und Werkzeuge werden nicht in die Wertermittlung einbezogen.

Die Festlegungen des Grunderwerbsteuergesetzes sind zu beachten (Summe >2556 €). Die Kosten für die Wertermittlung trägt der Auftraggeber.

Die Aufwandsentschädigung der Wertermittlung beträgt:

Gesamtergebnis einschließlich		maximale Entschädigung
Abbruch / Rodung / Pflegerückstand		
	in €	in €
	bis 2.500,00 €	55,00 €
2.500,00 €	bis 5.000,00 €	100,00 €
5.000,00 €	bis 7.500,00 €	150,00 €
über	7.500,00 €	200,00 €

Als Nebenkosten werden extra berechnet:

1. 10% der Entschädigung für Leistungen des Verbandes
2. Fahrtkosten: 0,30 €/km
3. Fotokosten: 1,00 €/Foto

Datum

Unterschrift



Name : _____
Vorname : _____
Adresse : _____

zertifizierter Wertermittler (Nr.....) im
Landesverband Thüringen
der Gartenfreunde e.V.

Aufwandsrechnung

Nr.:....., den.....

Auf der Grundlage des Auftrages vom..... zur Wertermittlung des Kleingartens

Name des Pächters : _____
Adresse : _____

Kleingartenanlage/verein : _____
Gartenummer: : _____

wurde von oben Genannten vom Landesverband zugelassenen und bestätigten Wertermittler das Wertermittlungsprotokoll erstellt und eine Wertermittlungssumme einschließlich Wertminderung

von: _____ Euro
ausgewiesen.

Nach der Verfahrensregelung der Wertermittlungsrichtlinie Anlage 4 ergibt sich folgende Entschädigung zum Wertermittlungsaufwand einschließlich der zugelassenen Nebenkosten.

Entschädigung laut Tabelle gemäß Auftrag: = _____ Euro

zugl. **Fahrtkosten** lt. Streckenbericht = _____ Euro
.....km x 0,30 €/km

zugl. **Fotodokumentation** = _____ Euro
.....Stück Foto's a 1,00 €/Stck

zugl. für Leistungen für Vervielfältigungen 10 % = _____ Euro

Rechnungsbetrag = _____ Euro
=====

Ich bitte o.g. Rechnungsbetrag durch Barzahlung oder sofort auf mein Konto bei der

.....
BLZ:.....
Konto Nr.:

nach erhalt der Rechnung zu begleichen.

Unterschrift des Wertermittlers