

STAATSANZEIGER

HESSEN



FÜR DAS LAND HESSEN

2009

MONTAG, 12. OKTOBER 2009

Nr. 42

www.staatsanzeiger-hessen.de

Die nachfolgend veröffentlichte Richtlinie wurde von mir genehmigt und wird hiermit bekannt gegeben.

Kassel, 1. Oktober 2009 **Landesbetrieb Landwirtschaft Hessen**
Direktor

„Neufassung der Richtlinie und Grundsätze für die Wertermittlung von Aufwuchs, Baulichkeiten und sonstigen Einrichtungen in Kleingärten“, gültig im Bereich des Landesverbandes Hessen der Kleingärtner e. V. (Wertermittlungsrichtlinie)

1. Allgemeines

- 1.1 Aufgabe dieser Richtlinie ist es, den bewertenden Personen und Wertermittlungskommissionen 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 für die Wertermittlung

- 2.1 Oberster Grundsatz muss sein, sachgerecht zu bewerten.

- 2.2.1 Nach den Bestimmungen des am 1. April 1983 in Kraft getretenen Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) steht der weichen Kleingärtnerin oder dem weichen Kleingärtner als Pächterin bzw. Pächter oder Unterpächterin bzw. Unterpächter einer Gartenparzelle in einer Kleingartenanlage entsprechend den Bebauungsplänen und Aufstellungsbeschlüssen und vergleichbaren Voraussetzungen eine Entschädigung zu für die von ihr/ihm eingebrachten oder gegen Entgelt übernommenen Anpflanzungen und Anlagen, soweit sie im Rahmen der kleingärtnerischen Nutzung üblich sind. Voraussetzung hierfür ist die erfolgte Kündigung durch die Grundstückseigentümerin oder den Grundstückseigentümer bzw. die Verpächterin oder den Verpächter nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 bis Nr. 6 BKleingG.

Wenn die Vereinssatzung oder der Unterpachtvertrag bei einem freiwilligen Austritt oder bei einer Verschuldenskündigung die Möglichkeit zur Entschädigung vorsehen, ist diese nach der „Wertermittlungsrichtlinie“ zu ermitteln und von der Pachtfolgerin oder vom Pachtfolger zu zahlen.

Anspruch auf eine Entschädigung besteht nur:

1. für die im Garten verbleibenden Kulturpflanzen,
2. für die dem örtlichen Baurecht und vergleichbaren Bestimmungen entsprechenden baulichen Anlagen insoweit, als diese dem Sinn und Zweck eines Kleingartens entsprechen.
- 2.2 Die Pächterin oder der Pächter hat bei der Zurückgabe seines Kleingartens die Pflicht, alle Mängel und Schäden, z. B. Walnussbäume, Süßkirschen (soweit nicht nachgewiesenermaßen auf schwachwachsender Unterlage), Waldbäume, hochwachsende Nadelgehölze, abgängige Obstgehölze und rechtswidrige bauliche Anlagen und Einrichtungen, auf eigene Kosten zu beseitigen. Ist dies für die Pächterin oder den Pächter nicht durchführbar, sind die Kosten für ihre Beseitigung bei der Wertfeststellung vom Gesamtwert in Abzug zu bringen.
- 2.3 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 scheidenden Pächterin oder des scheidenden Pächters oder deren Beauftragtem durchgeführt werden und ist mit den Unterschriften aller Beteiligten niederzulegen.
- 2.4 Die Errechnung der Einzelwerte und die Festlegung des Gesamtwertes erfolgt durch die bewertenden Personen allein verantwortlich.
- 2.5 Die Wertermittlungen müssen nachprüfbar sein.
- 2.6 Bewertet werden:
 - 2.6.1 Gartenlauben, die dem örtlichen Baurecht oder vergleichbaren Bestimmungen entsprechen und nicht dem § 3 Abs. 2 BKleingG entgegenstehen;

§ 3 Abs. 2 lautet: „Im Kleingarten ist eine Laube in einfacher Ausführung mit höchstens 24 m² Grundfläche einschließlich überdachtetem Freisitz zulässig; die §§ 29 bis 36 des Baugesetzbuches bleiben unberührt. Sie darf nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein.“
 - 2.6.2 Kleingärtnerische Kulturen, die der örtlichen Gartenordnung oder dem Bepflanzungsplan entsprechen.
 - 2.6.3 Wasserleitungen, elektrische Versorgungseinrichtungen, Gießwasserbecken, Saugrohre und Wasserpumpen, die für die kleingärtnerische Nutzung erforderlich sind.
 - 2.6.4 Spaliergerüste, Plattenwege mit Einfassungen zur Laube hin, Gewächshäuser, Frühbeetkästen, Kompostbehälter, soweit sie bestehenden Bestimmungen nicht entgegenstehen und zur Bewirtschaftung des Gartens erforderlich sind.
 - 2.6.5 Kultivierung und Bodenverbesserung
 - 2.6.6 Feuchtbiootope, soweit sie bestehenden Bestimmungen nicht entgegenstehen und die Verhältnismäßigkeit zur Parzellengröße gewahrt bleibt.
- 2.7 Ohne Bewertung bleiben:
 - 2.7.1 Der Teil baulicher Anlagen, der baurechtlichen Vorschriften nicht entspricht.
 - 2.7.2 Nach Pachtverträgen, Gartenordnungen oder sonstigen Bestimmungen nicht zulässige Bauten, Zwischenzäune bzw. Hecken, unnötige Wege, Einfassungen und Freisitzbeläge.
 - 2.7.3 Anpflanzungen, die durch hohes Alter, Krankheit, dichten Stand oder schlechte Pflege abgängig sind, außerdem Liebhaberpflanzungen aller Art, die das Maß kleingärtnerischer Nutzung überschreiten;
 - 2.7.4 nicht kleingärtnerischer Nutzung entsprechende bzw. nach Satzung, Pachtvertrag oder Gartenordnung nicht zulässige Anpflanzungen, deren Beseitigung erforderlich ist, z. B. Walnussbäume, Süßkirschen (soweit nicht nachgewiesenermaßen auf schwachwachsender Unterlage), Waldbäume, Nadelgehölze und Sträucher;
 - 2.7.5 alle beweglichen Güter, wie Laubeninventar, Gartengeräte, Gartenmöbel und sonstiges Garteninventar.
- 2.8 Abzüge
 - 2.8.1 Befindet sich der Garten in schlechtem Pflegezustand, so sind vom Wertermittlungsbetrag
 - a) vom ermittelten Wert der Kulturen bis zu 80%,
 - b) die Kosten des Gesamtaufwands zur Wiederherstellung der kleingärtnerischen Nutzung des Bodens auf der Basis des Gemeinschaftsstundensatzes und der entstehenden Sachkosten in Abzug zu bringen.
 - 2.8.2 Das Abbrechen alter Gartenlauben und das Rückbauen auf die zulässige Laubengröße, das Entfernen überzähliger Bäume und Sträucher sowie die Gesamtkosten für die Abfuhr von Altmaterial, Steinen, Schrott und Müll sind auf der Basis des Ge-

meinschaftsstundensatzes und der entstehenden Sachkosten ebenfalls von dem Wertermittlungsbetrag in Abzug zu bringen, sofern die weichende Pächterin oder der weichende Pächter den Garten nicht selbst in Ordnung bringt.

3. Wertermittlung für die Baulichkeiten

- 3.1 Die Wertermittlung eines Kleingartens wird in den meisten Fällen vom Wert der Gartenlaube bestimmt. Deshalb ist der Gartenlaube besondere Aufmerksamkeit zuzumessen. Insbesondere ist bei der Wertermittlung darzustellen, in welchem Umfang bauliche Anlagen nicht dem örtlichen Baurecht entsprechen.
- 3.2 Bei der Wertermittlung ist der Zustandswert der baulichen Einrichtungen, die Art der Ausführungen, der Pflegezustand und die dem Alter entsprechende Abschreibung zu berücksichtigen. Nicht allein das Alter, sondern der gegenwärtige Gesamtzustand bzw. die noch zu erwartende Lebensdauer sind ausschlaggebend für die Bewertung. Hierbei ist auf gute Feuchtheitsisolierung und ein dichtes Dach zu achten. Die normale Abschreibung beträgt bei Holzbauten 5%, bei Steinbauten 3% pro Jahr. In der Regel sollte ein Restwert von 30% des normalen Herstellungswertes nicht unterschritten werden. Bei schlechtem Pflegezustand kann von dem ermittelten Betrag eine Wertminderung bis zu 80% abgezogen werden.
- 3.3 Normalherstellungswert von Gartenlauben und Feuchtbiotopen siehe Tabelle 1; Bauindex für Gartenlaube siehe Tabelle 2.
- 3.4 Versorgungsanlagen, Plattenwege, Spaliergerüste
Hier sind Beträge festzusetzen, die sich aus dem Anschaffungswert abzüglich einer jährlichen Abschreibung von 3% bis 10% je nach Zustand ergeben. Als Berechnungsgrundlage sind die Preise allgemein üblicher Normalausführungen anzuwenden.

4. Bewertung des Aufwuchses

- 4.1 Erfasst werden alle Obst- und Ziergehölze sowie Beerensträucher. Kranke, überalterte, beschädigte oder zu dicht stehende Bäume und Sträucher bleiben ohne Bewertung; sie sind zu entfernen.
Bei 400 m² Gartenfläche werden – bei üblicher kleingärtnerischer Nutzung – anerkannt:

Obstbäume: Busch, Spindel	bis zu 12 Stück
davon 1 Hoch- oder Halbstamm	
Johannis- und Stachelbeeren	bis zu 12 Stück
Erdbeeren, ein- oder zweijährig	bis 50 m ²
Ziersträucher (Blütensträucher)	bis zu 7 Stück
Rosen	bis zu 30 Stück
Stauden, Zwiebel- und Knollengewächse	bis zu 40 m ²
Rasen	bis zu 60 m ²

 In kleineren Gärten verringern sich diese Grundwerte entsprechend.
Die entsprechenden Berechnungsrichtwerte sind aus nachstehender Tabelle 3 zu entnehmen.
Bei Ziersträuchern und Rosen sind die Katalogpreise anerkannter Markenbaumschulen für durchschnittliche Handelsware (keine Solitärpflanzen) anzusetzen. Alter und Pflegezustand sind zu berücksichtigen.
- 4.2 Für Gemüse und Kartoffeln sind je m² bestellter Fläche nur dann bis zu 1,00 € einzusetzen, wenn der Pächterwechsel vor dem Abernten stattfindet. Stets zu berücksichtigen sind Dauerkulturen, wie z. B. Spargel (bis 8 lfd. m) und Rhabarber (bis vier Stück). Die Werte sind der Tabelle 3 zu entnehmen.
- 4.3 Stauden, Zwiebel- und Knollengewächse, Rasen
Für Stauden und Blumenzwiebeln sind je nach Alter und Zustand bis zu 2,50 € pro m² anzusetzen. Für Rasenflächen sind je nach Pflegezustand bis zu 0,50 € pro m² anzusetzen.
5. **Kultivierung; Bodenverbesserung bei neu angelegten Gärten**
Hier wird innerhalb der ersten fünf Jahre eine Vergütung der Nutzfläche gewährt, die nach der Kulturpflege berechnet wird und je nach Aufwand bis 1,00 € pro m² für Urbarmachung und Bodenverbesserung betragen darf.
6. **Schlussbemerkung**
 - 6.1 Verantwortlich für die satzungsgemäße Anwendung und rechtliche Durchsetzung dieser Grundsätze und Richtlinie in dem Kleingärtnerverein ist der geschäftsführende Vereinsvorstand.
 - 6.2 Bei der Weitergabe eines Kleingartens sollen in erster Linie die bei der Einrichtung entstandenen Material- und Pflanz-

zenkosten vergütet, jedoch kein finanzieller Gewinn erzielt werden, zumal bei baulichen Anlagen und Einrichtungen immer eine Alterswertminderung erfolgt.

Die Richtwerte gelten für die Pflanzungen in sehr gutem Zustand. Bei weniger gutem, mäßigem bzw. schlechtem Pflegezustand sind Abschläge von den Richtwerten in Höhe bis zu 80 % zu machen.

Anlagen:

Tabelle 1: Normalherstellungswert für Baulichkeiten

Tabelle 2: Bauindex für Gartenlauben (1990–2008)

Tabelle 3: Bewertungs-Richtwerte für den Aufwuchs

Tabelle 1: Normalherstellungswerte von Gartenlauben, überdachten Freisitzen und Feuchtbiotopen

	Wert je m ² Grundfläche Basisjahr 1913 = 100
1. Gartenlaube Einfache Ausführung in Holz- konstruktion oder Massivbauweise	1–30
2. Überdachter Freisitz	1–5
3. Feuchtbiotop einschließlich Bepflanzung (örtliche Größenordnungen beachten)	bis 1,5

Tabelle 2: Preisindizes für Gartenlauben

Jahr	Baukostenindex Basisjahr 1913 = 100 (Jahresmittelwerte)	Vervielfacher für Wert in DM = Index/100	Vervielfacher für Wert in Euro = Index/100/1,95583
1913	100		
1994	2132,9	21,329	
1995	2182,9	21,829	
1996	2179,1	21,791	
1997	2162,7	21,627	
1998	2155,1	21,551	
1999	2147,4	21,474	10,979
2000	2154,5	21,545	11,016
2001	2152,9	21,529	11,008
2002	2151,8		11,002
2003	2152,9		11,008
2004	2180,9		11,151
2005	2200,8		11,253
2006	2249,9		11,504
2007	2411,5		12,330
2008	*		

Aus dem Indexwert/100 ergibt sich der Vervielfacher (Multiplikator). Ab 1999 ist der Divisor 1,95583 zur Umrechnung in Euro zu beachten.

*) Bitte die Fortschreibung des Index berücksichtigen (siehe Veröffentlichung „Hessischer Kleingärtner“)

Beispiel: Vervielfacher im Bewertungsjahr 2007: 2411,5/100/1,95583 = 12,330

Tabelle 3: Bewertungs-Richtwerte für den Aufwuchs

Obstarten und Baumformen	Referenz Preis / Stück	Multiplikationsfaktoren nach Standjahren:									
		3	5	10	15	20	25	30	35	40	45
Apfel											
Hochstamm	36,00 €	1,5	2	3	4	4	3,5	3	2,5	2	1,5
Halbstamm	33,00 €	1,5	2	3	4	4	3,5	3	2,5	2	1,5
Niederstamm	17,00 €	1,5	2	3	4	4	3,5	3	2,5	2	1,5
Busch	17,00 €	1,5	2	3	3	2,5	2	1,5			
Spindel	10,00 €	1,5	2	2,5	2,5	2	1,5				
Säule	22,50 €	1,5	2	2,5	2,5	2	1,5				
Birne											
Hochstamm	30,50 €	1,5	2	3	4	4	3,5	3	2,5	2	1,5
Halbstamm	22,10 €	1,5	2	3	4	4	3,5	3	2,5	2	1,5
Niederstamm	22,10 €	1,5	2	3	4	4	3,5	3	2,5	2	1,5
Busch	17,00 €	1,5	2	3	3	2,5	2	1,5			
Spindel	17,00 €	1,5	2	2,5	2,5	2	1,5				
Quitte											
Halbstamm	22,00 €	1,5	2	3	3	2,5	2	1,5			
Niederstamm	16,00 €	1,5	2	3	3	2,5	2	1,5			
Busch	14,80 €	1,5	2	3	3	2,5	2	1,5			
Spindel	12,80 €	1,5	2	3	3	2,5	2	1,5			
Aprikose											
Halbstamm	22,10 €	1,5	2	2,5	2,5	2	1,5				
Niederstamm	16,00 €	1,5	2	2,5	2,5	2	1,5				
Busch	19,20 €	1,5	2	2,5	2	1,5					
Mirabelle											
Hochstamm	32,40 €	1,5	2	2,5	3	3	2,5	2	1,5		
Halbstamm	22,10 €	1,5	2	2,5	3	3	2,5	2	1,5		
Niederstamm	18,60 €	1,5	2	2,5	3	3	2,5	2	1,5		
Busch	14,80 €	1,5	2	2,5	3	3	2,5	2	1,5		
Spindel	19,00 €	1,5	2	2,5	3	3	2,5	2	1,5		
Reneklode											
Hochstamm	32,40 €	1,5	2	2,5	2,5	2	1,5				
Halbstamm	22,10 €	1,5	2	2,5	2,5	2	1,5				
Niederstamm	18,70 €	1,5	2	2,5	2,5	2	1,5				
Busch	14,80 €	1,5	2	2,5	2,5	2	1,5				

Obstarten und Baumformen	Referenz Preis / Stück	Multiplikationsfaktoren nach Standjahren:										
		3	5	10	15	20	25	30	35	40	45	
Pflaume												
Hochstamm	30,50 €	1,5	2	2,5	2,5	2	1,5					
Halbstamm	22,10 €	1,5	2	2,5	2,5	2	1,5					
Niederstamm	18,70 €	1,5	2	2,5	2,5	2	1,5					
Busch	17,00 €	1,5	2	2,5	2,5	2	1,5					
Spindel	12,70 €	1,5	2	2,5	2,5	2	1,5					
Pfirsich												
Halbstamm	22,10 €	1,5	2	2,5	2,5	2	1,5					
Niederstamm	15,90 €	1,5	2	2,5	2,5	2	1,5					
Busch	17,00 €	1,5	2	2,5	2	1,5						
Süßkirsche												
Busch auf schwach wachsender Unterlage	16,00 €	1,5	2	2,5	2,5	2	1,5					
Sauerkirsche												
Halbstamm	22,00 €	1,5	2	2,5	2,5	2	1,5					
Niederstamm	16,00 €	1,5	2	2,5	2,5	2	1,5					
Busch	16,00 €	1,5	2	2,5	2,5	2	1,5					
Zwetsche												
Hochstamm	36,00 €	1,5	2	2,5	3	3	2,5	2	1,5			
Halbstamm	22,00 €	1,5	2	2,5	3	3	2,5	2	1,5			
Niederstamm	16,00 €	1,5	2	2,5	3	3	2,5	2	1,5			
Busch	16,00 €	1,5	2	2,5	3	3	2,5	2	1,5			
Brombeere												
bis 3 Pflanzen	7,00 €	1,5	2	0,7								
Taybeeren	7,00 €	1,5	2	0,7								
Johannisbeere												
Stämmchen	10,00 €	1,3	1,5	1	0,7							
Busch	5,00 €	1,3	1,5	1,2	0,7							
Jostabeere												
Stämmchen	8,00 €	1,3	1,5	1	0,7							
Busch	8,00 €	1,3	1,5	1,2	0,7							
Himbeere												
4 Stück pro lfm einschl. Gerüst	8,00 € / lfm	1,2	1,5	0,7								
Stachelbeere												
Stämmchen	10,00 €	1,3	1,5	1	0,7							
Busch	6,00 €	1,3	1,5	1,2	0,7							
Weinrebe												
je Stück bis 3 Pflanzen	9,00 €	1,5	1,8	2	1,8	1						
Kiwi												
	17,90 €	1,5	1,8	2	1,8	1						
Heidelbeere												
Je Stück bis 3 Pflanzen	12,00 €											
Rhabarber												
Je Stück bis 4 Pflanzen	3,00 €											
Spargel												
bis 8 lfm bei ca 3 Stück / lfm	3,00 € / lfm											
Erdbeeren												
bis 8 Pfl. Pro m²												
1-jährig	4,00 € / m²											
2-jährig	2,00 € / m²											
3-jährig	1,00 € / m²											
Älter als 3 Jahre: ohne Bewertung	-											

Anmerkung:

Nicht aufgeführte Obstarten, Sträucher und Kulturen können in die Bewertung einfließen, wenn sie der kleingärtnerischen Nutzung dienen (siehe besonders Ziffer 2.2 und 2.4 der Richtlinie). Grundlage für die Referenz-Preisermittlung ist ein überregionaler Baumschulkatalog, z. B. „Bruns Baumschulkatalog“.

Bewertungsbeispiele**Beispiel 1: Apfelbaum**

Obstart/Baumform:	Apfelbaum, Busch
Zustand:	gut
Wertminderung:	-
Alter:	15 Jahre
Multiplikationsfaktor (Tabelle 3):	3,0
Referenzpreis (Tabelle 3):	17,00 Euro
Berechnung:	17,00 Euro × 3,0 = 51,00 Euro

Beispiel 2: Sauerkirsche

Obstart:	Sauerkirsche, Halbstamm
Zustand:	schlecht, beschädigt, schlechter Schnitt, Erkrankungssymptome, falscher Standort usw.
Wertminderung:	20%
Alter:	10 Jahre
Multiplikationsfaktor (Tabelle 3):	2,5
Kaufpreis (Tabelle 3):	22,00 Euro
Berechnung:	22,00 × 2,5 = 55,00 Euro
	20 % davon = 11,00 Euro
	55,00 Euro – 11,00 Euro = 44,00 Euro

Beispiel 3: Gartenlaube

Gartenlaube / Größe	Gute Holzkonstruktion 24 m²
Baujahr/Rückgabejahr:	1994 / 2007
Nutzungsdauer	1994 bis 2007 = 13 Jahre alt
Wert je m²:	
aus Tabelle 1 Nr. 1	20 Euro/m²
Gartenlaube: 1–30	
Baukostenindex für das Jahr 2007	2411,5
Vervielfacher für Wert in Euro	2411,5/100/1,95583 = 12,330
Aus der Richtlinie unter 3.2 den	
Abschreibungswert für Holzbauten:	Vereinfachte Abschreibung
5%	5% × 13 Jahre = 65%
Berechnung des Herstellungswertes	20 Euro/m ² × 12,330 × 24 m ² = 5.918,40 Euro
abzüglich Alterwertminderung	65% × 5.918,40 Euro = 3.846,96 Euro
Zeitwert für das Rückgabejahr 2007	5.918,40 Euro – 3.846,96 Euro = 2.071,44 Euro