



Organisation der Kleingärtner,
Siedler und Eigenheimbesitzer

Spandauer Damm 274
14052 Berlin

Telefon: 300 932-0
Telefax: 300 932-69

Richtlinien für die Abschätzung von Baulichkeiten, Außenanlagen und Aufwuchs

1. überarbeitete Auflage - gültig ab 01.01.1994
 2. überarbeitete Auflage - gültig ab 01.01.1998
 3. überarbeitete Auflage - gültig ab 01.01.1999
 4. überarbeitete Auflage - gültig ab 01.01.2002
- in Überarbeitung - Stand 03. März 2006

VORWORT

Für die Verpachtung von Kleingartenparzellen sind die Bezirksverbände der Kleingärtner e.V. in ihrer Eigenschaft als Zwischenpächter zuständig. Bei Aufgabe der Parzelle durch den Unterpächter entscheidet daher über die Räumung und Weiterverpachtung allein der jeweilige Bezirksverband. Die Rechtsbeziehungen sind im Unterpachtvertrag geregelt. Ist eine Entschädigung bei Unterpächterwechsel vertraglich vereinbart, obliegt die Ermittlung dem Bezirksverband. Sie erfolgt auf der Grundlage der nachfolgend abgedruckten „Richtlinie für die Abschätzung von Baulichkeiten, Außenanlagen und Aufwuchs bei Unterpächterwechsel“, die vom Landesverband Berlin der Gartenfreunde und die ihm angehörenden Bezirksverbände erarbeitet und beschlossen wurde.

Die Kleingartenparzelle wird nach bestem Wissen und Gewissen nach den geltenden Richtlinien abgeschätzt und die Übernahme der Parzelle findet nach dem Grundsatz „übernommen wie gesehen“ statt!

Die Abschätzrichtlinie ist ein dynamisches Werk und wird ggf. - wenn die Rechtsnorm oder die Verbandsvorgaben sich ändern - angepasst. Eine grundsätzliche Überarbeitung ist in einem 4-jährigen Rhythmus beabsichtigt. Unterstützend zu dieser Richtlinie finden zusätzliche Schulungen als Hilfestellung für die Abschätzer durch den Landesverband Berlin statt.

Die Richtlinie liegt als Loseblattsammlung vor, so dass Änderungen durch Austausch einzelner Blätter vorgenommen werden können. Wir hoffen, dass auf der Grundlage dieser Abschätzrichtlinie eine sachgemäße Abschätzung in allen Bezirksverbänden des Landesverbandes Berlin bei Unterpächterwechsel in Kleingärten erfolgt.

Peter Ehrenberg
Vizepräsident des
Landesverbandes Berlin der Gartenfreunde e.V.

Berlin, den

Inhaltsverzeichnis**Teil 1 - Richtlinien für die Abschätzung von Baulichkeiten, Außenanlagen und Aufwuchs**

I. Bewertung von Baulichkeiten	3
II. Abschätzung von Außenanlagen	7
III. Abschätzung von Aufwuchs	10
IV. Anwendung der Richtlinien bei Kündigungen nach § 9 Abs. 1 BKleingG	13
Musterformblatt 1 - Bewertung der Baulichkeiten	16
Musterformblatt 2 - Abschätzung der Außenanlagen	22
Musterformblatt 3 - Abschätzung Aufwuchs	23
Musterformblatt 4 - Beseitigungskostenermittlung der Abschätzung*	24
Schlussbericht der Abschätzung*	25

I. Bewertung von Baulichkeiten

1. Baulichkeiten, die in Ausgestaltung und Wert über den Rahmen der gesetzlich vorgegebenen einfachen Ausführung hinausgehen, sind als Baulichkeiten in einfacher Art zu bewerten. Das gilt auch für Behelfsheime.

2. Wenn Baulichkeiten eine bebaute Grundfläche von 24 m² mit einem umbauten Raum von höchstens 75 m³ nicht überschreiten, ist davon abzusehen, den Nachweis einer bauaufsichtlichen Genehmigung zu verlangen. In diesen Fällen wird angenommen, dass die Genehmigung vorliegt oder auf Antrag erteilt worden wäre. Auf den Nachweis kann auch bei übergroßen Lauben verzichtet werden, die in dem Zeitraum vom 01.07.1946 bis 31.12.1955 errichtet wurden.

3. Die Bewertung ist auf das gesetzlich zulässige Maß zu beschränken, es sei denn, dass andere Festlegungen getroffen wurden.

4. Anbauten dürfen nur dann bewertet werden, wenn sie Teil der Laube sind und dadurch 24 m² Grundfläche und 75 m³ umbauter Raum nicht überschritten werden. Vorrats- bzw. Kellerräume sind nur zu bewerten, wenn entsprechende Zustimmungen oder Genehmigungen vorliegen. Sie werden entsprechend der Bauklasse II bewertet. Zweckentfremdete Bauten und Garagen sind in keinem Falle zu bewerten und zu beseitigen.

5. Widerrechtlich errichtete oder bautechnisch nicht mehr nutzbare Baulichkeiten bzw. Teile von Baulichkeiten dürfen nicht bewertet werden und sind vom bisherigen Nutzungsberechtigten zu entfernen.

6. Für die Bewertung ist die nachstehende Bewertungstabelle anzuwenden. Der Grundwert bezieht sich auf die in einfacher Ausführung vorhandenen Merkmale der Baulichkeiten. Er ist unter Zugrundelegung des Richtwertes, der nicht überschritten werden darf, in der entsprechenden Bauklasse zu ermitteln. Das Aufmaß der Laube beginnt ab Fußbodenoberkante. Sofern bauliche Anlagen innerhalb der Baulichkeiten nicht den Mindestanforderungen entsprechen, ist hierbei der Grundwert zu senken. Sollte der ermittelte Wert einer Laube den Anschaffungspreis inklusive Fundament (nicht Aufstellungspreis) überschreiten, so ist der Anschaffungspreis bei der Abschätzung zugrunde zu legen (gilt ab 01.01.1994).

Der Grundwert ist mit einem Hundertstel des jeweiligen Bauindex zu multiplizieren. Dieser wird zu Beginn jeden Jahres von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung als Durchschnittswert auf der Grundlage des Bauindex für den Neubau von Wohngebäuden des Statistischen Landesamtes mitgeteilt und ist für das gesamte laufende Jahr gültig.

Für die Wertberechnung der Baulichkeiten ist das Musterformblatt Nr. 1 „Bewertung der Baulichkeiten“ (Anlage) zu verwenden.

Bewertungstabelle für Baulichkeiten:

Bei allen Bauklassen ist zunächst der angegebene Richtwert anzusetzen. Voraussetzungen hierfür sind eine fach- und materialgerechte Ausführung mit folgenden Grundbedingungen:

1. Fundament und Dachkonstruktion,
2. Konstruktion der Roh- und Ausbauteile,
3. Qualität des verwendeten Materials,
4. Komplette Bauausführung entsprechend der Bauklasse.

a) Bauklasse I - Richtwert bis € 6,20 je m³ umbauten Raumes

Bauten aus Mauern, Stein oder ähnlichem Material mit einer Wanddicke $\geq 17,5$ cm und mehr, beiderseits verputzt; mit Fußboden und Decke, sowie mit: Fundamenten aus Mauerwerk oder Beton, frostfrei gegründet, einfache Fenster und Türen, Dach mit Weich- oder Hartdeckung.

b) Bauklasse II - Richtwert bis € 4,60 je m³ umbauten Raumes

Bauten aus Mauern, Stein oder ähnlichem Material mit einer Wanddicke $\leq 17,5$ cm. Sonst Ausführung wie Bauklasse I.

c) Bauklasse III - Richtwert bis € 6,20 je m³ umbauten Raumes

Holzbauten, doppelwandig, außen gespundete Bretter, einfache Bretter gespundet in Stülpchalung oder ähnliche Materialien, imprägniert oder mit imprägniertem Schutz versehen auf Ständerbau bzw. Rahmenwandkonstruktion: Mindestwanddicke 13 cm; Spundhölzerdicke $> 16,5$ mm; innen einschließlich Zwischendecke, gespundeten Brettern oder Platten über 10 mm, imprägniert oder mit imprägnierendem Schutzanstrich versehen oder einfache Bretter verputzt; Fußboden: Fundament aus Mauerwerk oder Beton oder Balkenlage auf Steinen frostfrei gegründet oder andere ausreichende Gründungen; einfache Fenster und Türen; Dach mit Weich- oder Harddach, Blockhäuser mit einer Holzdicke ab 60 mm (Toleranzen sind zu berücksichtigen).

d) Bauklasse IV - Richtwert bis € 4,60 je m³ umbauten Raumes

Holzbauten, einwandig oder doppelwandig < 13 cm Wanddicke und Blockhäuser mit einer Holzdicke < 60 mm. Alle bisher nicht aufgeführten Materialien, einschließlich dünnwandiger Bauelemente einfachster Ausführung.

Richtwert bis € 3,10 je m³ umbauten Raumes

Bauten in minderer Qualität, wie Wabenkernwände (vergleichbar mit Lauben des Typs GL 14 - 19), Brettern unter 30 mm Dicke oder ähnliches.

e) Bauklasse V - Richtwert bis € 9,20 je m³ umbauten RaumesBauten nach Bauklasse I

Mit Wirkung vom 01.01.1998 werden bauliche Anlagen, die zum dauerhaften Wohnen geeignet und vom Eigentümer und Verpächter zugelassen sind, nach Bauklasse V abgeschätzt. Vor Abschätzung nach Bauklasse V ist eine ausdrückliche Genehmigung durch den Bezirksverband zu erteilen. Mindestbaustandard nach der Bauordnung sowie Mindestausstattung:

- Heizungsanlage nach zeitgemäßem Standard (außer Holz- bzw. Kohle-Anlagen),
- Sanitäreinrichtung mit Dusche und/oder Bad sowie abflussloser, zugelassener Abwassersammelanlage oder Anschluss an Stadtentwässerung.

7. Für Abschreibung und Sonstiges (Alter/Restnutzjahre, Zustand und verwendete Materialien) ist ein Abzug gemäß nachstehender Tabelle vorzunehmen. Die Restnutzungsjahre der Lauben sind grundsätzlich vom Tage der Aufstellung an zu ermitteln. In begründeten Fällen können Erhaltungsmaßnahmen bzw. Pflegemängel in angemessener Weise berücksichtigt werden, so können schwerwiegende Mängel zur Verringerung der Restnutzungsjahre führen. Bei besonders gutem Erhaltungszustand kann dagegen die Restnutzungszeit außerhalb der Tabelle mit entsprechender Begründung erhöht werden, insoweit dürfen Abweichungen in mehreren Stufen bis max. 15 Jahre erfolgen. Für die Bewertung von zulässigen Anbauten sind maximal die Restnutzungsjahre der Laube zu Grunde zu legen. Nach Ablauf der Restnutzungsjahre sind die Baulichkeiten wirtschaftlich abgeschrieben. Weist die Laube noch einen guten Bauzustand auf, so ist maximal die Festsetzung einer Restnutzung mit ausreichender Beschreibung und Begründung bis fünf Jahre möglich.

Abzugstabelle für Abschreibungen oder Sonstiges

Restliche Nutzjahre ab Baujahr*	Bauklasse I (Bauklasse V)	Bauklasse II	Bauklasse III	Bauklasse IV
5	90 %	90 %	90 %	90 %
10	90 %	85 %	85 %	71 %
15	81 %	71 %	71 %	54 %
20	71 %	60 %	60 %	40 %
25	62 %	49 %	49 %	29 %
30	54 %	40 %	40 %	21 %
35	47 %	32 %	32 %	16,5 %
40	40 %	26 %	26 %	10 %
45	34 %	21 %	21 %	
50	29 %	18 %	18 %	
55	25 %	15,5 %	15,5 %	
60	21 %	10 %	10 %	
65	17,5 %			
70	16,5 %			
75	15,5 %			
80	10 %			

*Bei neuwertigen Lauben bis zu einem Alter von vier Jahren können nach jeweiligem Bauzustand geringere Abzüge als 10 % vorgenommen werden.

8. Sonstige bauliche Anlagen

a) Neben einer zulässig großen Laube können, auch wenn es an einer Baugenehmigung fehlt, bewertet werden:

- 1 Gewächshaus: maximal 7 m², Firsthöhe 2,20 m
- 1 Kinderspielhaus: maximal 2 m², Firsthöhe 1,25 m

Ausnahmsweise genehmigte zu entschädigende Schuppen u. ä. separat stehende genehmigte Baulichkeiten sind entsprechend zu bewerten.

Richtwert bis € 2,00 je m³ des umbauten Raums

bis maximal € 300,00 je Baukörper

b) Überdachter offener Laubenvorplatz wird als Teil der Laube bewertet, wenn dadurch 24 m² Grundfläche nicht überschritten werden

Richtwert bis 1,30 € je m² der bebauten Grundfläche einschließlich der Versiegelung.

Der Grundwert ist unter Zugrundelegung des Richtwertes unter Berücksichtigung der Wertminderung wegen Mängel und Alters zu ermitteln. Der Grundwert ist auch hier jeweils mit einem Hundertstel des Bauindex zu multiplizieren.

II. Abschätzung von Außenanlagen

9. Für die Abschätzung ist Musterformblatt Nr. 2 "Abschätzung von Außenanlagen" zu verwenden. Die Höchstbeträge für Außenanlagen sind unter Berücksichtigung der Bauausführung und des Zustandes ggf. zu senken. Bei allen Außenanlagen sind Alterswertminderungen (von den bis-Werten ausgehend) von 3 % jährlich vorzunehmen. Entschädigt werden dürfen nur vertraglich zugelassene bzw. genehmigte Einrichtungen. Abweichungen von den bis-Werten sind gesondert zu begründen.

Frisch- und Abwasserleitungen

Sanitärinstallationen einfacher Ausführung innerhalb der Gebäude sind nur zulässig, wenn ordnungsgemäße Wasseranlagen vorhanden sind.

- Wasserleitung (einschließlich Sommerleitung) außerhalb der Baulichkeiten je m bis € 5,00
- Zapfventil außerhalb der Baulichkeiten bis € 7,50
- mit Rückflussverhinderer bis € 12,00
- Gesondertes Absperrventil bis € 7,50
- Rohrbelüftungseinrichtung bis € 25,00

Standrohre für Zapfventile werden als Meter Wasserleitung abgeschätzt.

Gartenberegnungsanlagen (auch unterirdisch) sowie Schlauchleitungen werden nicht bewertet.

Wassermesser und Wassermessergruben

- Geeichte Wassermesser, einschl. Absperrvorrichtung bis € 45,00
- Wassermessergruben außerhalb der Laube in erforderlicher baulicher Ausführung, bis maximal 3 m³ des umbauten Raumes je m³ bis € 70,00
Wassermessergruben ohne trittfesten Deckel sind mit bis zu 40 % abzuwerten.
- Unterpächter, die durch private Verträge mit den Wasserwerken ihren Wasseranschluss betreiben, erhalten eine Pauschale von bis € 500,00
Mit dieser Pauschale sind die Absperrvorrichtungen sowie die Wassermessergrube abgegolten.

Wassermesser sind entsprechend der Laufzeit der Eichung gestuft zu bewerten. Wassermesser innerhalb der Laube werden nicht bewertet.

Pumpen

Komplette funktionsfähige Brunnenanlagen werden nur dann abgeschätzt, wenn kein Stadtwasser vorhanden ist. Dies gilt auch dann, wenn eine Genehmigung der zuständigen Behörde und des Eigentümers zum Betreiben eines Brunnens vorliegt.

- bis 5 m Rohrtiefe bis € 350,00
- über 5 m Rohrtiefe bis € 500,00

Wasserfässer, Wasserbecken, Teiche

- Wasserfässer je Stück bis € 18,00
 - Wasserbecken, maximal 2 m² je m² bis € 25,00
 - Teich, bepflanzt (maximal 10 m² Wasserfläche) je m² bis € 25,00
- Teiche aus Beton oder ähnlichem Material sind nicht zu bewerten und sind zu entfernen.
- Regenwasserauffanganlage (aus mindestens zwei verbundenen Fässern) bis € 80,00

Abwassersammelanlagen

Es sind nur genehmigte und bautechnisch zugelassene Abwassersammelanlagen unter Berücksichtigung einer Alterswertminderung (von den bis-Werten ausgehend) mit einem jährlichen Abzug von 3 % zu bewerten. Mit der Entschädigung für die Anlage werden auch alle Sanitärinstallationen und -objekte abgegolten. Mängel an der Abwassersammelanlage, den Sanitärinstallationen und den -objekten führen zur Abwertung. Der Nachweis der Dichtheit einer Abwassersammelanlage und entsprechende Entsorgungsnachweise sind dem Abschätzer vorzulegen.

- Gemauert oder aus ausgeschlagenen Schachtringen je m³ bis € 180,00
- durch zugelassenen Fachfirmen sanierte Abwassersammelanlagen je m³ bis € 350,00
- einwandig Kunststoff/zugelassene Betongruben je m³ bis € 450,00
- Abwassersammelanlagen in Wasserschutzgebieten sind nach vorliegender Rechnung ohne Einbaukosten zu bewerten.
- Bei nicht geleerten und gereinigten Abwassersammelanlagen ist die Bewertung bis um 100 € zu senken, Abfuhr- und Reinigungskosten sind nachzuweisen.
- Nicht betriebsfähige bzw. nicht zugelassene oder zulassungsfähige Abwassersammelanlagen sind zu entfernen, sofern sie nicht sanierungsfähig sind.
- Einbaukosten durch Fachfirmen sind nicht zu berücksichtigen.

Kanalisationsanschlüsse

- in Höhe des Erstellungspreises max. bis € 2.200,00 unter Berücksichtigung einer Alterswertminderung (vom Erstellungspreis bzw. Höchstpreis ausgehend) mit einem jährlichen Abzug von 3 % zu bewerten.

Mit der Entschädigung für die Anlage werden auch alle Sanitärinstallationen und Frisch- und Abwasserobjekte abgegolten.

Wege- und Platzbefestigung

Zusätzlich zu der für den Laubenbau erforderlichen bebauten Grundfläche von 24 m² dürfen höchstens 6 % der verbleibenden Kleingartenfläche als versiegelte Fläche abgeschätzt werden. Darüber hinausgehende Wege- und Platzbefestigungen sind nicht zu bewerten und zu entfernen. Einzelne liegende Bruchstücke von Wege- und Platzbefestigungen werden nicht abgeschätzt.

Eine maximal 0,80 m breite Befestigung um die Laube gilt als Traufkante, sie ist Bestandteil der jeweiligen Laube und ohne Bewertung zulässig.

- einfache Art (z. B. Kiesweg sowie Ortbeton) je m² bis € 1,50
- Holzpflaster je m² bis € 6,00
- Wegeplatten, Verbundsteine, Rasengittersteine u. a. je m² bis € 12,50

Einfriedungen und Türanlagen

- Einfriedungen einschließlich Pfosten ohne Türen

zulässige Höhe: 1,25 m

1. Maschendraht feuerverzinkt m bis € 7,00
2. wie 1., jedoch mit Kunststoff ummantelt m bis € 8,00
3. Jäger-, Staketen- oder andere Metallzäune m bis € 8,00
4. Fordert der Verpächter eine besondere Art der Aufstellung, m bis € 16,00

Flechtzäune, Lamellen, Strohmatte, Stacheldraht o. ä. werden nicht bewertet und sind zu entfernen.

Sind Zäune von Hecken zu dicht durchwachsen, so können sie bis € 0,00 abgewertet werden.

- Türanlagen

Material wie Einfriedung, einflügelig bis € 125,00

(vorhandene zweite Tür oder zweiter Türflügel sind zu entfernen und durch ein passendes Zaunfeld zu ersetzen)

Bautechnisch notwendige Stützmauern, Stufen und Einfassungen

- Stützmauern (sichtbar) m² bis € 20,00
- Stufen Stück bis € 10,00
- Einfassungen (nur als Beeteinfassungen), Kantensteine o. ä. m bis € 3,50

Flaschen-, Plastikstreifen, Holzboards o. ä. werden nicht bewertet. Zementgebundene Asbeststreifen werden nicht bewertet und sind zu entfernen.

Kompostanlagen

- je nach Ausführung m³ bis € 40,00
- Kompostanlagen aus zementgebundenem Asbest werden nicht bewertet und müssen entfernt werden.

Rankgerüste, Frühbeete

- Rankgerüste in Bogenform o. ä. Stück bis € 50,00
- flächige Art m² bis € 8,00
- Frühbeetkästen m² bis € 25,00
- Hochbeet mind. 50 cm hoch m² bis € 60,00

III. Abschätzung von Aufwuchs

10. Für die Abschätzung ist das Musterformblatt Nr. 3 "Abschätzung von Aufwuchs" zu verwenden. Verkrüppelte, kranke oder teilweise abgestorbene Bäume werden nicht bewertet. Für nicht gepflegte oder zu eng stehende Bäume sind entsprechende Abschläge vorzunehmen. Das gilt sinngemäß auch für andere Kulturen. Kostspielige Zierpflanzen und Gehölze aller Art mit Liebhaberwert, die das Maß kleingärtnerischer Nutzung überschreiten, sind nicht zu bewerten.

11. Waldbäume, Weiden, Pappeln, Walnussbäume, Rot- und Weißdorn, Sadebaum, Heckenkirschen und Koniferen dürfen nur bewertet werden, wenn deren Anpflanzung im Unterpachtvertrag/ Nutzungsvertrag (Gartenordnung/Kleingartenordnung) nicht verboten ist.

Verbotswidrig vorhandene Waldbäume, die zurzeit auf der Grundlage von öffentlich rechtlichen Vorschriften nachweislich nicht beseitigt werden dürfen, sind mit 1,00 € zu bewerten.

12. Für die Bewertung ist folgende Tabelle anzuwenden:

LANDESVERBAND BERLIN DER GARTENFREUNDE e.V.

Abschätzrichtlinien

Seite 11 / Mai 2005

Obstgehölze

Baumarten	Bewertung Anschaffungsjahr (Kaufpreis)	Altersstufen		
		nach 3 - 10 Jahren 1. Stufe	nach 11 - 30 Jahren 2. Stufe	nach 31 und mehr Jahren 3. Stufe
Apfel, Birne	€ 16,00	€ 20,00 bis € 37,00	€ 37,00 bis € 87,00	€ 87,00 bis € 0,00
Spindel	€ 16,00	€ 20,00 bis € 62,00	€ 62,00 bis € 93,00	€ 93,00 bis € 0,00
Schnur	€ 35,00	€ 35,00 bis € 93,00	€ 93,00 bis € 31,00	€ 31,00 bis € 0,00
Pflaume	€ 16,00	€ 20,00 bis € 60,00	€ 60,00 bis € 87,00	€ 87,00 bis € 0,00
Süßkirsche	€ 16,00	€ 23,00 bis € 65,00	€ 65,00 bis € 98,00	€ 98,00 bis € 0,00
Sauerkirsche	€ 16,00	€ 16,00 bis € 60,00	€ 60,00 bis € 75,00	€ 75,00 bis € 0,00
Pfirsich und Aprikose usw.	€ 15,00	€ 19,00 bis € 58,00	€ 58,00 bis € 69,00	€ 69,00 bis € 0,00
Quitte	€ 15,00	€ 19,00 bis € 58,00	€ 58,00 bis € 75,00	€ 75,00 bis € 0,00
<u>Beerensträucher</u>				
<u>Johannisbeere / Stachelbeere</u>		nach 3 - 6 Jahren	nach 7 und mehr Jahren	
Stamm	€ 8,00	€ 10,00 bis € 19,00	€ 19,00 bis € 0,00	
Busch	€ 4,00	€ 6,00 bis € 13,00	€ 13,00 bis € 0,00	
<u>weitere Beerensträucher</u>				
Brombeere	€ 5,00	€ 5,00 bis € 7,00		
Brombeerhybride	€ 10,00	€ 10,00 bis € 15,00		
Himbeere lfd. m	€ 2,00	€ 2,00 bis € 4,50 (4 Pflanzen je Meter)		

Sonstige Kulturen, Erdbeeren, Rhabarber u. a.

	Anschaffungspreis	2 und mehr Jahre	
Weinrebe	€ 9,00	€ 9,00	bis € 15,00
Erdbeeren je m ² (6 bis 8 Stück je m ²)	€ 3,00	€ 6,00	bis € 0,50
Monatserdbeere je lfd. Meter	€ 2,00	€ 2,00	bis € 3,00
Rhabarber	€ 1,50	€ 1,50	bis € 2,50
Kiwi	€ 10,00	€ 10,00	bis € 18,00
Spargel je Meter (sofern erkennbar)		€ 1,00	bis € 3,00

Ziergehölze, Ziersträucher und Schlingengewächse

Ziergehölze

einfache Art (z. B. Forsythia)	€ 3,00	bis € 13,00
wertvollere Art (z. B. Magnolie)	€ 8,00	bis € 40,00

Schlingengewächse

einfache Art (z. B. Clematis)	€ 6,00	bis € 13,00
wertvollere Art (z. B. Blauregen)	€ 8,00	bis € 18,00

Koniferen

nicht mehr als 10 m² kronendeckende Fläche bis € 40,00

Arten, die im ausgewachsenen Zustand die Wuchshöhe von 4 m überschreiten können, werden auch in kleineren Größen oder im Jugendstadium nicht abgeschätzt und müssen entfernt werden.

Rosen

Beet-, Edel-, Park- und Strauchrosen	bis € 8,00
Kletterrosen	bis € 9,00
Hochstammrosen	bis € 13,00

Stauden

je nach Pflanzenart (auch Polsterstauden)	je m ² € 2,00	bis € 5,00
Solitärstauden	je Stck. € 2,00	bis € 10,00

Hecken

je nach Pflanzenart bis 1,25 m Höhe	je lfd. m	bis €	8,00
über 1,25 Höhe, nur wenn vertraglich vereinbart	je lfd. m	bis €	15,00

Bei der Abschätzung von Hecken ist auf das vertraglich zulässige Maß zu achten.

Rasen und Wiesen

Rasen	je m ²	bis €	1,00
Blumenwiese	je m ²	bis €	1,50

Mehrfährige Unterkulturen

Kulturen (einschl. Zwiebel- und Knollengewächse)	je m ²	€	3,00	bis €	5,00
Gewürzkräuter	je m ²	€	2,00	bis €	5,00

IV. Anwendung der Richtlinien bei Kündigungen nach § 9 Abs. 1 BKleingG

1. Sofern diese Richtlinien Anwendung bei ordentlichen Kündigungen von Pachtverträgen für Dauerkleingartenanlagen und Kleingartenanlagen gemäß den Bestimmungen des § 9 Abs. 1 Nm. 2 bis 6 des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376) finden, ist folgendes zu beachten:

Gemäß § 11 Abs. 1 BKleingG wird eine angemessene Entschädigung für eingebrachte oder gegen Entgelt übernommene Baulichkeiten, Außenanlagen und Anpflanzungen, soweit diese im Rahmen der kleingärtnerischen Nutzung üblich sind, gezahlt. Eine Entschädigungspflicht kommt sowohl für zurückgelassene Baulichkeiten, Anpflanzungen und Außenanlagen als auch für weggenommene in Betracht, soweit diese nach der Wegnahme nicht mehr verwertbar sind.

Die Frage der Entschädigung ist zu trennen von etwaigen Wegnahmerechten bzw. Wegnahmeverpflichtungen des Pächters und von der Frage wer die Kosten der Wegnahme zu tragen hat. Diese Ansprüche können neben dem Entschädigungsanspruch bestehen. Weiter gehende Ansprüche sind ggf. von den Betroffenen gegenüber den Entschädigungspflichtigen gesondert geltend zu machen.

Bei Kündigung wegen anderweitiger planungsrechtlich zulässiger Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nrn. 5 und 6 BKleingG sind die für die Enteignungsentschädigung geltenden Grundsätze zu beachten. Das bedeutet auch die Prüfung von Ersatzansprüchen für Vermögensnachteile in Form von Folgeschäden unter die auch Kosten für die Räumung des Pachtgrundstückes fallen können.

Gegebenenfalls ist auch der Verlust des Pachtrechts zu entschädigen. Für die Ermittlung des Verkehrswertes des entzogenen Pachtrechts ist darauf abzustellen, wieviel der Pächter aufwenden muss, um ein entsprechendes Vertragsverhältnis unter den nämlichen Voraussetzungen, Vorteilen und Bedingungen einzugehen. Maßgebend ist dabei der objektive Wert des Pachtrechts.

Der Entschädigungsanspruch wird fällig, sobald das Pachtverhältnis beendet und der Kleingarten geräumt ist. Falls der Pächter verpflichtet ist, Baulichkeiten, Anpflanzungen und Außenanlagen wegzunehmen, ist der Kleingarten erst dann geräumt, wenn diese entfernt sind.

Falls dem Pächter Ersatzland oder anderweitiger Ersatz angeboten wird, ist dies bei der Entschädigung angemessen zu berücksichtigen und mit dem Pächter eine entsprechende Vereinbarung zu treffen.

2. Diese Vorschriften gelten nicht für die Wertermittlung von

- Baulichkeiten, die rechtmäßig errichtet wurden und unter die Bestimmungen der §§ 18 Abs. 2 bzw. 20 a Nr. 8 BKleingG fallen (bestandsgeschützte, rechtmäßig zu Wohnzwecken genutzte Wohnlauben).
- Eigenheimen, die mit Nutzungsberechtigung oder Billigung staatlicher Stellen der ehem. DDR errichtet wurden und zu Wohnzwecken genutzt werden.

3. Für die Bewertung von Baulichkeiten, Anpflanzungen und Außenanlagen sind die vertraglichen Vereinbarungen maßgebend. Sofern keine vertragliche Regelung vorliegt, werden bei den auf Grund des § 11 BKleingG zu zahlenden angemessenen Entschädigungen grundsätzlich nur rechtmäßig errichtete Baulichkeiten, Anpflanzungen und Außenanlagen in Ansatz gebracht, die sich im Rahmen der kleingärtnerischen Nutzung halten.

4. Für Baulichkeiten, die im Westteil Berlins vor dem 1. April 1983 bzw. im Ostteil Berlins vor dem 3. Oktober 1990 errichtet wurden und die in Nr. 6 angegebene Größe überschreiten, wird eine Entschädigung für die über 24 m² hinausgehende Bebauung gewährt, wenn

- a) die Zustimmung des Grundstückseigentümers und eine bauaufsichtliche Genehmigung vorgelegt oder dementsprechende Nachweise der Rechtmäßigkeit erbracht werden (BKleingG § 18 Abs. 1, § 20 a Nr. 7).
- b) die Baulichkeiten zwischen dem 1. Juli 1946 und dem 31. Dezember 1955 errichtet worden sind und eine bebaute Grundfläche von 54 m² bzw. einen umbauten Raum von 135 m³ nicht überschreiten. In diesen Fällen ist davon abzusehen, den Nachweis der Zustimmung des Grundstückseigentümers und der bauaufsichtlichen Genehmigung zu verlangen.

5. Für Lauben, die im Westteil Berlins nach dem 20. Februar 1990 und im Ostteil Berlins nach dem 13. August 1996 errichtet wurden, dürfen nur die Bauklassen II oder IV der Bewertungstabelle für Lauben zugrunde gelegt werden.

6. Vereinsheime, in denen eine gewerbliche Nutzung betrieben wird, sind nur zu bewerten, wenn die Fläche zur kleingärtnerischen Nutzung nach den kleingartenrechtlichen Bestimmungen verpachtet ist. Sie sind als Baulichkeiten in einfacher Art mit dem umbauten Raum zu bewerten, der im Rahmen der kleingärtnerischen Nutzung für die Vereinsarbeit notwendig ist bzw. als vereinseigener Anteil genutzt wird.

7. Bei Räumungen in der Zeit vom 1. April bis 31. Oktober ist für Obst- und Gemüseanpflanzungen ein Zuschlag von 20 % zum Entschädigungswert nach der Bewertungstabelle zu gewähren.

8. Sofern die Kleingärtnerorganisationen bei Räumungen von Kleingartenland im Auftrag des Entschädigungsverpflichteten die Entschädigung ermitteln, ist diesen ein Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von 2 % von der im Rahmen der kleingärtnerischen Nutzung für Baulichkeiten, Außenanlagen und Anpflanzungen zu zahlenden Entschädigung zu gewähren.