

## - Auszug -

(Stand: 25.06.2021)

### Grundsätze

#### **des Landesverbandes Brandenburg der Gartenfreunde e.V. für die Bewertung von Gartenlauben, Garteneinrichtungen und Anpflanzungen in Kleingärten bei Pächterwechsel (GrundSä)**

##### **1. Allgemeines**

1.1. Die „Grundsätze ... (GrundSä)“ bilden die Grundlage für die Bewertung von Kleingärten innerhalb von Kleingartenanlagen ( ... ) bei Pächterwechsel zur Ermittlung einer dem „kleingärtnerischen Wert“ entsprechenden finanziellen Entschädigung.

Ein gesetzlicher Anspruch auf eine Entschädigung bei Pächterwechsel besteht nicht, deshalb kann eine finanzielle Entschädigung nur gewährt werden, wenn der nachfolgende Kleingartenpächter die Zahlung übernimmt.

Ansonsten steht dem abgebenden Kleingartenpächter ein Wegnahmerecht nach §§ 581 Abs.2, 539 Abs.2 des BGB zu.

1.2. Bei jedem Pächterwechsel wegen Kündigung des Kleingarten-Pachtvertrages durch den Kleingartenpächter ( ... ) bzw. durch den Verpächter nach § 8 und § 9 Abs. 1 Nr. 1 des BKleingG besteht die Pflicht zur Bewertung.

1.3. Die Bewertung hat im Beisein eines Vertreters des Vorstandes des Kleingärtnervereins zu erfolgen.

Dabei ist 1. festzustellen, ob die vorhandenen Baulichkeiten und Anpflanzungen berechtigt sind und für die weitere kleingärtnerische Nutzung im Kleingarten verbleiben können. Danach wird 2. der finanzielle Wert, der im Kleingarten verbleibenden Gegenstände für eine angemessene Entschädigung ermittelt.

1.4. Der Verpächter (hier: Zwischenpächter, Vorstand des Kleingärtnervereins) sollte den Pächterwechsel zum Anlass nehmen, die Beseitigung der nach neuem Recht nicht mehr zulässigen, unansehnlichen oder überalterten Baulichkeiten und Anpflanzungen zu verlangen.

Für alle nicht bewerteten Gegenstände hat der abgebende Kleingartenpächter Beseitigungspflichten gemäß §§ 581 Abs. 2, 546 Abs. 1 des BGB.

1.5. Bewertungen dürfen nur durch Bewerter durchgeführt werden, die durch die Vorstände der Kleingärtnerverbände ausgebildet und berufen wurden. Auf Antrag des Mitgliedsverbandes können die Bewerter durch den Landesverband ausgebildet werden. Dabei werden nur die Fahrkosten und Honorare der Referenten durch den Landesverband übernommen.

In Ausnahmefällen kann der Vorstand des Landesverbandes Brandenburg der Gartenfreunde e.V. nach entsprechender Ausbildung und Qualifizierung auch Bewerter zur Unterstützung der Kleingärtnerverbände bzw. zur Klärung von Streitigkeiten berufen.

## **2. Umfang der Bewertung**

### **2.1. Allgemeines**

Bei der Bewertung der Gartenlauben, Garteneinrichtungen und Anpflanzungen ist ein strenger Maßstab anzuwenden.

Es können nur Gartenlauben, Garteneinrichtungen und Anpflanzungen bewertet werden, die für eine weitere kleingärtnerische Nutzung erforderlich sind.

Anpflanzungen müssen die erforderlichen Pflanz- und Grenzabstände gemäß Anlage 01 der Rahmengartenordnung (RGO) des Landesverbandes Brandenburg der Gartenfreunde e.V. aufweisen.

Bewertet werden die Baulichkeiten und Anpflanzungen in spezifischer Anwendung der Richtwerte und Hinweise dieser Grundsätze (GrundSä).

### **2.2. Bewertet werden:**

2.2.1. Gartenlauben, Elektro- und Wasseranlagen und andere mit dem Boden fest verbundene Garteneinrichtungen (insbesondere Terrassen mit oder ohne Überdachungen, Gewächshäuser, Frühbeete, Wasserbecken, Wegeeinfassungen und -beläge, Zäune einschließlich Tore und Türen, Kompostbehälter, Spaliergerüste, Windschutzwände), soweit diese Anlagen gesetzlich zulässig sind.

Sie werden nur entschädigt, wenn sie im Rahmen einer kleingärtnerischen Nutzung üblich und nach der Gartenordnung errichtet sind.

2.2.2. Anpflanzungen, soweit sie zur Gewinnung von Erzeugnissen für den Eigenbedarf, zu Erholungszwecken und der Gestaltung des Kleingartens dienen.

Gehölze und Pflanzen können nur berücksichtigt werden, wenn sie für die kleingärtnerische Nutzung üblich und nach der Gartenordnung zulässig sind.

2.2.3. Obstgehölze, Erdbeeren, Gemüse, Blumen, Zierpflanzen, Ziergehölze und Hecken, die gesund sind, den Pflanz- und Grenzabständen der Gartenordnung und den Besonderheiten der Kleingartenanlage (Projekt der Anlage) entsprechen.

2.2.4. Rasenflächen in gutem Zustand, die nicht als Unterkultur unter den Obst- und Ziergehölzen gelten.

### **2.3. Nicht in die Bewertung werden einbezogen:**

2.3.1. Gartenlauben, Garteneinrichtungen und sonstige Anlagen, die nicht genehmigt wurden oder keinen Bestandsschutz gemäß § 20 a BKleingG haben sowie alle Gartenlauben und Anlagen, die nach dem 03.10.1990 ohne erforderliche Genehmigung errichtet wurden oder nach den Kleingartenpachtverträgen nicht zulässig sind.

2.3.2. Gartenlauben, Garteneinrichtungen und sonstige Anlagen, die nicht oder nicht mehr den bautechnischen Anforderungen entsprechen bzw. Anlagen, die nicht mehr bzw. mit sehr hohem Aufwand wiederhergestellt werden können.

2.3.3. Gartenlauben, Garteneinrichtungen und sonstige Anlagen und Anpflanzungen, die nicht Eigentum des Pächters sind.

2.3.4. Einbaumöbel, Propangaseinrichtungen, Elektrogeräte, Solaranlagen, alle beweglichen Mobilien sowie Gartenteiche, Planschbecken aller Art, Partyzelte und Grilleinrichtungen, Zierzäune, Zaunsockel zwischen den Parzellen, Nebenwege, Antennen und Heizungen. Die Übernahme von derartigen Gegenständen bleibt einer Vereinbarung des Eigentümers mit dem nachfolgenden Nutzer des Kleingartens überlassen.

2.3.5. Anpflanzungen, die nicht den Normen der Gartenordnung entsprechen, kranke und überalterte Sträucher, Gehölze und Großgehölze (außer Obstgehölze) sowie alle Laub- und Nadelgehölze, die im ausgewachsenen Zustand eine Wuchshöhe von 2,50 m überschreiten.

2.3.6. Bodenverbesserungen und Düngungen jeder Art.

2.3.7. Arbeitsleistungen und Umlagen, die der Kleingartenpächter für die Errichtung oder Gestaltung der Kleingartenanlage oder für die Erstellung von Gemeinschaftsanlagen erbracht hat.

### **3. Grundsätze für die Wertermittlung**

#### **3.1. Bewertung von Gartenlauben, Garteneinrichtungen und Anlagen**

3.1.1. Für Gartenlauben, Garteneinrichtungen und sonstige Anlagen ist der Zeitwert in Anlehnung an das Sachwerteverfahren zu ermitteln.

Der Zeitwert von Gartenlauben, Garteneinrichtungen und -anlagen ergibt sich aus dem Herstellungswert (Bruttokosten) abzüglich der jährlichen Normalabschreibungen und Wertminderungen wegen vorhandener Bauschäden und Mängel. Sonderaufwendungen oder Liebhaberleistungen, die den normalen durchschnittlichen Aufwand übersteigen, werden nicht berücksichtigt.

3.1.2. ...

3.1.3. Die Zeitwerte für andere Garteneinrichtungen und Anlagen sind nach gesonderten Richtwerten unter Berücksichtigung des baulichen Zustandes und abzüglich der jährlichen Abschreibung zu ermitteln

3.1.4. Zur Nutzungsdauer und Normalabschreibung werden folgende Werte festgelegt:

Bezeichnung	Nutzungsdauer in Jahren	Normalabschreibung jährlich
Gartenlauben (Massivbauten, bessere Ausführung)	60	1,7 %
Gartenlauben und Geräte-Schuppen aus Holz, Leicht-Bauplatten u. ä.	40	2,5 %
Anlagen (Plattenwege, Zäune) und Wasserleitungen	20	5,0 % wenn nicht anders bestimmt

Bei den Gartenlauben und -einrichtungen sind die festgelegten Normalabschreibungen anzuwenden. Diese beginnt ein Jahr nach Fertigstellung des Baues.

### 3.2. Bewertung von Anpflanzungen

3.2.1 Bewertung von Anpflanzungen erfolgt nach den Anschaffungskosten, welche sich aus dem Kaufpreis plus Kosten für die Pflanzung, Schnitt, Düngung und Pflege zusammensetzt.

3.2.2 Bei der Bewertung von Obstgehölzen erfolgt ein jährlicher Wertzuwachs bis zur Hauptertragszeit. Danach sind jährliche Abschreibungen vorzunehmen. Die Pflegekosten während der Hauptertragszeit sind durch die jährlichen Ernten ausgeglichen.

Die Festlegungen der Gartenordnung über die Grenz- und Pflanzabstände sowie von Höhenbegrenzungen, sind bei der Wertermittlung zu beachten.

Bei Obstgehölzen sollte von folgenden Standräumen ausgegangen werden:

Halbstamm o. Buschbaum		
- größere Form	5 x 5 m	25 m <sup>2</sup>
- kleinere Form	4 x 4 m	16 m <sup>2</sup>
Spindelbüsche	3 x 1,50 m	4,5 m <sup>2</sup>
Schwarze Johannisbeeren	2 x 2 m	4,0 m <sup>2</sup>
Rote Johannisbeeren/Stachelbeeren	1,50 x 1,50 m	2,25 m <sup>2</sup>
Brombeeren		5 – 9 Ruten auf 2,5 m <sup>2</sup>
Himbeeren		2 – 4 Stück auf 1,0 m <sup>2</sup>

Für die Bestimmung einer Wertminderung bei Gehölzen wegen Fehler und Mängel sind folgende Aspekte zu prüfen:

Kategorie	Art und Standort	Abstände	Wachstum	Pflege	Wertminderung
1	einwandfrei gelungen	ausreichend	wüchsig	gut	0 %

2	keine wesentlichen Beanstandungen	zu gering	mittelwüchsig	leichter Pflegerückstand leichte Erziehungsfehler	10 – 20 %
3	wesentliche Fehler	zu gering	weniger wüchsig	wesentlicher Pflegerückstand, Erziehungsfehler	30 – 40 %
4	größere Fehler	viel zu gering	schwach wüchsig	noch ausgeprägter als Kategorie 3	50 %
5	grob fehlerhaft	sehr stark beengt	sehr schwach	Schwerer Pflegerückstand und Erziehungsfehler	60 – 80 %
6	funktionslos	völlig unzulänglich	kraftlos	Wie oben! Jedoch wenig oder kein Chancen	90 – 100 %

3.2.3 Heckenpflanzungen werden in einem Kleingarten nur dann bewertet, wenn sie eine Schutzfunktion, z.B. gegen Straßen, Wegen u. ä. haben.

3.2.4. Rasen: Bei Rasenflächen sind nur Flächen zu bewerten, die gepflegt sind und keine Unterkultur von Gehölzen sind. Maximal kann nur ein Drittel der Kleingartenfläche (höchstens 80 m<sup>2</sup>) zur Wertung kommen.

## 4. Bewerterkommission, Bewertungsprotokoll und Bewertungsgebühr

Die Bewertung (Wertermittlung) hat in Verantwortung der zuständigen Kleingärtnerverbände in enger Zusammenarbeit mit den Kleingärtnervereinen zu erfolgen.

Die notwendigen Aufgaben sind durch kompetente Gartenfreunde ehrenamtlich wahrzunehmen, die durch die Kleingärtnerverbände dafür ausgebildet und berufen wurden.

### 4.1. Bewerterkommission

4.1.1. Die Bewertung von Gartenlauben, Garteneinrichtungen und Anpflanzungen hat durch eine Bewerterkommission, bestehend aus zwei Bewertern zu erfolgen. Ihr Einsatzgebiet wird durch den Vorstand des Kleingärtnerverbandes festgelegt, der auch für die Ausbildung, Anleitung und Kontrolle der Bewerter die Verantwortung trägt. Auf Antrag des Mitgliedsverbandes können die Bewerter durch den Landesverband ausgebildet werden. Dabei werden nur die Fahrkosten und Honorare der Referenten durch den Landesverband übernommen.

4.1.2. Es ist durch die Kleingärtnerverbände sicherzustellen, dass mit allen Bewertern jährlich eine Beratung bzw. Qualifizierungsmaßnahme durchgeführt wird. Bei Notwendigkeit ist eine Ausbildung für neue Bewerter zu organisieren.

Empfohlen wird die Teilnahme am Lehrgang zur Ausbildung zum Gartenfachberater.

4.1.3. Die Bewerberkommissionen arbeiten unparteiisch und unabhängig nach den Festlegungen dieser Grundsätze unter Beachtung der entsprechenden Bestimmungen des BKleingG und der Gartenordnung des Landesverbandes Brandenburg. Sie sind nicht befugt, über andere Dinge, als über die Höhe der Bewertung zu entscheiden.

## **4.2. Bewertungsprotokoll**

4.2.1. Über jede Bewertung ist ein Bewertungsprotokoll mit vier Kopien anzufertigen und durch die Bewerber zu unterschreiben. Die Bewertungsprotokolle sind an den neuen Kleingartenpächter, den abgebenden Kleingartenpächter, den Kleingärtnerverein und an den Kleingärtnerverband zu verteilen.

4.2.2. Vor der Übergabe des Bewertungsprotokolls sind die Bewerber nicht berechtigt, Auskünfte über das ermittelte Bewertungsergebnis zu geben. Das Bewertungsprotokoll hat eine Belehrung zu enthalten.

4.2.3. Einwände gegen eine Bewertung können durch den abgebenden und neuen Kleingartenpächter bis 14 Tage nach Erhalt des Bewertungsprotokolls (Poststempel gilt) mit einer detaillierten Begründung an den Vorstand des Kleingärtnerverbandes gerichtet werden. Den Vorständen der Kleingärtnervereine steht das Recht auf einen Einwand ebenfalls zu!

4.2.4. Der Vorstand des Kleingärtnerverbandes ist zuständig für eine Prüfung der Angaben über die Bewertung und organisiert bei Notwendigkeit eine erneute Bewertung durch eine andere Bewertungskommission. Einwände gegen eine Bewertung sind berechtigt, wenn die Differenz mehr als +/- 10 % der Bewertungssumme (Insgesamt-Betrag) beträgt. Verdeckte Mängel oder falsche Angaben des bisherigen Kleigartenpächters gelten nicht als Differenz einer Bewertung.

4.2.5. Das Bewertungsprotokoll ist vom Tag der Bewertung bis max. 2 Jahre die Grundlage für die finanzielle Abfindung, wenn im bewerteten Kleingarten keine Veränderungen erfolgten.

## **4.3. Bewertungsgebühr**

4.3.1. Die Kosten, die den Kleingärtnerverbänden bei der Bewertung von Kleingärten entstehen, sind durch die Erhebung von Bewertungsgebühren finanziell auszugleichen. Dazu sind die festgelegten Bewertungsgebühren durch den abgebenden Kleingartenpächter zu entrichten.

4.3.2. Bewertungsgebühren (...) werden in Abhängigkeit der ermittelten Bewertungssumme festgelegt.

Sie betragen für die Bewertungssumme bis 1 500,- € = 35,- €. Für jede weiteren vollen 500,- € sind 7,50 € zu berechnen. Hinzu kommen die tatsächlichen Fahrgeldauslagen der Bewerber gemäß Reisekostenverordnung, die die Bewerber einfordern können.

4.3.3. ...

4.3.4. ...

## **5. Organisatorische, finanzielle und materielle Sicherstellung der Bewertungen**

Für die Organisation und Durchführung von Bewertungen sind die Kleingärtnerverbände (Zwischenpächter) verantwortlich.

Sie sind angehalten, über entsprechende Beschlussfassungen die Bewertungen vereinsrechtlich abzusichern und die Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass die Bestimmungen des Kleingarten-Pachtvertrages (§ 5 Pächterwechsel im Musterpachtvertrag) eingehalten werden.

Die Aufstellung und Präzisierung von Regeln für die Bewertung von Kleingärten im Bereich des Landesverbandes werden durch den Landesverband wahrgenommen.

...

Bestandteil der Originalgrundsätze sind 1 Anhang und 5 Tabellen

Diese sind hier nicht veröffentlicht.