

**Richtlinien für die
Wertermittlung von Kleingärten
beim Pächterwechsel**



**Verband der Kleingärtner
Baden-Württemberg**

Diese Schätzrichtlinien wurden durch den
Verband der Kleingärtner Baden- Württemberg e. V. in
Zusammenarbeit mit dem Ministerium für Ländlichen Raum
und Verbraucherschutz Baden-Württemberg erstellt.
Gültig ab Januar 2010 (Stand 05.12.2018)

Wir danken dem Ministerium für seine Unterstützung.

Vorwort

Richtlinien des Verbands der Kleingärtner Baden-Württemberg e. V. für die Bewertung von Anlagen und Anpflanzungen nach § 11 Abs. 1 des Bundeskleingartengesetzes. Mit dem Inkrafttreten dieser Richtlinien verlieren alle bisherigen Richtlinien des Verbandes der Kleingärtner Baden-Württemberg ihre Gültigkeit.

Bei Pächterwechsel soll eine finanzielle Abgeltung zurückzulassender Werte erfolgen können, um einerseits kleingartenübliche Einrichtungen dem Kleingartenwesen in ihrem Nutzungswert zu erhalten und andererseits eine gesetzlich gebotene angemessene Entschädigung des aufgebenden Pächters zu ermöglichen.

Dieser Zielsetzung dienen privatrechtliche Vereinbarungen in Satzungen und Pachtverträgen (§§ 581 Abs.2 i. V. m.547 a Abs. 3 BGB). Nachstehende Richtlinien sollen die Ermittlung einer angemessenen Entschädigung erleichtern, sie sind Bestandteil der Vertragsregelungen.

Kleingärten sind Pachtflächen, die der Pächter kleingärtnerisch nutzt (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG) und die er mit dieser Nutzung dienenden Hilfsmittel (Laube, Einrichtungen, Anpflanzungen) versehen darf (BVerwG, Urteil von 17.2.84 = NJW 84 Seite 1576). Diese Gegenstände bleiben auch bei fester Verbindung mit Grund und Boden als Scheinbestandteil des Grundstücks Eigentum des Pächters (§ 95 Abs. 1 Satz 1 BGB).

Bei Beendigung seines Pachtrechts darf und muss der Pächter dieses Eigentum – soweit es der kleingärtnerischen Nutzung dient – vereinbarungsgemäß zurücklassen. Er hat Anspruch auf angemessene Entschädigung dieser Werte, d. h. auf einen nach den Richtlinien ermittelten Preis, zu dem er dann diese Gegenstände an den vom Verpächter (Verein) ausgewählten Nachpächter zu veräußern und zu Eigentum zu übertragen (§§ 433 und 929 BGB) hat.

In der Regel ist der Verein bevollmächtigt, diese Rechtsgeschäfte für den Ausscheidenden als dessen Vertreter abzuwickeln. Die entsprechenden Rechtshandlungen des Vereins bewirken unmittelbar einen Vertragspassus zwischen dem Ausgeschiedenen und dem Neupächter (§ 164 Abs. 1 Satz 1 BGB).

Die zu zahlende Entschädigung (Kaufpreis) hat der Nachpächter und Erwerber über den Verein an den ausgeschiedenen früheren Eigentümer zu entrichten. Ansprüche aus dem Veräußerungsgeschäft bestehen nur zwischen den Vertragsparteien (früherer Nutzungsberechtigter – Erwerber).

Die nach den Richtlinien festgelegte angemessene Entschädigung, für die vom Gartennachfolger zu Eigentum übernommenen Gegenstände, orientiert sich an dem sozialen Charakter des Kleingartenwesens.

Entschädigungsfähig sind danach nur Einrichtungen in gesetzlich zulässiger Größe und einfacher Ausführung (§ 3 Abs. 2 BKleingG), um einkommensschwächeren Personen, insbesondere jungen Familien, die Anpachtung eines Kleingartens unter Übernahme der dort verbleibenden Einrichtungen zu ermöglichen.

Die mit Anwendung der Richtlinien verfolgte Zielsetzung, die Entschädigungsbeträge möglichst niedrig zu halten, stellt keinen an Enteignung grenzenden Eingriff in Eigentumsrechte dar. So wie den Eigentümer und Verpächter von Kleingartenflächen, das Bundeskleingartengesetz in seinem Schutzzvorschriften die freie Verfügung über sein Eigentum im Hinblick auf dessen Sozialpflichtigkeit beschränkt, ist auch der ausscheidende Parzellenpächter nicht unzumutbar belastet, wenn er sein im Garten genutztes Eigentum zu einer nicht gewinnbringenden, sozial vertretbaren und den Zielen des Bundeskleingartengesetzes entsprechenden Entschädigungsleistung zurücklassen muss und zwar auch dann, wenn er sich erlaubterweise seine persönlichen höheren Ansprüche an die Garteneinrichtungen durch aufwendigere Ausführungen erfüllt hatte.

Um bei der Ermittlung der angemessenen Entschädigung regionale Besonderheiten berücksichtigen zu können, ist es zulässig Zu- oder Abschläge bei den ermittelten Werten vorzunehmen.

Mit der Ermittlung der angemessenen Entschädigung nach den Richtlinien erfüllt die als kleingärtnerisch gemeinnützig anerkannte Organisation (Generalpächter, Zwischenpächter, Vorstand und/oder Verwaltung) ihre Satzungsaufgabe und die ihr gesetzlich zugewiesenen Kontrollfunktionen zur Vermeidung ungerechtfertigter Gewinnerzielung und Erhaltung des sozialen Charakters des Kleingartenwesens (BGH Urteil vom 3.4.1987).

Die Wertermittlungen führen in der Regel im Auftrag der als kleingärtnerisch gemeinnützig anerkannten Organisationen von dieser ausgebildeten und beauftragten Wertermittler durch. Die Verantwortung für das Wertermittlungsergebnis Dritten gegenüber liegt bei der Organisation (§§ 278, 32 BGB).

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	5
2. Gegenstand der Wertermittlung	6
2.1. Anpflanzungen	6
2.2. Gartenlauben	6
2.3. Sonstige bauliche Anlagen	6
2.4. Bodenverbesserung	6
3. Gegenstände, die nicht bewertet werden	6
4. Wertermittlung baulicher Anlagen	7
4.1. Berechnung baulicher Anlagen	7 - 11
4.2. Nebenanlagen	11 - 12
5. Wertermittlung von kleingärtnerischen Kulturen	13
5.1. Obstgehölze, Beerensträucher, Dauergemüse	13 - 16
5.2. Ziersträucher, Stauden, Zwiebelgewächse, Rasenflächen	16

Einleitung

Die Richtlinien sollen den Wertermittlern eine Hilfe sein, um eine sachgerechte Durchführung bei der Wertermittlung von Aufwuchs, Gartenlauben und sonstigen Einrichtungen bei Beendigung des Pachtverhältnisses zu ermöglichen.

Voraussetzungen für die Wertermittlung der im Garten verbleibenden Anpflanzungen, Gartenlauben und Einrichtungen, sind die gesetzlichen Bestimmungen, die nach dem BKleingG, dem Pachtvertrag, der Gartenordnung und dem Bebauungsplan zulässig sind.

Oberster Grundsatz muss sein, objektiv und fachlich zutreffend zu ermitteln.

Die Wertermittlungskommission sollte aus zwei bis drei sach- und fachkundigen Personen zusammengesetzt sein. Es empfiehlt sich, den ausscheidenden Pächter hinzuzuziehen.

Für jede Wertermittlung ist eine unterzeichnete Niederschrift anzufertigen. Es werden in der Regel drei Fertigungen benötigt:
Verein, abgebender Pächter, neuer Pächter.

Es ist ratsam, Beweisfotos anzufertigen, um bei Einsprüchen usw. detaillierte Auskunft geben zu können.

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.

Die Mitglieder der Wertermittlungskommission erhalten für ihre Tätigkeit einen angemessenen Aufwandsersatz. Die Kosten dafür hat der Altpächter zu tragen (Empfehlung des Verbands).

Richtlinien des Verbandes der Kleingärtner Baden-Württemberg e.V. für die Bewertung von Anlagen und Anpflanzungen nach § 11 Abs. 1 des Bundeskleingartengesetzes

1. Allgemeines

- 1.1. Diese Richtlinien gelten nur für Pachtverträge zwischen Kleingärtnerorganisationen und Pächtern.
- 1.2. Die im Garten verbleibenden Anlagen und Anpflanzungen werden nur entschädigt und bewertet, soweit sie nach Gesetz z. B. § 1, § 3 Abs. 2 BKleingG, Baurecht, Bebauungsplan und Vertrag (insbesondere Pachtvertrag, Gartenordnung) **zulässig** und im Rahmen der kleingärtnerischen Nutzung **üblich** sind.
- 1.3. Ausgangspunkt für die Wertermittlung sind die Anschaffungspreise zum Wertermittlungszeitpunkt sowie ein Anerkennungsbetrag für die Entwicklungspflege bei Anpflanzungen.
- 1.4. Die Kosten der baulichen Grundausstattung werden aktualisiert durch den jeweiligen Baupreisindex. Durch Vervielfachung erhält man gegenwärtige Werte. Die technische Wertminderung wegen Alters sowie Schäden und Mängel werden durch den Alterswertverlauf und entsprechende Wertminderung berücksichtigt.
- 1.5. Der Anspruch ist begrenzt auf die in diesen Wertermittlungsrichtlinien behandelten Anpflanzungen und Anlagen. Insbesondere können die beweglichen Einrichtungen nicht einbezogen werden.
Zu diesen gehören in erster Linie die Innenausstattung der Gartenlaube sowie Werkzeuge und Geräte. Sie bleiben Gegenstand freier Vereinbarungen zwischen dem scheidenden und dem neuen Nutzungsberechtigten.

1.6. Zuständigkeitsbereich der Vereine:

Abgezogen vom Wertermittlungsbetrag werden die Kosten der Behebung von Pflegerückständen, Rekultivierungsarbeiten, Abbruch nicht zulässiger baulicher Anlagen, entfernen nicht zulässiger Gehölze und die Abfuhr dieser Sachen, es sei denn, der abgebende Pächter behebt diese Mängel selbst.

Die Entsorgung von Materialien, die dem Sondermüll zugeordnet werden, ist Sache des abgebenden Pächters. Die Haftung des scheidenden Pächters für verdeckte Mängel bleibt unberührt.

Für erforderliche Instandsetzungsarbeiten, die der scheidende Pächter nicht durchführt, können die gültigen Tarifröhne für den Garten- und Landschaftsbau zugrunde gelegt werden.

2. Gegenstand der Wertermittlung

2.1. Anpflanzungen,

soweit sie zur Gewinnung von Erzeugnissen für den Eigenbedarf zu Erholungszwecken und der Gestaltung des Gartens und der Gesamtanlage dienen. Gehölze und Pflanzen können nur berücksichtigt werden, soweit sie im Rahmen kleingärtnerischer Nutzung üblich und nach der Gartenordnung zulässig sind.

2.2. Gartenlauben,

soweit sie den gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere des BKleingG, den baurechtlichen Vorschriften sowie den vertraglichen Regelungen einschl. der Gartenordnung entsprechen.

2.3. Sonstige bauliche Anlagen (Nebenanlagen)

Dazu gehören Frühbeete, Gewächshäuser, Gerätekisten, Kompostbehälter, Gießwasserbecken, Wasserleitungen und Wasserstandrohr bei kommunaler Wasserversorgung, Windschutzwände, Pergolen, Spaliergerüste, Wege und Stützmauern (bei einem Höhenunterschied im Gelände von über 40 cm), soweit sie erforderlich sind und den üblichen Rahmen nicht überschreiten.

Ökologisch wertvolle Bereiche wie Teiche, Trockenmauern Biotop oder Wild-Bienenwände etc. werden pauschal gewertet.

2.4. Bodenverbesserung

Entstehen bei der Herstellung von Anpflanzungen und Anlagen erhebliche Kosten (z.B. Zufuhr von Erde oder andere bodenverbessernde Maßnahmen), so können diese, wenn sie in der Regel nicht länger als 5 Jahre zurückliegen, angemessen entschädigt werden.

3. Gegenstände, die nicht bewertet werden:

3.1. Zu dicht gepflanzte Gehölze und Gehölze die dem Bepflanzungsplan bzw. der Gartenordnung oder den nachbarrechtlichen Bestimmungen nicht entsprechen.

3.2. Waldbäume, Parkbäume, hochwachsende Koniferen und Obstgehölze (Hochstammform), im Übrigen gelten die Vorschriften der Gartenordnung.

3.3. Gartenteiche, die nicht den ökologischen Vorgaben entsprechen, elektrische Anlagen, kommunale Wasserversorgung und Grilleinrichtungen.

4. Wertermittlung baulicher Anlagen / Gartenhäuser

4.1. Der Zeitwert einer Laube errechnet sich aus Normalherstellungswert je qm Grundfläche, vervielfacht mit dem Preisindex für Bauwerke (als

Baukostenindex gilt der jeweils aktuelle Landesbauindex für Wohngebäude. Die Basis ist das Jahr 2000 (Baupreisindex ist 100). Das Ergebnis wird berichtigt um die Alterswertminderung (2-5% pro Jahr) sowie um vorhandene Mängel und notwendige Instandsetzungsmaßnahmen. Wertsteigerung durch Renovierung ist zu berücksichtigen.

Berechnungsformel:

(Für Aufenthaltsraum, Geräteraum und überdachten Freisitz)

$$\frac{\text{Grundfläche (m}^2\text{)} \times \text{Normalherstellungswert je m}^2 \times \text{Bauindex}}{100}$$

abzüglich Wertminderung bzw. zuzüglich Wertsteigerung = Zeitwert.

Tabelle 1: Berechnungs- Kennzahlen nach Bauausführung Laube und Geräteraum						
	Bauausführung	Kennzahl	Aufenthaltsraum		Geräteraum	
			Anzahl	Kennzahl	Anzahl	Kennzahl
Fundament	Holzbalken	15				
	Streifenfundament	50				
	Betonplattenfundament	80				
Bodenbelag	Kunststoffbeläge auf Beton	5				
	Washbetonplatten	10				
	Holz oder ähnl. direkt auf Beton	20				
	Holzdielen/ Spanplatten auf Balken	25				
	Dito mit Kunststoffbelägen	30				
	Fliesen auf Beton	30				
Grundriss	Rechteckig	0				
	Andere Formen (rund, eckig u. andere)	30				
Wände	Holz einwandig 0-15 mm	20				
	16 - 25 mm	30				
	26 -35 mm	40				
	doppelwandig oder 36 - 45 mm	50				
	Stein gemauert, verputzt bis 15 cm	80				
	Stein gemauert, verputzt 15 bis 26 cm	90				
	Stein gemauert, verputzt (innen) Sichtmauerwerk	100				
	Stein mit Holzverkleidung (innen)	110				
Decke	Einfach Holz	20				
	Doppelschalig Holz/ Speicher	30				
Dachform	Pulldach	10				
	Satteldach	30				
Dachbelag	Teerpappe/ Bitumenformplatte	5				
	Schweißbahnen	12				
	Teerpappeziegel	10				
	Welleternit	10				
	Ziegel / Dachbegrünung / Profilaluminium / ähnliches	15				
2 x Dachrinne	Kunststoff	6				
	Metall	8				
1 x Türe	Holz	6				
	Metall	10				
1 x Fenster	Holz	6				
	Kunststoff	8				
	Gitter 6 / Roll-Laden 6 / Fensterläden 4	//				
Summe						

Tabelle 1a: Berechnungskennzahlen nach Bauausführung: „Freisitz“				
	Bauausführung	Kenn- zahl	Freisitz	
			Anzahl	Kennzahl
Fundament	Holzbalken	15		
	Streifenfundament	50		
	Betonplattenfundament	80		
Bodenbelag	Waschbeton oder Betonplatten	10		
	Holz oder ähnl. direkt auf Beton	20		
	Holzdielen/ Spanplatten auf Balken	25		
	Dto. mit Kunststoffbelägen	30		
	Fliesen auf Beton	30		
Zwischendecke	Einfach Holz	20		
	Doppelschalig Holz/ Speicher	30		
Dachbelag	Teerpappe / Bitumenformplatte	5		
	Schweißbahnen	12		
	Teerpappeziegel	10		
	Welleternit	10		
	Ziegel / Dachbegrünung / Profilaluminium oder ähnliches	15		
Dachform	Pulldach	10		
	Satteldach	30		
Dachrinne 2x	Kunststoff	6		
	Metall	8		
1/3 Regelung	1/3 von der Laube	1/3		
Gesamt				

4.1.1 Freisitz

Ein offener Freisitz ist ein vor oder seitlich an der Laube angebauter offener Raum integriert unter dem Dach der Laube ohne Wandumbauung.

Berechnung erfolgt nach Tabelle 1a „Freisitz“

Ein innerhalb der Bauflucht liegender offener Raum (Freisitz) ist mit der Bewertung der Laube zu berechnen.

4.1.2 Widerrechtlich errichtete An- und Nebenbauten

werden in die Wertermittlung nicht einbezogen. Sie sind vom scheidenden Pächter zu entfernen. Unterlässt er diese Entfernung, so erfolgt diese auf seine Kosten.

4.1.3 Ist eine Gartenlaube noch gut erhalten,

kann auch nach Ablauf der Regel-Lebensdauer ein Restwert in Höhe von 20 - 30% der Normalherstellungskosten eingesetzt werden, dasselbe gilt auch für sonstige Baulichkeiten. Die Alterswertminderung richtet sich nach dem Baumaterial sowie dem Erhaltungszustand.

4.1.4 Renovierte Lauben,

erhalten je nach Renovierungsgrad einen Zuschlag, sofern es sich bei der Renovierung um durchgreifende Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen handelt.

4.1.5 Berechnungsbeispiele / Bauindex August 2000 = 100,2

Beispiel Laube mit Geräteraum

Holzbauweise, einfache Ausführung, Fundament,
gute Konstruktion 14 m² - Alter 10 Jahre

Normalherstellungswert:

Aufenthaltsraum:

$$\frac{12 \text{ m}^2 \times 191,00 \text{ €/m}^2 \times 100,2}{100} = 2.296,58 \text{ €}$$

Geräteraum:

$$\frac{2 \text{ m}^2 \times 95,00 \text{ €/m}^2 \times 100,2}{100} = 190,38 \text{ €}$$

$$2.486,96 \text{ €}$$

Abschreibungsgrundlage: Jahre / Prozent 10 / 3%

$$\frac{2486,96}{1000} = 2,48696 \times 737,00 \text{ €} = 1.832,89 \text{ €}$$

Normalherstellungswert Abschreibung lt Tabelle Zeitwert

Zeitwert der Laube

$$\underline{\underline{1.832,89 \text{ €}}}$$

Beispiel: Laube mit überdachtem Sitzplatz

Holzbauweise, doppelwandig, gute Ausführung, Fundamente,
eingezogene Decke, gut gepflegt, Alter 15 Jahre

Normalherstellungswert:

Aufenthaltsraum:

$$\frac{10 \text{ m}^2 \times 429,00 \text{ €/m}^2 \times 100,2}{100} = 4.298,58 \text{ €}$$

Geräteraum:

$$\frac{2 \text{ m}^2 \times 238,00 \text{ €/m}^2 \times 100,2}{100} = 476,95 \text{ €}$$

überdachte Freifläche:

$$\frac{4 \text{ m}^2 \times 95,00 \text{ €/m}^2 \times 100,2}{100} = 380,76 \text{ €}$$

5.156,29 €

Abschreibungsgrundlage: Jahre / Prozent 15 / 3%

$$\begin{array}{l} 5.156,29 : 1000 = 5,15629 \times 633,00 \text{ €} = 3.263,93 \text{ €} \\ \text{Normalherstellungswert} \qquad \qquad \text{Abschreibung lt Tabelle} \qquad \qquad \text{Zeitwert} \end{array}$$

Zeitwert

3.263,93 €

4.2 Nebenanlagen

sind mit dem Betrag zu bewerten, der sich unter Berücksichtigung der nachstehend genannten Werte und des baulichen Zustandes aus dem Anschaffungswert abzüglich einer jährlichen Abschreibung nach Tabelle 3 ergibt.

Ältere Nebenanlagen können auch nach Ablauf der unterstellten Lebenserwartung bei fachgerechter Pflege durchaus noch gebrauchsfähig sein.

Deshalb kann auch nach Ablauf der Regel Lebensdauer ein Restwert in Höhe 5 - 30 % des Neuwertes berücksichtigt werden.

Tabelle 2

	Höchstwerte
Stützwände (Ortbeton, Mauerwerk Betonfertigteile, Trockenmauer, Natursteinmauer)	25,00 / m ²
Gießwasserbecken	max. 75,00 / St.
Ökologisch wertvolle Bereiche: Trockenmauern, Wildbienenwände, etc.	bis max. 300,00
Gartenbrunnen geschlagen mit Handpumpe Abschreibung 3% / Jahr	200,00 / St.
Gartenbrunnen gebohrt mit Handpumpe Abschreibung 2% / Jahr	600,00 / St.
Standrohr (H= Wasserhähnen)	1 H,12,- / 2H,16,-
PE-Rohr / m	1,00
Metall-Rohr / m	4,00
Wegeinfassungen / Stellplatten werden nur vergütet, wenn diese technisch erforderlich sind, z. B. bei Kies- wegen (nicht zur Parzellenbegrenzung oder als Einfassung von Plattenbelä- gen und Gemüsebeeten).	4,00 / m
Betonstufen / Blockstufen	20,00 / m
Wegeplatten	11,00 / m ²
Wassergebundene Wege: Kies- oder Rindenwege Wegebeläge in aufwendiger Bauweise z.B. Holz- oder Natursteinbeläge, auch Spaltklinker o. ä. werden nur als Ausführung mit einfachen Betonplat- ten bewertet.	5,00 / m ²
Kompostbehälter	max. 77,00 / St.
Frühbeete	10,00 / m ²
Gewächshäuser max. 8 m ² (keine Folienhäuser) Abschreibung 8% / Jahr	50,00 m ²
Rankgerüste	4,00 / lfdm
Rosenbogen	max. 80,00 / St.
Sichtschutzwand (in der zulässigen Größe)	15,00 / m ²
Pergolen (mit Bodenbelag)	max. 30,00 / m ²
Gartentore	max. 100,00 / St.
Gartenzäune inkl. Zaunpfähle	10,00 / m
In begründeten Einzelfällen sind höhere Werte möglich	

Tabelle 3 Abschreibungssätze für Nebenanlagen

pro Jahr	
Holz	5%
Beton	5%
Metall	5%
Naturstein	5%
Kunststoff	15%
Brunnen geschlagen	3%
Brunnen gebohrt	2%
Gewächshaus	8%

5. Wertermittlung von kleingärtnerischen Kulturen und Anpflanzungen

5.1. Obstgehölze, Beerensträucher, Dauergemüse

Zur Wertermittlung dienen als Richtlinien die Tabellen (4 – 6). Entscheidend sind der Wuchs- und Pflegezustand, das Alter sowie Grenz- und Pflanzabstände. Unterkulturen werden bewertet, wenn sie sachgerecht angelegt sind.

Bei der Wertermittlung sind die Kosten der Pflanzware (= aktueller Marktpreis) zugrunde zu legen, zuzüglich eines einmaligen Anerkennungsbetrages in Höhe von 25 – 50% für die Entwicklungspflege bis zur Abschreibung, abzüglich der Wertminderung nach Tabelle 4 sowie der Alterswertminderung nach Tabelle 6.

Entwicklungspflege =
Stützpfehl / Schnitt / Düngung / Pflanzenschutz

Tabelle 4

Anhaltspunkte zur Bestimmung einer Wertminderung wegen Fehler und Mängel

Das Gehölz ist nach folgenden Gesichtspunkten zu prüfen

Art- und Standortwahl	Abstände	Wachstum	Pflege	Wertminderung
1 einwandfrei gelungen	ausreichend	wüchsig	gut	gelungene Herstellung voller Wert
2 keine sehr wesentliche Beanstandung	zu gering	mittelwüchsig	leichter Pflegerückstand, leichte Erziehungsfehler	10-20%
3 wesentliche Fehler	zu gering	weniger wüchsig	wesentlicher Pflegerückstand, Erziehungsfehler	30-40%
4 gröbere Fehler	viel zu gering	schwachwüchsig	noch ausgeprägter als Zeile 3	50%
5 grob fehlerhaft	sehr stark beengt	sehr schwachwüchsig	schwerer Pflegerückstand und Erziehungsfehler	60-80%
6 (fast) funktionslos	völlig unzulänglich	kraftlos	wie oben, jedoch wenig oder keine Chancen	90-100%

Tabelle 5

Hinweise auf ausreichenden Standraum für Obstgehölze

Als empfohlene Anhaltswerte gelten:

	Grenzabstand zum Nachbargarten	Standfläche
1	2	3
Halbstämme oder Buschbäume		
- größere Formen	2,50 m	3 x 3 m = 9 m ²
- kleinere Formen	2,00 m	1,5 x 1,5 m = 2,25 m ²
Spindelbüsche	1,50 m	2 x 1,00 m = 2,00 m ²
Schwarze Johannisbeeren	2,00 m	1,5 x 1,5 m = 2,25 m ²
Rote Johannisbeeren		
Stachelbeeren	0,50 m	1,0 x 1,0 m = 1,00 m ²
Brombeeren	1,50 m	1 Stück pro 3 lfdm.
Himbeeren	1,00 m	2 Stück pro 1 lfdm.
Weinreben	0,70 m	2 Stück pro 3 lfdm.
Ziergehölze und -hecken	1,00 m	

Tabelle 6

Abschreibung: Obstgehölze / Dauergemüse / Erdbeeren

Obstbäume	Abschreibung ab Standjahr		Höhe der Abschreibung pro Jahr
Apfel / Spindel	6		5%
Apfel / Busch	10		4%
Birne / Busch	10		4%
Kirsche / Busch	8		5%
Pflaume / Busch	10		4%
Pflaume / Halbst.	12		3%
Pfirsich und Aprikosen	10		6%
Quitte	10		3%
Johannisbeeren	4		7%
Stachelbeeren	4		7%
Himbeeren	3		10%
Brombeeren	4		7%
Wein / Kiwi	8		7%
Exoten / Feigen / Zitronen	4		7%
Spargel	4		7%
Erdbeeren vom Marktpreis	1jährig 100 %	2jährig 70 %	3jährig 25 %

Berechnungsbeispiele nach Tabelle 6

Erläuterung:

Marktpreis =
aktueller Katalogpreis

Entwicklungspflege =
Pflanzarbeit / Stützpfahl / Schnitt / Düngung / Pflanzenschutz

Beispiel: Pflaume-Halbstamm

15 Jahre Standjahre

Marktpreis € 20,50

Entwicklungspflege € 10,25

€ 30,75

Abschreibung pro Jahr 3%
3 x € 0,92 =

€ 2,76

€ 27,99

Johannisbeerbusch

10 Standjahre

Marktpreis € 3,50

Entwicklungspflege € 0,88

€ 4,38

Abschreibung pro Jahr 7%

= € 0,31 ab dem 4. Standjahr

6 x € 0,31 = € 1,86

€ 2,52

5.2. Ziersträucher, Stauden, Zwiebelgewächse, Rasenflächen u. a.

Bei der Wertermittlung ist der gängige Marktpreis (Pflanzware untere bis mittlere Größe) zugrunde zu legen, zuzüglich eines Anerkennungsbetrages für die Entwicklungspflege nach Tabelle 7, abzüglich der Wertminderung nach Tabelle 4. Bei Ziersträuchern, die den Kleingarten besonders eindrucksvoll prägen, kann ein Anerkennungsbetrag bis zu 200% gewährt werden.

Heckenanpflanzungen werden in einem Kleingarten nur dann bewertet, wenn sie eine Schutzfunktion, z.B. gegen eine Straße, haben. Hecken zwischen den Parzellen (gem. GO) werden vergütet.

Pflanzungen mit Stauden und Zwiebelgewächsen können höchstens bis 5,00 €/m² einschließlich Entwicklungspflege vergütet werden.

Rasenflächen werden nur bei fachgerechter Neuanlage (2 Jahre) bis max. 1/3 der Gartenfläche, höchstens bis zu 1,50 €/m² vergütet.

Tabelle 7

Anerkennungsbetrag für die Entwicklungspflege in % des aktuellen Marktpreises (kleinere bis mittlere Größen)

für Laubgehölze / Obstbäume	bis zu	50 %
für Nadelgehölze in Zwergform	bis zu	25 %
für Stauden	bis zu	10 %

Wenn überdurchschnittlich viele Ziergehölze nicht der kleingärtnerischen Nutzung entsprechen, werden höchstens € 1,00 / m² Gesamtgartenfläche anerkannt.