

Landesverband Thüringen der Gartenfreunde e.V.

Verfahrensrichtlinie
des Landesverbandes Thüringen der Gartenfreunde e.V.
zur Anwendung der
„Richtlinie des Landesverbandes Thüringen der
Gartenfreunde e.V.
für die Bewertung von Anlagen und Anpflanzungen
bei Pächterwechsel und nach § 11 Abs. 1
Bundeskleingartengesetz"
(Beschluss des Gesamtvorstandes am 20.10.2012)

Erfurt, den 20. Oktober 2012

**Verfahrensrichtlinie
des Landesverbandes Thüringen der Gartenfreunde e.V.
zur Anwendung der
Richtlinie des Landesverbandes Thüringen der Gartenfreunde e.V.
für die Bewertung von Anlagen und Anpflanzungen
in Kleingärten und Gartenanlagen der Mitgliedsverbände**

(Beschluss des Gesamtvorstandes vom 20.03.2004 über einheitliche und verbindliche Regelungen zur Durchführung von Wertermittlungen in Kleingärten entsprechend § 1 und gemäß §§ 9 und 11 des BKleingG vom 28.02.1983 (BGBl. 1 S. 210), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Bundeskleingartengesetzes (BKleingÄndG) vom 08.04.1994 (BGBl. 1 S.766), zuletzt geändert durch Art. 5 des Schuldrechtsänderungsgesetzes vom 21.09.1994 (BGBl. 1 S. 2538) in den Verantwortungsbereichen der Mitgliedsverbände (MVB) des Landesverbandes Thüringen der Gartenfreunde e.V.)

0. Allgemeines

Auf der Grundlage der Bekanntmachung des Thüringer Ministeriums für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt über die Genehmigung der Bewertungsrichtlinie zur Anwendung bei der Wertermittlung bei Pächterwechsel und nach § 11 Abs. 1 Bundeskleingartengesetz von 2004 wird nachfolgende Verfahrensrichtlinie beschlossen.

1. Geltungsbereich

Die Bewertungsrichtlinie und die Verfahrensrichtlinie sind für alle Verbände, die dem Landesverband Thüringen der Gartenfreunde e.V. angeschlossen sind, **verbindlich**. Eine eigenmächtige Veränderung, auch nur teilweise, ist ohne Genehmigung des Landesverbandes nicht erlaubt. Solche Änderungen sind nicht rechtskräftig. Die Verfahrensrichtlinie ist nur für die im Punkt 3.1 festgelegte Gründe anzuwenden und innerhalb des Landesverbandes gültig.

2. Bedingungen

- 2.1 Oberster Grundsatz muss sein, dass die Bewertung unparteiisch, objektiv und umfassend zu erfolgen hat. Für die Ermittlung ist der Wertermittler **rechtskräftig** verantwortlich.
- 2.2 Die Wertermittler sollten sachkundige und objektiv urteilende Fachleute sein (Bau- bzw. Gartenbaufachkundige).
Sie sind zur uneingeschränkten Anwendung der Bewertungsrichtlinie des Landesverbandes verpflichtet.
- 2.3 In jedem Mitgliedsverband ist ein verantwortlicher Wertermittler zu benennen, der durch den Landesverband zu schulen und anzuleiten ist.
Unter Anleitung des territorialverantwortlichen Wertermittlers der Arbeitsgruppe des Landesverbandes fungieren die Wertermittler, die nach Delegation durch ihren Vorstand und nach Absolvierung der jährlichen Pflichtschulungen im Besitz eines gültigen Zertifikates des Landesverbandes sind.

- 2.4 Die Vorstände der Mitgliedsverbände sind verpflichtet, die Wertermittler mindestens einmal jährlich zu schulen und darüber einen aktenkundigen Nachweis zu führen.
Die erfolgreiche Absolvierung der Schulung ist nachzuweisen und zu bestätigen.
Die Wertermittler sind durch o.g. Vorstand auf jeweils zwei Jahre zu bestellen.
- 2.5 Um den Grundsatz der Objektivität zu wahren, sollten Wertermittler nicht im eigenen Verein eingesetzt werden.
Die Wertermittler dürfen nicht mit dem abgebenden und übernehmenden Pächter des Kleingartens verwandt oder verschwägert sein und zu beiden in keinem Abhängigkeitsverhältnis stehen.
- 2.6 Die Arbeitsgruppe "Wertermittlung" des Landesverbandes ist für die Aktualisierung der Bewertungsrichtlinie verantwortlich. Dazu werden jährlich mindestens zwei Beratungen durchgeführt.
Die Arbeitsgruppe kann auf Anforderung der Vorstände der Mitgliedsverbände zur Klärung von Fragen der Bewertungen herangezogen werden.

3. Verfahren

- 3.1 Wertermittlungen sind durch den Vereinsvorstand beim zuständigen Mitgliedsverband anzumelden, wenn u. a.
- ein Pächterwechsel erfolgen soll,
 - ein Vermögensnachweis, z.B. bei Ehescheidungen, erforderlich ist,
 - eine Kündigung durch den Verein erfolgt,
 - der bisherige Pächter verstorben ist,
 - der Kleingartenpächter den Wert seines Kleingartens feststellen lassen möchte.
- Grundsätzlich sind bei Pächterwechsel und Vermögensnachweis Wertermittlungen durchzuführen.
- 3.2 Der Vereinsvorstand hat die Wertermittlung ordnungsgemäß vorzubereiten.
Dazu zählt u. a.
- Abfordern von Genehmigungen und Bauunterlagen vom abgebenden Pächter bzw. aus eigenem Bestand,
 - Aussagen zum Bestandsschutz der baulichen Anlagen,
 - Beschluss über Abriss ungesetzlicher Bauten,
 - Beschluss über Ziergehölze und Koniferen über 3 m,
 - vom abgebenden Pächter eingebrachte Umlagen,
 - Ver- und Entsorgung und Grenzzustände.
- 3.3 Der Vereinsvorstand hat rechtzeitig (14 Tage vor dem Bewertungstermin) den abgebenden Pächter einzuladen. Eine Bewertung ohne Auftrag, den Pächter oder einen von ihm Beauftragten ist nicht statthaft. Fehlt der abgebende Pächter trotz Terminzusage unbegründet, sind die anfallenden Aufwendungen ihm anzulasten. Dies gilt analog für Versäumnisse durch den Vorstand.
- 3.4 Lehnt ein Pächter die Teilnahme an einer Bewertung ab, z.B. bei einer von ihm nicht akzeptierten Kündigung durch den Verein, dann ist sie nach zweimaliger Mahnung und Einholung einer gerichtlichen Entscheidung ohne ihn durchzuführen. Im Übrigen ist weiter entsprechend des Pachtvertrages und der Satzung zu verfahren.

3.5 Bei der Bewertung (örtliche Bestandsaufnahme) haben ein Vorstandsmitglied bzw. ein Beauftragter des Vorstandes sowie der abgebende Pächter bzw. ein von ihm Beauftragter teilzunehmen.

Im Rahmen der Bewertung sind notwendige Abbrucharbeiten von Baulichkeiten, erforderliche Rodungen, abgängige Pflanzungen und deren Entsorgung sowie stark verunkrautete Flächen zu berücksichtigen (anzuwendende Werte sind aus den Tabellen 7 der Bewertungsrichtlinie zu entnehmen). Die Übernahme der Sachwerte, die nicht geschätzt werden, kann durch gegenseitige Vereinbarung zwischen dem bisherigen und dem nachfolgenden Pächter erfolgen, wenn sie nicht gegen die kleingärtnerische Nutzung verstößt.

Der Nachfolger ist nicht zur Übernahme verpflichtet.

3.6 Entschädigungsbewertungen setzen eine Qualifikation bezüglich der Enteignungsgrundsätze nach Verkehrswert, Vorteilsausgleich und Bewertungszeitpunkt voraus. Bei einer Entschädigungsbewertung nach § 11 sind alle zum Garten gehörenden Sachwerte (Ausrüstungen und Ausstattung) in vorbereiteten Inventarlisten zu erfassen und mit zu bewerten.

Bewertungen bei **Pächterwechsel** sind nach folgenden Kriterien durchzuführen:

- Die Berechnung der Gebäude erfolgt unabhängig vom Alter grundsätzlich nach Quadratmeterpreisen.

Genehmigte Abweichungen von gartentypischen Lauben / Gartenhäusern in Form von Unterkellerungen und Schlafböden sind nach Vorlage der Genehmigung gesondert zu berechnen.

Eine Bewertung von Gemeinschaftsanlagen zur Energie- und Wasserversorgung in den Parzellen erfolgt nur auf der Grundlage der von den Vereinen konzipierten Betreibungsgrundsätze und Abgrenzungen. Sie erfolgt nur für das Anteilseigentum ab vereinsinternen Übergabepunkten (Wasserzähler, Verteilung).

- Bei der Bewertung von Obstbäumen und Beerensträuchern ist der Pflegezustand, das Alter und der Pflanz- bzw. Grenzabstand konsequent zu berücksichtigen.

Der Wertermittler ist berechtigt, die Rodung von Bäumen und Sträuchern festzuschreiben und mit Null zu bewerten.

Die Rodung und die notwendigen Abbau-, Entsorgungs- und Rekultivierungsmaßnahmen überwacht der Vorstand durch entsprechende Auflagen an den abgebenden Nutzer / Pächter der Parzelle.

Bei der Feststellung eines unzureichenden Pflege- und Nutzungszustandes ist der Wertermittler berechtigt, diesen in den Einzelbewertungen als Erhöhung des Minderungsfaktors oder einen pauschalen Abzug bis zu fünf Euro pro Quadratmeter der betroffenen Fläche anzusetzen und dem ermittelten Wert entgegen zurechnen.

3.7 Der abgebende Pächter ist verpflichtet, dem Wertermittler freien Zugang zu den baulichen Anlagen und Anpflanzungen zu gewähren und wahrheitsgemäß Auskunft über den Zustand, das Alter und die Bauweise zu geben. Eventuell vorhandene Baupläne, Rechnungen und andere Kostennachweise sind vorzulegen. Bei Pächterwechsel bleiben Rechnungen im Rahmen der Wertermittlung unberücksichtigt.

3.8 Die Wertermittler haben als Beweisunterlagen fotografische Aufnahmen zu machen, die den Zustand des Bewertungsobjektes dokumentieren.

- 3.9 Durch den Wertermittler ist das Bewertungsprotokoll entsprechend Vorlage in vierfacher Ausfertigung anzufertigen für
- den abgebenden Pächter
 - den Vereinsvorstand
 - den Vorstand des Mitgliedsverbandes und
 - den Wertermittler (mit Nachweispflicht von 5 Jahren).

Der Bewerter bestätigt durch seine Unterschrift auf dem Protokoll die sachliche und fachliche Richtigkeit der Wertermittlung und übernimmt damit die Verantwortung für das Gesamtergebnis.

Die Ermittlungen müssen überprüfbar und nachrechenbar sein!

Der Zeit- bzw. Gesamtzeitwert einer Position ist auf volle EURO auf- bzw. abzurunden.

- 3.10 Durch den Vereinsvorstand ist dem abgebenden Pächter ein Bewertungsprotokoll unmittelbar nach Erhalt gegen Nachweis zu übergeben mit dem Hinweis, dass innerhalb von 14 Tagen Einspruch beim Vorstand des Mitgliedsverbandes erhoben werden kann. Einsprüche müssen schriftlich erfolgen und sind zu begründen. Dazu sind alle erforderlichen Unterlagen dem jeweiligen Mitgliedsverband zu übergeben.

- 3.11 Einsprüche sind innerhalb von vier Wochen durch den Mitgliedsverband zu klären. Ist ein Einspruch berechtigt, dann hat eine Nachschätzung nur für den Teil zu erfolgen, auf den sich der Einspruch bezieht. Eine Wertermittlung ist fehlerhaft oder falsch, wenn die Differenz zur Nachbewertung mehr als plus oder minus 10% beträgt oder inhaltlich abweicht. Bei fehlerhafter Wertermittlung ist der beauftragte Wertermittler verpflichtet, eine Nachbesserung / Veränderung durchzuführen. Falsche Bewertungen werden durch einen anderen Wertermittler wiederholt. Der entsprechende Auftrag zur Nachbewertung wird vom Vorstand des Mitgliedsverbandes erteilt.

Bei berechtigtem Einspruch trägt der den Einspruch veranlassende Wertermittler die Kosten der Nachbewertung.

Verdeckte Mängel oder falsche Angaben des bisherigen Pächters sind keine falschen oder fehlerhaften Bewertungen.

- 3.12 Das Bewertungsprotokoll wird nach Ablauf der Einspruchsfrist gültig und ist von diesem Tag an ein Jahr Grundlage für die Entschädigung bei Pächterwechsel. Nach Ablauf dieser Frist ist eine neue Bewertung erforderlich.

- 3.13 Mit der Übergabe des Bewertungsprotokolls hat der abgebende Pächter die Aufwandsentschädigung und Nebenkosten gemäß Anlage der Verfahrensrichtlinie zu zahlen.

4. Übergabemodalitäten

- 4.1 Ein Pächterwechsel kann nur erfolgen, wenn es gegen die Bewertung keine Einsprüche gibt.

- 4.2 Die Vergabe des bewerteten Gartens kann nur durch den Vereinsvorstand erfolgen. Mit dem neuen Pächter wird ein Pachtvertrag abgeschlossen. Sofern durch die Wertermittlung Beeinträchtigungen der kleingärtnerischen Nutzung festgestellt wurden und durch den abgebenden Pächter nicht beseitigt

wurden, sind diese unter § Sonstiges des abzuschließenden Pachtvertrages hinsichtlich in der Abstellung als Pflicht des neuen Pächters mit aufzunehmen.

- 4.3 Nach der Wertermittlung bis zur endgültigen Übergabe an den nachfolgenden Pächter dürfen im Kleingarten keine Veränderungen an den in die Bewertung einbezogenen baulichen Anlagen und Bepflanzungen vorgenommen werden (eine notwendige Gartenpflege bis zur endgültigen Übergabe ist keine Veränderung). Ist das der Fall, muss eine erneute Bewertung des Gesamtgartens erfolgen. Die Kosten gehen zulasten des Verursacher.
- 4.4 Die Übergabe des Kleingartens an den neuen Pächter darf erst erfolgen, wenn das Bewertungsprotokoll rechtskräftig ist. Bis zu diesem Zeitpunkt ist der abgehende Pächter für den Garten einschließlich Pflege verantwortlich.
- 4.5 Ist der Gesamtwert der Wertermittlung für die baulichen Anlagen > 2.550,00 €, hat der übernehmende Pächter die Festlegungen des Grunderwerbsteuergesetzes zu berücksichtigen. Die Vereinsvorstände sind verpflichtet, bei der Übergabe der Parzelle darauf hinzuweisen.

5. Schlussbestimmungen

- 5.1 Bei Entschädigungsbewertungen nach § 9 Abs. 5 oder 6 Bundeskleingartengesetz sind die für die Entscheidungsentschädigung geltenden Grundsätze des Baugesetzbuches zu beachten.
- 5.2 Bei Pächterwechsel erfolgt die Bewertung von Baulichkeiten und baulichen Anlagen auf der Grundlage der Bewertungsrichtlinie.
- 5.3 Rechtsbeistand und Versicherung sind vom Wertermittler selbst zu tragen.
- 5.4 Die Mitglieder des Vorstandes und die Mitglieder der AG "Wertermittlung" des Landesverbandes sind berechtigt, in den Mitgliedsverbänden die ordnungsgemäße Anwendung der Bewertungs- und Verfahrensrichtlinie zu kontrollieren.
- 5.5 Die Festlegungen zur Aufwandsentschädigung laut Anlage 4 sind verbindlich anzuwenden.
- 5.6 Bei unbegründeter Nichtteilnahme an den angesetzten Pflichtschulungen verlieren die Zertifikate des Landesverbandes bzw. die Ausweise ihre Gültigkeit und sind neu zu beantragen.
- 5.7 Bestätigte Wertermittler können auf Antrag bzw. mit Zustimmung des zuständigen Vorstandes des Mitgliedsverbandes auch in anderen Mitgliedsverbänden zum Einsatz kommen.
- 5.8 Die Verfahrensrichtlinie lt. Beschluss vom 20.03.2004 tritt hiermit außer Kraft. Die vorliegende Fassung wurde am 20.10.2012 durch den Gesamtvorstand beschlossen.

Anlage 1

Im Allgemeinen werden in die Wertermittlung eines Kleingartens einbezogen:

1. Kleigärtnerische Kulturen und Anpflanzungen, die zur Gewinnung von Erzeugnissen für den Eigenbedarf und zu Erholungszwecken dienen.
2. Lauben und sonstige kleingartentypische bauliche Anlagen, wie z.B. Spaliergerüste, Frühbeete, Sicht- und VVindschutzwände (bis zu 3,60 m Länge), Gerätekisten, Kompostbehälter, Wasserauffangbecken/-behälter, Befestigungen und Einfassungen entlang des Hauptweges der Parzelle.
3. Einfache Innenzäune und Gartentore sowie Lebendzäune und Hecken zur Abgrenzung von gemeinschaftlichen Einrichtungen und Flächen laut Rahmenkleingartenordnung.
4. Im Kleingarten zulässige Ziergehölze einschließlich Koniferen bis zu einer Höhe von 3 m.

Anlage 2

Nicht in die Bewertung eines Kleingartens nach § 11 BKleingG (Entschädigungsbewertung) werden einbezogen:

1. Einrichtungen, Objekte und Pflanzen, die nicht dem Sinn und Zweck der kleingärtnerischen Nutzung dienen bzw. lt. jeweils gültiger Kleingartenordnung nicht gestattet sind.
2. Einrichtungen und Objekte, die ohne Genehmigung errichtet wurden bzw. keinen Bestandschutz nach § 20 a BkleingG haben (Stichtag 03.10.1990 für die Fertigstellung).
3. Baulichkeiten zur Tierhaltung und nicht kleingartentypische Gewächshäuser, freistehende zusätzlich zur vorhandenen Laube befestigte Bauwerke.
4. Innenausstattung von Lauben, Werkzeuge, Geräte, Baustoffe und anderes mobiles Inventar.
5. Waldbäume und Ziergehölze, die im ausgewachsenen Zustand 3 m Höhe überschreiten.
6. Feuchtbiotope bzw. Zierteiche mit einer Wasseroberfläche von mehr als 4 qm und einer maximalen Tiefe von über 0,80 m, ebenso Pools in allen Abmessungen.

Anlage 3

Nicht in die Bewertung bei Pächterwechsel einbezogen werden:

1. Anpflanzungen und Anlagen, die nicht im Eigentum des abgebenden Nutzers stehen und Eigentum des Verpächters / Vereins sind.
2. Waldbäume und Ziergehölze, die im ausgewachsenen Zustand 3 m Höhe überschreiten.
3. Liebhaberpflanzungen und Spezialanlagen, seltene ortsuntypische Pflanzen, die nicht der kleingärtnerischen Nutzung oder dem Bereich „Kulturpflanzen“ zugeordnet werden können.
4. Bewegliches Inventar, wie Gartenmöbel, Campinggeräte, Pools, Baumaterial, Gaskocher und Gasflaschen sowie andere Geräte und Einrichtungen.
5. Alle baulichen Anlagen, die nicht kleingartentypisch und nicht dem Bestandsschutz unterliegen, wie:
 - nicht genehmigte Unterkellerungen,
 - Ortsbeton für die Befestigung (Versiegelung) von Wegen, Flächen und Einfriedungen,
 - gemauerte Kamine und Grills aller Größen,
 - Gartenteiche über 4 Quadratmeter Grundfläche,
 - statisch nicht erforderliche Brüstungs- und Stützmauern sowie
 - Ummauerungen von Sitz- und Liegeflächen aller Art,
 - nicht genehmigte Schornsteine,
 - Baukörper und Objekte, die nicht auf der Grundlage der unter Punkt 2, Anlage 1 genannten Gesetzlichkeiten errichtet wurden oder nicht der kleingärtnerischen Nutzung dienen.
6. Einfriedungen zwischen den Gärten über 0,75 m Höhe bzw. nach kommunalen Festlegungen und / oder der Kleingartenordnung widersprechende Einfriedungen zum Außenbereich und zu Gemeinschaftsflächen unter Beachtung der beschlossenen Kleingartenordnung bzw. der Bebauungskonzeption.
7. Einfassungen und Belag von Wegen innerhalb der Parzelle (außer der unter Punkt 3 genannten Wege sowie der für die Absicherung von Flächen der kleingärtnerischen Nutzung).
8. Über die Bewertung bzw. Verrechnung von Umlagen und Leistungen des Pächters / Nutzers entscheidet der Vorstand. Sie sind nicht Bestandteil der Ablösesumme der Parzelle.

Anlage 4

Aufwandsentschädigung der Wertermittler

1. Für die Aufwandsentschädigung der Wertermittler gelten folgende Festwerte pro Wertermittlung:

Gesamtergebnis plus Abruch / Rodung / Pflegerückstand in Euro		maximale Entschädigung in Euro	
	bis 2.500		55
von 2.500	bis 5.000		100
von 5.000	bis 7.500		150
	über 7.500		200

Die Vergütung der Nebenkosten für Leistungen des Bewerter und des Mitgliedsverbandes bzw. -vereins in Vorbereitung und Durchführung einer Wertermittlung beträgt:

- Fahrtkosten 0,30 € pro Km,
- Fotodokumentation 1,00 € pro Bild,
- Leistungen des Vereins / Verbandes 10 % der Entschädigung des Wertermittlers.

2. Ist das VVertermittlungsprotokoll nicht vollständig (fehlender fotografischer Nachweis oder unvollständig ausgefüllt) ist ein Abzug bis zu 30 v. **H.** der Aufwandsentschädigung vorzunehmen.
3. Die Entschädigung des Wertermittlers trägt der abgebende Pächter bzw. der Auftraggeber. Sie ist auch zu entrichten, wenn kein Pächterwechsel zustande kommt.
4. Die Aufwandsentschädigung ist laut Einkommensteuergesetz steuerpflichtig.

Anlage 5

Erläuterungen zum Normblatt DIN 277 - November 1950 - Auszug

Berechnung der umbauten Fläche

Die umbaute Fläche ist in m² anzugeben.

- 1. Voll anzurechnen ist die umbaute Fläche eines Gebäudes, die umschlossen wird von:**
 - von den Außenflächen der Umfassungen,
 - die Gebäudegrundfläche nach den Rohbaumaßen des Erdgeschosses . (Leibungen von Fenstern und Türen und äußeren Nischen in den Umfassungen sind nicht zu berücksichtigen.)

 - 2. Nicht hinzuzurechnen die umbaute Flächen, die folgende Bauteile bilden:**
 - Balkonplatten und Vordächer bis zu 0,5 m Ausladung,
 - Dachüberstände, Gesimse, ein bis drei nicht unterkellerte, vorgelagerte Stufen, Wandpfeiler, Halbsäulen und Pilaster,
 - Kellerlichtschächte und Lichtgräben.

 - 3. Von der Berechnung der umbauten Fläche nicht erfasst werden folgende (besonders zu veranschlagende) Bauausführungen und Bauteile:**
 - geschlossene Anbauten in leichter Bauart und mit geringwertigem Ausbau und offene Ausbauten, wie Hallen, Überdachungen (mit oder ohne Stützen) von Lichthäfen, Unterfahrten auf Stützen, Veranden,
 - Freitreppen mit mehr als 3 Stufen und Terrassen (und ihre Brüstungen),
 - freistehende Schornsteine und der Teil von Hausschornsteinen, der mehr als 1 m über den Dachfirst hinausragt,
-