

# **Verfahrensrichtlinie**

**des Landesverbandes Thüringen der Gartenfreunde e.V.**

**zur Anwendung der**

**Richtlinie des Landesverbandes Thüringen der Gartenfreunde e.V.**

**für Wertermittlungen von kleingartentypischen Bauten, Anlagen und  
Anpflanzungen in Kleingärten**

**bei Pächterwechsel und nach § 11 Abs. 1 Bundeskleingartengesetz**

Beschluss des Gesamtvorstandes vom 22.11.2025

über einheitliche und verbindliche Regelungen zur Durchführung von Wertermittlungen in  
Kleingärten entsprechend § 1 und gemäß §§ 9 und 11 des BKleingG vom 8.02.1983  
(BGBl. 1 S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 11 G vom 19.09.2006 (BGBl. I S. 2146)

Sömmerda, 22.11.2025

gez. Dr. Preuß

Dr. Wolfgang Preuß  
Präsident des Landesverbandes

gez. R. Lucke

Rolf Lucke  
Leiter Arbeitsgruppe Wertermittlung

Genehmigt vom Thüringer Ministerium für Landwirtschaft und Ländlichen Raum Referat 4A5,  
mit Hinweis auf die Eintragung im ThürStAnz. 20/2004, dass die genehmigte Fassung der  
Richtlinie beim Landesverband Thüringen der Gartenfreunde e.V. einzusehen ist.

## **1 Allgemeines**

Auf der Grundlage der Bekanntmachung des Thüringer Ministeriums für Wirtschaft, Landwirtschaft und Ländlichen Raum über die Genehmigung der Wertermittlungsrichtlinie zur Anwendung für die Wertermittlung bei Pächterwechsel und nach § 11 Abs. 1 Bundeskleingartengesetz von 1983 (Fassung 2006) wird nachfolgende Verfahrensrichtlinie beschlossen. \*)

## **2 Geltungsbereich**

Die Wertermittlungsrichtlinie 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. Die Verfahrensrichtlinie ist nur für die im Punkt 3.1 festgelegte Gründe anzuwenden und innerhalb des Landesverbandes gültig.

## **3 Bedingungen**

- 3.1 Oberster Grundsatz ist, dass die Bewertung unparteiisch, objektiv und umfassend zu erfolgen hat. Für die Schätzung des Wertes ist der Wertermittler verantwortlich.
- 3.2 Die Wertermittler müssen sachkundige und objektiv urteilende Fachleute sein (Bau- bzw. Gartenbaufachkundige). Sie sind zur uneingeschränkten Anwendung der Bewertungsrichtlinie des Landesverbandes verpflichtet und müssen sich entsprechenden Prüfungen und Weiterbildungen stellen.
- 3.3 In jedem Mitgliedsverband ist ein Kreiswertermittler zu benennen, der durch den Landesverband zu schulen und anzuleiten ist. Dieser gibt die entsprechenden Informationen an seine nachgeordneten Wertermittler, sofern vorhanden, weiter.

Unter Anleitung des territorialverantwortlichen Wertermittlers der Arbeitsgruppe des Landesverbandes, welche die Wertermittler zentral schult, fungieren die Wertermittler, die nach Delegierung durch ihren Verbandsvorstand und nach Absolvierung der jährlichen Pflichtschulungen im Besitz eines gültigen Zertifikates des Landesverbandes sind, somit als Multiplikator gegenüber den nachgeordneten Bewertern.

- 3.4 Die Vorstände der Mitgliedsverbände sind verpflichtet, die Wertermittler mindestens einmal jährlich zu schulen und darüber einen aktenkundigen

## Nachweis zu führen.

\*) Mit den in der Richtlinie vorkommenden Begriffen „Wertermittler“, „Pächter“ usw. sind alle möglichen menschlichen Geschlechter erfasst.

- 3.5 Die erfolgreiche Absolvierung der Schulung ist nachzuweisen und zu bestätigen. Die Wertermittler sind durch o.g. Vorstand für jeweils fünf Jahre zu bestellen und von der Arbeitsgruppe des Landesverbandes mit entsprechenden Zertifikaten/Ausweisen für diesen Zeitraum auszustatten.
- 3.6 Der Einsatz eines Wertermittlers in dem Verein, in welchem er selbst organisiert ist, ist möglich unter Beachtung des nachfolgenden Abschnittes.
- 3.7 Die Wertermittler dürfen bei jeglicher Wertermittlung nicht mit dem abgebenden und übernehmenden Pächter des Kleingartens verwandt oder verschwägert sein und/oder zu keinem Beteiligten der beiden in einem Abhängigkeitsverhältnis stehen oder sich in einem Partnerschaftsverhältnis/einer nichtehelichen Lebensgemeinschaft befinden.
- 3.8 Der Einsatz der Wertermittler ist im Grundsatz für den gesamten LV Thüringen möglich. Einsätze in anderen Vereinen außerhalb ihres Territoriums sind mit den jeweiligen Kreis- oder Stadtverbänden abzusprechen.
- 3.9 Die Arbeitsgruppe "Wertermittlung" des Landesverbandes ist für die Aktualisierung der Wertermittlungsrichtlinie verantwortlich. Dazu werden jährlich mindestens zwei Beratungen über dieses Thema durchgeführt. Die Arbeitsgruppe kann auf Anforderung der Vorstände der Mitgliedsverbände zur Klärung von Fragen der Bewertungen in den Vereinen herangezogen werden.

## 4 Verfahren

- 4.1 Wertermittlungen sind durch den Vereinsvorstand beim zuständigen Wertermittler, bereits mit vorausgefülltem Auftrags- und Informationsformular, 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.
- 4.2 Der jeweilige Vorstand bereitet die Wertermittlung ggf. durch eine Begehung des Kleingartens und eine Protokollierung vor; Termine sind einvernehmlich zwischen den Beteiligten abzustimmen.
- 4.3 Laut BKleingG (vgl. § 11, RN 9 ff.) sind bei Pächterwechsel und Vermögensnachweisen sowie Kündigungen Bewertungen durchzuführen (siehe auch Ziffer 4.1 ff.).

- 4.4 Entschädigungsschätzungen unterliegen gesonderten Anforderungen und sind extra zu vereinbaren (siehe Ziffer 5.).
- 4.5 Die Bewertung von Inventar, Gartengeräten und Fotovoltaikanlagen sowie vergleichbaren Einrichtungen obliegt nicht den Bewertern, sondern diese sind hinsichtlich ihrer Werthaltigkeit zwischen den beteiligten Parteien (abgebender/übernehmender Pächter) individuell zu vereinbaren, sofern die betreffenden Anlagen rechtmäßig errichtet worden sind. Für diese Recherchen sind die Vorstände verantwortlich und nicht die Wertermittler. Letztere vermerken im Protokoll das Vorhandensein entsprechender Anlagen.
- 4.6 Der Vereinsvorstand hat die Wertermittlung nach den Vorgaben des Landesverbandes Thüringen vorzubereiten (s.o.).

Dazu zählen u. a.

- Abfordern von Genehmigungen und Bauunterlagen vom abgebenden Pächter bzw. aus eigenem Bestand,
- Aussagen zum Bestandsschutz der kleingartentypischen (baulichen) Anlagen,
- Beschluss/Beschlüsse über Abbruch ungesetzlicher Bauten,
- Beschluss zu Ziergehölzen einschließlich Koniferen über 2,50 m/3 m \*),
- vom abgebenden Pächter eingebrachte Umlagen, Ver- und Entsorgung und Grenzzustände (z.B. Einhaltung der Parzellierung) innerhalb des Vereins.

\*) Die im April 2023 beschlossene Rahmenkleingartenordnung des Landesverbandes sieht Maximalhöhen für Ziergehölze von 2,50 m vor. Aufgrund der bislang bestehenden Regelungen der Verfahrensrichtlinie und der Wertermittlungsrichtlinie des LV Thüringen wird hiermit festgelegt, dass die Bewertung bis 2,50 m erfolgt, jedoch keine Rodung zu ermitteln ist, wenn es sich um ältere und kleingartentypische Ziergehölze bis 3,00 m Höhe handelt. Diese Anmerkung gilt für alle Höhenangaben in diesem Zusammenhang.

- 4.7 Der Vereinsvorstand hat rechtzeitig (i. Grds. 14 Tage vor dem Bewertungstermin oder nach individueller Terminabstimmung) den abgebenden Pächter (im Grundsatz der Auftraggeber) einzuladen. Eine Bewertung ohne Auftrag, ohne den Pächter oder einen von ihm Beauftragten sowie eines Vertreters des Vorstandes ist nicht statthaft.  
Fehlt der abgebende Pächter trotz Terminzusage unbegründet, sind ihm die angefallenen und anfallenden Aufwendungen im Zusammenhang mit der vorbereiteten Bewertung anzulasten. Dies gilt analog für Versäumnisse durch den Vorstand.
- 4.8 Lehnt ein Pächter die Teilnahme an einer Bewertung ab, z.B. bei einer von ihm nicht akzeptierten Kündigung durch den Verein, dann ist diese nach zweimaliger Mahnung und Einholung einer gerichtlichen Entscheidung durch den Vorstand, ohne ihn durchzuführen. Im Übrigen ist weiter entsprechend des Pachtvertrages und der Satzung zu verfahren.
- 4.9 Bei der Bewertung (örtliche Bestandsaufnahme) haben ein

Vorstandsmitglied bzw. ein Beauftragter des Vorstandes sowie der abgebende Pächter bzw. ein von ihm Beauftragter mit den erforderlichen Unterlagen teilzunehmen.

- 4.10 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 der Anlage, Tabelle 7, der Wertermittlungsrichtlinie 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 verstoßen.
- 4.11 Der ggf. bereits bekannte Nachfolger ist aufgrund der Bewertung einer Parzelle nicht zu deren Übernahme verpflichtet. Der Vorstand und/oder die Mitgliederversammlung entscheiden über die Aufnahme; der Vorstand schließt den Kleingarten-Pachtvertrag mit dem Nachfolgepächter unter Beachtung der im Bewertungsprotokoll getroffenen Feststellungen ab.

## **5 Entschädigungsbewertungen**

setzen eine Qualifikation bezüglich der Enteignungsgrundsätze nach Verkehrswert, Vorteilsausgleich und Bewertungszeitpunkt voraus. Hierzu sind u. a. die im § 11 BKleingG festgelegten Regelungen zu beachten und ggf. nach den Maßstäben dieser Richtlinie und der Wertermittlungsrichtlinie des Landesverbandes Thüringen zu erweitern.

Bei einer Entschädigungsbewertung nach § 11 sind alle zum Garten gehörenden Sachwerte (Ausrüstungen und Ausstattungen) in vom zu entschädigenden Pächter vorbereiteten Inventarlisten zu erfassen und mit zu bewerten, sofern dies aus dem Entschädigungsvertrag ersichtlich ist. Dieser muss vom Bewerter zwingend eingesehen werden, um den Umfang der Bewertung bestimmen zu können.

## **6 Bewertungen bei Pächterwechsel**

sind nach den folgenden Kriterien durchzuführen:

Die Belehrung über Rechte, Pflichten, Datenerhebung und Speicherung nach Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) ist spätestens am Tag der Wertermittlung durch den Wertermittler vorzunehmen.

Die Bewertung der Gebäude erfolgt zum Wertermittlungstichtag gemäß Wertermittlungsrichtlinie.

Genehmigte Abweichungen von gartentypischen Lauben / Gartenhäusern in Form von Unterkellerungen und Schlafböden sind nach Vorlage der Genehmigung gesondert zu berechnen. Hierzu stellt der Wertermittler selbständig Recherchen über mögliche Preise/Werte an.

Eine Bewertung von Gemeinschaftsanlagen zur Energie- und Wasserversorgung/Abwasserentsorgung 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 sowie kleingartentypischen Ziergehölzen sind der Pflegezustand, das Alter und der Pflanz- bzw. Grenzabstand konsequent zu berücksichtigen.

Der Wertermittler ist berechtigt, Abbruch/Rodung von Bauten, kleingartentypischen Anlagen, Bäumen und Sträuchern vorzuschlagen und bei Nichtentfernung durch den abgebenden Pächter bis zur Protokollerstellung negativ zu bewerten. Die Bewertung erfolgt ggf. zusätzlich durch Ansatz eines jährlich angepassten Faktors analog dem Baupreisindex. Vereinsfestlegungen sind im Rahmen des BKleingG zu beachten. Die Erfüllung von Vorschlägen/Auflagen nach Protokollerstellung kann zwischen Vorstand und abgebendem Pächter vereinbart werden, verändert aber nicht die zu zahlende Entschädigung an den Bewerter.

Die Rodung und die notwendigen Abbau-, Entsorgungs- und Rekultivierungsmaßnahmen überwacht der Vorstand durch entsprechende Auflagen an den abgebenden Nutzer/ Pächter der Parzelle oder entsprechend der getroffenen Vereinbarungen zwischen Abgebendem und Übernehmendem.

Bei der Feststellung eines vollkommen unzureichenden Pflege- und Nutzungszustandes sowie z. B. auch der Nichteinhaltung der vorgeschriebenen Drittelteilung gemäß Rechtsprechung des BGH, ist der Wertermittler berechtigt, diesen in den Einzelbewertungen als Erhöhung des Minderungsfaktors oder einen pauschalen Abzug pro Quadratmeter lt. Wertermittlungsrichtlinie der betroffenen Fläche anzusetzen und dem ermittelten Wert gegenzurechnen.

Der abgebende Pächter ist verpflichtet, dem Wertermittler freien Zugang zu den Baulichkeiten, kleingartentypischen Anlagen und Anpflanzungen der Parzelle 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 einem Bestandsschutz weist der Bewerter im Protokoll darauf hin, dass der abgebende Pächter die zutreffende Baugenehmigung an den nachfolgenden Pächter weiterzugeben hat, damit dieser den Bestandsschutz nachweisen kann.

Die Wertermittler haben als Beweisunterlagen fotografische Aufnahmen zu fertigen, die den Zustand des Bewertungsobjektes dokumentieren. Diese sind schwerpunktmäßig in das Wertermittlungsprotokoll einzufügen.

Durch den Wertermittler ist das Bewertungsprotokoll (bei Papierform) drei bis vierfach anzufertigen für

- den abgebenden Pächter
- den Vereinsvorstand
- den Vorstand des Mitgliedsverbandes (je nach gewünschter Form) und
- den Wertermittler (mit Nachweispflicht von 10 Jahren).

Der Auftraggeber der Bewertung (s.o.) bestätigt diesen Verteiler im schriftlichen Auftrag.

Der Wertermittler bestätigt durch seine Unterschrift auf dem nach Abschluss der Bewertung anzufertigenden Protokoll die sachliche und fachliche Richtigkeit der Wertermittlung und übernimmt damit die Verantwortung für das Gesamtergebnis.

**Die Ermittlungen und Protokollangaben müssen umfassend nachvollziehbar sein.**

Der Zeit- bzw. Gesamtwert ist auf volle EURO auf- bzw. abzurunden.

Durch den Vereinsvorstand / den Wertermittler ist dem abgebenden Pächter (Auftraggeber/Auftraggeberin) das Bewertungsprotokoll unmittelbar nach Fertigstellung gegen Nachweis zu übergeben mit dem Hinweis, dass innerhalb von 14 Tagen nach Erhalt, Einspruch beim Wertermittler erhoben werden kann (Auftragsformular). Einsprüche müssen schriftlich erfolgen und sind zu begründen. Besteht nach der Überprüfung weiterhin keine Einigkeit, wendet sich der Auftraggeber an den zuständigen Verbandsvorstand.

Da der Wertermittler der Auftragnehmer ist und somit Vertragspartner zum abgebenden Pächter, übergibt dieser das Protokoll auch direkt und erläutert dieses ggf. gegenüber dem Auftraggeber/der Auftraggeberin.

Einsprüche sind innerhalb von vier Wochen durch den Verbandsvorstand zu bearbeiten.

Ist ein Einspruch berechtigt, hat eine Nachbewertung nur für den Teil zu erfolgen, auf den sich der Einspruch bezieht. Eine Wertermittlung ist ggf. vollständig fehlerhaft, wenn die Differenz zur ersten Nachbewertung mehr als plus oder minus 20 % beträgt oder inhaltlich abweicht bzw. nicht nachvollziehbar ist. Bei vollständig fehlerhafter Wertermittlung ist eine neue Wertermittlung durch den Wertermittler anzufertigen bzw. ein anderer Wertermittler durch den zuständigen Verband zu beauftragen.

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

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

Werden weder Vorsatz noch grobe Fahrlässigkeit festgestellt oder decken sich die beiden Wertermittlungen annähernd, trägt der, den Einspruch führende Pächter die Kosten.

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

Mit der Übergabe des Bewertungsprotokolls hat der Auftraggeber die Aufwandsentschädigung und Nebenkosten gemäß Anlage zu dieser Verfahrensrichtlinie zu zahlen.

Vorschläge und Empfehlungen seitens des Wertermittlers muss der Vorstand ggf. in den Pachtvertrag übernehmen.

## 7 Übergabemodalitäten

- 7.1 Sofern durch die Wertermittlung Beeinträchtigungen der kleingärtnerischen Nutzung festgestellt und durch den abgebenden Pächter nicht beseitigt wurden, sind diese vom Vorstand unter „Sonstiges“ des abzuschließenden Pachtvertrages hinsichtlich in der Abstellung als Pflicht des neuen Pächters mit aufzunehmen.
- 7.2 Nach der Wertermittlung bis zur endgültigen Übergabe an den nachfolgenden Pächter dürfen im Kleingarten keine Veränderungen an den in die Bewertung einbezogenen kleingartentypischen Anlagen und Bepflanzungen vorgenommen werden (eine notwendige Gartenpflege und Beseitigung von Mängeln oder im Protokoll festgeschriebene Forderung bis zur endgültigen Übergabe ist keine Veränderung). Ist das dennoch der Fall, muss ggf. eine erneute Bewertung des Gesamtgartens erfolgen. Die Kosten gehen zu Lasten des Verursachers.
- 7.3 Ab einem Gesamtwert der Wertermittlung für die Bauwerke von gegenwärtig 2.500 €, hat der übernehmende Pächter die Festlegungen des Grunderwerbsteuergesetzes zu berücksichtigen (§ 3, Nr. 1 Grunderwerbsteuergesetz - GrEStG). Die Vereinsvorstände sind verpflichtet, bei der Übergabe der Parzelle nachweisbar darauf hinzuweisen. Es gelten die jeweils veröffentlichten Steuersätze.

Der abgebende Pächter ist vom Vorstand über seine Anzeigepflicht beim zuständigen Finanzamt über die Verkaufssumme zu belehren (Nachweis). Der Wertermittler weist im Rahmen der Auftragserteilung schriftlich darauf hin (der Auftraggeber unterschreibt den Auftrag).

Anzeigepflichtig sind der Verkaufs-/Kaufpreis, bezogen auf Lauben, Bungalows u. ä. sowie sonstige Bauten (z. B. Schuppen, wenn gestattet) mit festem Fundament (wesentliche Bestandteile des Grund und Bodens gem. § 94 BGB) sowie die Werte für alle Anpflanzungen.

Kaufpreise für z. B. bewegliche Gegenstände wie Inventar, Gartengeräte u. ä. unterliegen der Besteuerung nicht.

## **8 Schlussbestimmungen**

- 8.1 Bei Entschädigungsbewertungen nach § 9 Abs. 5 oder 6 Bundeskleingartengesetz, sind die für diese Bewertung geltenden Grundsätze des Baugesetzbuches zu beachten.
- 8.2 Bei Pächterwechsel erfolgt die Bewertung von Baulichkeiten und kleingartentypischen Anlagen auf der Grundlage der Wertermittlungsrichtlinie.
- 8.3 Rechtsbeistand und Versicherung sind vom Wertermittler selbst zu tragen.
- 8.4 Die Mitglieder des zuständigen Vorstandes und die Mitglieder der AG "Wertermittlung" des Landesverbandes sind berechtigt, in den Mitgliedsverbänden die ordnungsgemäße Anwendung der Wertermittlungs- und Verfahrensrichtlinie zu kontrollieren.
- 8.5 Die Festlegungen zur Aufwandsentschädigung laut Anlage 4 sind im Grundsatz anzuwenden und (ggf.) individuell im Auftrag zu vereinbaren.
- 8.6 Bei zweimalig unbegründeter Nichtteilnahme an den angesetzten Pflichtschulungen verlieren die Zertifikate des Landesverbandes bzw. die Ausweise der Wertermittler ihre Gültigkeit und sind neu zu beantragen.
- 8.7 Bestätigte Wertermittler können auf Antrag bzw. mit Zustimmung des zuständigen Vorstandes des Mitgliedsverbandes auch in anderen Mitgliedsverbänden zum Einsatz kommen.
- 8.8 Wertermittlerausweise berechtigen nach Ablauf der Gültigkeit nicht mehr zur Tätigkeit als Wertermittler.
- 8.9 Diese Verfahrensrichtlinie tritt am 01.01.2026 in Kraft.
- 8.10 Die Verfahrensrichtlinie lt. Beschluss des Gesamtvorstandes vom 20.10.2012 tritt hiermit außer Kraft.
- 8.11 Die vorliegende Fassung wurde durch den Gesamtvorstand beschlossen.

Es folgen 6 Anlagen.



## Anlage 1

### **Im Allgemeinen werden in die Wertermittlung eines Kleingartens einbezogen:**

1. Kleingärtnerische Kulturen und Anpflanzungen, die zur Gewinnung von Erzeugnissen für den Eigenbedarf und zu Erholungszwecken dienen.
2. Lauben und sonstige kleingartentypische Anlagen, wie z.B. Spaliergerüste, Frühbeete, Sicht- und Windschutzwände (bis zu 3,60 m Länge), Gerätekisten, Kompostbehälter, Wasserauffangbecken/-behälter, Befestigungen und Einfassungen entlang des Hauptweges der Gartenanlage und aller Wege innerhalb der Parzelle, wenn diese dem jeweiligen Pächter zuzuordnen sind.
3. Einfache Innenzäune und Gartentore sowie Lebendzäune und Hecken zur Abgrenzung von gemeinschaftlichen Einrichtungen und Flächen laut jeweiliger Rahmenkleingartenordnung.
4. Im Kleingarten zulässige Ziergehölze einschließlich geduldeter Koniferen bis zur genehmigten Höhe. Waldbäume, die im ausgewachsenen Zustand 3 m überschreiten, sind nicht gestattet. Abweichende Regelungen des Vorstandes bzw. der Kommune sind vom Wertermittler zu beachten.
5. Der Wertermittler entscheidet aufgrund der Inaugenscheinnahme über eine Rodungsempfehlung, bzw. eine Negativbewertung, falls das betreffende Gehölz dem Zweck des Kleingartens bzw. den Wachstumsbedingungen anderer Pflanzen entgegensteht.
6. Fazit aus Ziffer 4. und 5.:

Hochwachsende Nadel- und Laubbäume mit Waldbaumcharakter sind im Kleingarten verboten.

## Anlage 2

### Rodung

#### **Negativ in die Bewertung eines Kleingartens nach § 11 BKleingG „Kündigungsentschädigung“ 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 („Zweitbauten“).
4. Innenausstattung von Lauben, Werkzeuge, Geräte, Baustoffe und anderes mobiles Inventar. *(Kann jedoch z. B. bei Entschädigungsschätzung Bestandteil der Bewertung sein, wenn dies die jeweiligen Verträge vorsehen.)*
5. Waldbäume generell und Ziergehölze einschließlich Koniferen\*), die im ausgewachsenen Zustand 3 m Höhe überschreiten.  
Im Kleingartenwesen sind (siehe Zusammenstellung der Werte für Ziergehölze in der Wertermittlungsrichtlinie) verschiedene Gehölze unter bestimmten Bedingungen (z. B. Art, Höhe) geduldet. Thujen z. B. sind Nadelhölzer und gehören damit zur Gattung der Koniferen. Alle Thujen sind somit Koniferen, aber nicht alle Koniferen sind Thujen. Auch Eibe und Scheinzypressen gehören zu den Koniferen. Niedrige Zuckerhutfichten sind z. B. im Kleingarten als Konifere ebenfalls geduldet und werden bewertet, ebenso wie z. B., Thujahecken .
6. Feuchtbiotope bzw. Zierteiche mit einer Wasseroberfläche von mehr als 4 m<sup>2</sup> und einer maximalen Tiefe von über 0,80 m, ebenso Pools in allen Abmessungen.

\*)

**Koniferen**, Nadelhölzer oder Nadelbäume (Coniferales, häufig auch Pinales), auch Kiefernartige genannt, sind die größte heute noch lebende Ordnung der nacktsamigen Pflanzen. Ihre Samenanlagen sind nicht durch Fruchtblätter geschützt. Die Sporophylle (Sporenblätter – d. Verf.) stehen häufig in Zapfen, woher auch der Name Koniferen rührt, der übersetzt „Zapfenträger“ bedeutet (von lateinisch conus „Kegel, Zapfen“ und ferre „tragen“). Koniferen wachsen als Bäume oder Sträucher. Der weitaus größte Teil der Arten ist immergrün; regengrüne Arten kommen nicht vor. Fast alle Arten der Nordhalbkugel besitzen nadelförmige Blätter, auf der Südhalbkugel kommen mehr Arten mit schuppenförmigen oder laubartigen Blättern vor. Mit dem gemeinsprachigen Ausdruck Nadelbaum werden zumeist nur Koniferen mit nadelförmigen Blättern bezeichnet. (Quelle: WIKIPEDIA)  
Koniferen in Wäldern sind in unserer Klimazone fast ausschließlich Bäume, und im Kleingarten verboten.

### Anlage 3

#### **Nicht in die Bewertung bei Pächterwechsel einbezogen werden bzw. negativ zu bewerten sind:**

1. Anpflanzungen und Anlagen, die nicht im Eigentum des abgebenden Nutzers stehen und/oder Eigentum des Verpächters / Vereins sind.
2. Liebhaberpflanzungen und Spezialanlagen, seltene ortsuntypische Pflanzen, die nicht der kleingärtnerischen Nutzung oder dem Bereich „Kulturpflanzen“ zugeordnet werden können.
3. Bewegliches Inventar, wie Gartenmöbel, Campinggeräte, Pools, Baumaterial, Gaskocher und Gasflaschen sowie andere Geräte und Einrichtungen (siehe auch oben).
4. Alle Anlagen, die nicht kleingartentypisch und nicht dem Bestandsschutz unterliegen, wie z. B.:
  - nicht genehmigte Unterkellerungen,
  - Ortbeton für die Befestigung (Versiegelung) von Wegen, Flächen und Einfriedungen,
  - gemauerte Kamine und Grills aller Größen,
  - Gartenteiche über 4 Quadratmeter Grundfläche,
  - statisch/sicherheitsbedingt nicht erforderliche Brüstungs- und Stützmauern sowie Ummauerungen von Sitz- und Liegeflächen aller Art,
  - nicht genehmigte Schornsteine bzw. Öfen (Bezug zu § 3, Abs. 2 BKleingG)
  - Baukörper und Objekte, die nicht auf der Grundlage der unter Punkt 2, Anlage 1, genannten Gesetzlichkeiten errichtet wurden oder nicht der kleingärtnerischen Nutzung dienen.
5. Einfriedungen zwischen den Gärten über 0,75 m Höhe bzw. nach kommunalen Festlegungen und / oder der jeweiligen Kleingartenordnung widersprechende Einfriedungen zum Außenbereich und zu Gemeinschaftsflächen unter Beachtung der beschlossenen Kleingartenordnung bzw. der Bebauungskonzeption.
6. Einfassungen und Belag von Wegen innerhalb der Parzelle außer der Wege für die Abgrenzung von Flächen der kleingärtnerischen Nutzung.

Über die Bewertung bzw. Verrechnung von Umlagen und Leistungen des Pächters bzw. Nutzers entscheidet der Vorstand. Sie sind nicht Bestandteil der Ablösumme der Parzelle.

## Anlage 4

### Aufwandsentschädigung der Wertermittler

1. Für die Aufwandsentschädigung der Wertermittler gelten im Grundsatz folgende Werte pro Wertermittlungsauftrag:

| Gesamtergebnisplus Abbruch / Rodung / Pflegerückstand<br>in Euro |       |      |       | Entschädi-<br>gung<br>in Euro |
|------------------------------------------------------------------|-------|------|-------|-------------------------------|
|                                                                  |       |      |       |                               |
|                                                                  |       | bis  | 2.500 | 65                            |
| größer                                                           | 2.500 | bis  | 5.000 | 110                           |
| größer                                                           | 5.000 | bis  | 7.500 | 160                           |
|                                                                  |       | über | 7.500 | 210                           |

3. Die Entschädigungen der Nebenkosten (Auslagen) für die Leistungserbringung des Bewerter und des Mitgliedsverbandes bzw. -vereins in Vorbereitung und Durchführung einer Wertermittlung betragen:
  - pauschal 20,00 € für z. B. Fotos, Papier, Tinte, Toner, Kopien u. ä.;
  - Fahrtkosten 0,42 €/gef. km, laufende Anlehnung an die jeweils aktuell geltenden Fahrkostensätze des JVEG \*);

\*) Anlehnung an JVEG für Anwendung Werkvertragsrecht, vertragliche Abweichungen sind der Höhe nach in jede Richtung möglich; (JVEG = Justizvergütungs- und Entschädigungsgesetz);

Für den Verein/Verband ist eine pauschale Abgabe i. H. von 10 % der Nettoentschädigungssumme (d.h. ohne Nebenkosten) bzw. entsprechend gesonderten Festlegungen anzusetzen.

Weitere Nebenkosten werden im Grundsatz nicht berechnet.

4. Ist das Wertermittlungsprotokoll nicht vollständig (fehlender fotografischer Nachweis oder unvollständig ausgefüllt) ist ein Abzug bis zu 30 v.H. der Aufwandsentschädigung vorzunehmen.
5. Die Entschädigung des Wertermittlers trägt der abgebende Pächter bzw. der Auftraggeber. Sie ist auch zu entrichten, wenn kein Pächterwechsel zustande kommt, nach der Bewertung negativ bewertete Positionen beseitigt werden oder die zwischen den Parteien vereinbarten Preise von der Schätzung abweichen.
6. Abzüge z. B. für Rodung, Abbruch u. ä. mindern die Grundlage für die Entschädigungsberechnung nicht, sondern sind dem Grundbetrag (Summe vor Negativabzügen) hinzuzurechnen.
7. Die Aufwandsentschädigung ist umsatzsteuerfrei aber laut Einkommen-

steuergesetz ggf. steuerpflichtig.

## Anlage 5

### Erläuterungen zur Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF)

Es erfolgt die baurechtliche Erläuterung unter Anlehnung an die Ausführungen der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 21).

Die Bruttogrundfläche (BGF) ist die Summe der Grundflächen aller Geschosse eines Bauwerks einschließlich der Außenmauern. Hierzu zählen grundsätzlich auch Keller- und nutzbare Dachgeschossebenen (nicht jedoch Dachräume, wie z. B. Spitzböden oder Flächen zwischen der oberen Geschossdecke und der Dachschalung, z. B. bei Pultdächern). Bei Bauwerken, die nur ein Erdgeschoss aufweisen, entspricht die Bruttogrundfläche der bebauten Fläche. Die BGF wird an den Außenkanten bzw. (-flächen) der Gebäude gemessen.

Bei der Bewertung von Gartenlauben und -bungalows ist zu beachten, dass aufgrund der im Grundsatz nicht oder nur eingeschränkt zulässigen Anbauten wie z. B. Terrassen, Keller, Schuppen u. ä. gesonderte Werte ermittelt sind, diese Flächen nicht mit in die BGF der Gartenlaube eingerechnet werden und auch kein Bestandteil der in der Wertermittlungsrichtlinie als NHK festgelegten Werte je m<sup>2</sup> BGF für Gartenlauben sind.

**Der typische Fall einer Gartenlaube ist die Ermittlung der BGF für eine Erdgeschossfläche und nicht mehr. Darauf begründet sich die Wertermittlung für das Bauwerk. Für Zusatz- und Anbauten sowie Weiteres sind die baurechtlichen Zulässigkeiten und gesonderten Wertangaben nach Wertermittlungsrichtlinie zu prüfen und ggf. anzuwenden.**

(Siehe auch Formulare Wertermittlungsrichtlinie Landesverband)

## Anlage 6

### Bewertungsgrundlagen (siehe Wertermittlungsrichtlinie)

|             |                                                     |
|-------------|-----------------------------------------------------|
| Tabelle 1   | Normalherstellungskosten der Gebäude (NHK)          |
| Tabelle 2   | Konstruktions- und Ausstattungsklassen der Gebäude  |
| Tabelle 3   | Wertminderung durch Baumängel u. Bauschäden         |
| Tabelle 4   | Alterswertminderung (lineare Berechnungsmethode)    |
| Tabelle 5   | kleingartentypische Anlagen                         |
| Tabelle 6   | Wertminderung der Nutz- und Zierpflanzen            |
| Tabelle 6.1 | Werte der Obstgehölze                               |
| Tabelle 6.2 | Werte der Zierpflanzen (Laubgehölze)                |
| Tabelle 6.3 | Werte der Zierpflanzen (Nadelgehölze)               |
| Tabelle 6.4 | Werte der Formhecken                                |
| Tabelle 6.5 | Werte der Gehölzgruppen                             |
| Tabelle 6.6 | Stauden und Blumenzwiebeln                          |
| Tabelle 7   | Rückbau, Rodung, Beräumung und Rekultivierung       |
| Tabelle 8   | Ermittlung des Fertigstellungsgrades eines Bauwerks |
| Tabelle 9   | Pflanz- und Grenzabstände                           |