

Landesverband Thüringen der Gartenfreunde e.V.

Landesverband Thüringen der Gartenfreunde e.V.
Straße der Einheit 27
99610 Sömmerda



Richtlinie für

Wertermittlungen von kleingartentypischen Bauten, Anlagen und Anpflanzungen in
Kleingärten gemäß Bundeskleingartengesetz (BKleingG)

Gültig: Bereich des Landesverbandes Thüringen der Gartenfreunde e.V.

Neufassung: 22.11.2025 (Beschluss des Gesamtvorstandes)

Herausgeber: Landesverband Thüringen
der Gartenfreunde e.V.
Straße der Einheit 27
99610 Sömmerda

Genehmigt: 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.

Inhaltsverzeichnis

Deckblatt

Textlicher Teil

1. Einleitung und Begründung zur Preisbasis
2. Allgemeines
3. Gegenstand der Wertermittlung / Bestandserfassung
4. Wertermittlung von kleingartentypischen Bauten und Anlagen
5. Wertermittlung der kleingartentypischen Bepflanzungen
6. Pflanz- und Grenzabstände

Tabellen

1. Normalherstellungskosten (NHK) kleingartentypischer Gebäude
2. Konstruktions- und Ausstattung der Gebäude
3. Wertminderung durch Baumängel und Bauschäden
4. Alterswertminderung (lineares Berechnungsmodell)
5. kleingartentypische Anlagen
6. Wertermittlung der Nutz- und Zierpflanzen
7. Rückbau, Rodung, Beräumung und Rekultivierung
8. Ermittlung des Fertigstellungsgrades eines Bauwerks
9. Pflanz- und Grenzabstände

Bestandserfassungs- und Wertermittlungsprotokoll

Diese Dokumente liegen abrufbereit auf der Internetseite der Arbeitsgruppe „Wertermittlung“ beim Landesverband.

1. Einleitung und Begründung zur Preisbasis

Die Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK) für Baulichkeiten auf der Grundlage früherer Preisbasen wie z. B. der Preisbasis 1913 und späterer Aktualisierungen ist außer Kraft gesetzt. Zum Zeitpunkt der Aktualisierung dieser Wertermittlungsrichtlinie gilt die Preisbasis 2010 = 100 für die Normalherstellungskosten von Baulichkeiten, z. B. Gartenlauben. Grundlage für die Wertermittlung bildet bis zu zentralen Veränderungen weiterhin diese Preisbasis in Verbindung mit dem aktuellen Baupreisindex, für den der Landesverband Besonderheiten hinsichtlich seiner Anwendung festgelegt hat. Diese sind in dieser Wertermittlungsrichtlinie beschrieben. Ändert sich die Preisbasis, so ist die jeweils neue anzuwenden, ohne dass es einer Neufassung dieser Richtlinie bedarf. Die Arbeitsgruppe „Wertermittlung“ beim Landesverband gibt die entsprechenden Informationen an die Mitgliedsverbände in Form angepasster Tabellen weiter.

Diese novellierte Bewertungsrichtlinie für die Wertermittlung von Kleingärten geht von Normalherstellungskosten in den gestaffelten Herstellungsjahren aus. Sie berücksichtigt zusätzlich die speziellen Bedingungen im Kleingartenwesen mit dem ausgeprägten sozialen Anliegen des Kleingartenverbandes gemäß Empfehlungen des Bundesverbandes Deutscher Gartenfreunde e.V. bei Pächterwechsel.

Die dargestellten Normalherstellungskosten sind unter Berücksichtigung vor- und nachstehender Prämissen ermittelt und bilden die Grundlage zur Ermittlung des Sachwertes für kleingartentypische Gebäude und kleingartentypische Anlagen und Anpflanzungen.

- Kaufpreise einschlägiger Fachgeschäfte einschl. Anfuhr;
- Erstellungskosten ohne Gemeinkostensatz (z.B. Eigenleistungen der Pächter);
- Nebenkosten sind ausgeklammert;
- Gliederung der Gebäudebaujahresklassen nach Entwicklungsstand sowie deren Legalität;
- Erfahrungswerte der Wertermittler des Landesverbandes;

Die mögliche Gesamtnutzungsdauer der einzelnen Bautypenklassen sowie der kleingartentypischen Anlagen wurde der Fachliteratur entnommen und an die spezifischen Belange des Kleingartenwesens angepasst.

Für den Fall der Änderung der Normalherstellungskosten (NHK) sind die jeweils aktuell gültigen anzuwenden.

Dies gilt auch für Veränderungen an den Bewertungstabellen, welche, ohne Neufassung der Wertermittlungs-Richtlinie, aktualisiert werden können (z. B. Pflanzen, kleingartentypische Anlagen, Abbruch/Rodung).

2. Allgemeines

Nachfolgende Richtlinien für die Bewertung von kleingartentypischen Anlagen und Anpflanzungen gelten nur für Pachtverträge zwischen Kleingärtnerorganisationen und Pächtern (Pächterwechsel). Entschädigungsschätzungen nach § 11 BKleingG sind nach dieser Richtlinie möglich.

Die Bewertungen erhalten einen Differenzfaktor. Dieser Faktor wird gebildet aus dem letzten Vorjahres-Baupreisindex des statistischen Landesamtes Thüringen für Wohngebäude und einem sozial vertraglichen Abschlag für Pächterwechsel in Höhe von 20 % auf den genannten Baupreisindex. Dieser Baupreisindex ist im Januar jedes neuen Kalenderjahres von den zuständigen Wertermittlern der Verbände bei der Arbeitsgruppe „Wertermittlung“ des Landesverbandes *) zu erfragen und gilt für alle Wertermittlungen im Jahresverlauf. Veränderungen sind für die Bewertungen im Kleingartenwesen auch bei Erhöhungen/Rückgängen des Baupreisindex für Bewertungen bei Pächterwechsel im Jahresverlauf nicht vorgesehen. Für Entschädigungsschätzungen nach §11 BKleingG gilt der aktuell gültige Baupreisindex des Thüringer Landesamtes für Statistik für Wohngebäude (der dem Wertermittlungstichtag vorangegangene Quartalsindex) **ohne** den erwähnten Abschlag von 20 %. Ggf. ist dieser über die Arbeitsgruppe „Wertermittlung“ zu erfragen.

*) Quellenangabe LV-Webseite = <https://www.gartenfreunde-thueringen.de>
(Unterseite: AG Wertermittlung)

2.1 Der abgebende Pächter hat vor der Rückgabe seines Kleingartens (i. Grds. vor dessen Bewertung) die Pflicht, alle Mängel und Schäden (Verunkrautungen, abgängige Obstgehölze, Wald und Nadelbäume, Neophyten, rechtswidrig errichtete Bauten und kleingartentypische (bauliche) Anlagen, Mängel/Schäden am Gebäude u. a.) auf eigene Kosten zu beseitigen. Bei Rodungen von Nadel- (Wald-) und Laubgehölzen sind die Bestimmungen des Thüringer Naturschutzgesetzes zu beachten.

Ist dies für ihn nicht durchführbar, sind die Kosten für die Beseitigung bei der Bewertung vom Gesamtwert in Abzug zu bringen und im Wertermittlungsprotokoll entsprechend zu dokumentieren.

2.2 Durch die Bewertung nach dieser Richtlinie wird der Sachwert ermittelt, der bei der Weitergabe eines Kleingartens an einen neuen Pächter als Grundlage für die Kaufpreisverhandlungen dient.

2.3 Bei vorliegenden Rechnungen für kleingartentypische Gebäude, kleingartentypische Anlagen und Anpflanzungen, die nicht älter als 12 Monate sind, kann statt der Tabellenwerte der Preis aus der Rechnung als Grundlage angesetzt werden. Leistungen können, soweit belegbar und der kleingärtnerischen Nutzung dienen, berücksichtigt werden.

2.4 Die Ermittlungen zur Wertdarstellung müssen prüfbar und nachrechenbar sein.

3. Gegenstand der Wertermittlung und Bestandserfassung

- 3.1 Bewertet werden nur die der kleingärtnerischen Nutzung dienenden und vom abgebenden Pächter zurückgelassenen Einrichtungen, wie Gartenlauben, kleingartentypische Anlagen, Anpflanzungen und andere Einrichtungen, soweit sie dem Sinn und Zweck der kleingärtnerischen Nutzung gemäß § 1 BKleingG, der jeweils gültigen Gartenordnung und dem Pachtvertrag entsprechen.

Innenausstattungen der Lauben, Werkzeuge und Geräte unterliegen nicht der Bewertung nach Wertermittlungsrichtlinie, sondern sind zwischen dem neuen und alten Pächter gesondert zu vereinbaren (siehe auch ggf. Abweichungen wegen Vertrags bei Entschädigungsschätzungen).

- 3.2 Weitere Festlegungen hierzu sind der Verfahrensrichtlinie zu entnehmen.
- 3.3 Gegenstände bzw. Einrichtungen und/oder kleingartentypische Anlagen, die in den Richtwerttabellen nicht aufgeführt sind, aber einer kleingärtnerischen Nutzung entsprechen und bewertet werden müssen, sind nach Neuwert abzüglich einer Wertminderung wegen Alters oder Abnutzung zu berechnen und durch den eingesetzten Bewerter gesondert zu ermitteln.
- 3.4 Die vom Pächter erbrachten finanziellen Leistungen (Umlagen) sind außerhalb der Wertermittlung darzustellen (Vereinsangelegenheit).
- 3.5 In die Sachwertermittlung einzubeziehen, ggf. negativ zu bewerten, sowie im Bewertungsprotokoll mit Begründung für Abbruch oder Rodung aufzuführen, sind:

- Baulichkeiten und kleingartentypische Anlagen, die nicht mit den Voraussetzungen und Zielstellungen in § 3 BKleingG sowie mit der jeweiligen Kleingartenordnung im Einklang stehen oder auf Grund der Überleitungsregelungen in § 20 a BKleingG keine Legalität nachweisen können;
- Anpflanzungen, die durch hohes Alter, Krankheit, dichten Stand oder schlechte Pflege abgängig sind, außerdem Pflanzen aller Art, die das Maß kleingärtnerischer Nutzung überschreiten. Anfallende Werte für die Beseitigung sind bei der Bewertung im Protokoll aufzuführen;
- Überhöhungen bei Ziergehölzen über 2,50 m bis 3 m – Anlehnung an die Rahmenkleingartenordnung des Landesverbandes Thüringen - sowie entsprechend der Kleingartenordnung des jeweiligen Vereins, verwilderte Hecken, Sträucher und Rasenflächen sowie alle hochwachsenden Laub- und Nadelbäume (Waldbäume).

Die jeweiligen vereinsinternen Festlegungen / Beschlüsse sind zu berücksichtigen (siehe auch Verfahrensrichtlinie);

- Baulichkeiten aufgrund von Sondergenehmigungen/zeitlich begrenzten Genehmigungen der Vorstände, z. B. Baumhäuser, Klettergerüste u.ä.

3.6 Negativ bewertet werden generell (Rückbau, Rodung, Rückschnitt und Rekultivierung):

- sonstige Inventare und gelagerte Baustoffe, nicht ortsfeste Grillanlagen aller Art und Größe, Feuchtbiothope bzw. Zierteiche mit einer Wasseroberfläche von mehr als 4 m² und einer maximalen Tiefe von über 0,80 m, sowie Schwimmbecken (Pools) aller Art und Größe, die transportabel sind und nicht auf gegossenen Grundplatten stehen. Alle Schwimmbecken über 3,60 m Durchmesser und 0,90 m Höhe. Eingegrabene und massive Schwimmbecken sind mit Abbruch zu bewerten;
- Ortbeton und nicht geländeregulierend notwendige Stützmauern sowie Stützelemente;
- Siehe auch Ziffer 3.1

Anpflanzungen

- Wald- und Parkbäume sind mit Rodung zu bewerten.
 - Nicht kleingartentypische Pflanzen und Neophyten lt. Gartenordnung und Ergänzungen auf der Webseite des LV sind mit Rodung zu bewerten.
 - Zugelassene Ziergehölze, die im ausgewachsenen Zustand 3,00 m Höhe überschreiten, sind mit Rodung bzw. Rückschnitt auf 3,00 m Höhe zu bewerten (im Ermessen des Bewerter).
 - Innenhecken lt. KlGO des Vereins zu bewerten;
 - Liebhaberpflanzungen und Spezialanlagen sowie Rasenflächen sind bei Beeinträchtigung der kleingärtnerischen Nutzung mit Rodung/Rückbau zu bewerten;
- 3.7 Bei der Bewertung sind der Zustand und die Ausführungen der Bauten sowie der kleingartentypischen Anlagen, ebenso die entsprechenden Wertminderungen wegen Alters zu berücksichtigen. Nicht allein das Alter, sondern auch der innere und äußere Bauzustand, die fachgerechte Ausführung sowie die noch zu erwartende Restnutzungsdauer sind ausschlaggebend für die Wertermittlung.
- 3.8 Die Restnutzungsdauer ist entsprechend der Gesamtnutzungsdauer und dem ermittelten Alter zu bestimmen. Die Restnutzungsdauer kann verlängert oder verkürzt werden, entsprechend dem vorgefundenen Zustand des bewerteten Objektes. Die Wertminderung wegen Alters ist nach der linearen Berechnungsmethode zu ermitteln.
- 3.9 Bodenverbesserungen im Garten unterliegen keiner gesonderten Bewertung.

4. Wertermittlung der kleingartentypischen Bauten und kleingartentypischen Anlagen

4.1 Kleingartentypische Gebäude

4.1.1 Grundsätze

Bei der Bewertung sind entsprechend der Gebäudetypenklassen Tabelle 1 und der Konstruktions- und Ausstattungsklasse Tabelle 2 die jeweils gültigen Normalherstellungskosten zu ermitteln.

Der zu ermittelnde Wert zum Bewertungsstichtag (Sachwert, hier nachfolgend weiter „Zeitwert“ genannt (in Abweichung vom Versicherungsbegriff des Zeitwertes), ergibt sich aus dem Neuwert, auf der Basis der jeweiligen NHK (Anpassung nach jeweiligem Baupreisindex), abzüglich der Wertminderungen wegen Alters sowie sonstiger Wertminderungen (z. B. Baumängel/Bauschäden).

Bei guter Pflege und gutem Zustand kann die in Ansatz gebrachte Restnutzungsdauer verlängert, bei schlechter Pflege, Mängeln/Schäden sowie nicht fachgerechter Ausführung kann die Restnutzungsdauer verkürzt werden. Die Gesamtnutzungsdauer darf nicht verändert werden, ggf. ist ein fiktives Baujahr zu bilden.

Erforderlichenfalls ist eine Restnutzungsdauer vom Wertermittler sachverständig zu schätzen und zu begründen.

Wenn notwendig oder angebracht, kann das fiktive Baujahr für ein kleingärtnerisch genutztes Bauwerk auch nach der folgenden Berechnung geschätzt werden:

$$\text{fiktives Baujahr} = \frac{\text{ursprüngliches Baujahr} \times \text{verbliebener Substanzanteil} + \text{Modernisierungsjahr} \times \text{Neuanteil der Bauteile/Gewerke}}{100}$$

Beispiel:

Modernisierung 2020:	40 % des Gebäudes
Ursprungsbaujahr 1970:	mit geschätzten Altanteilen 60 %

$$\frac{1970 \times 60 + 2020 \times 40}{100} = 1990$$

Bei mehreren, wesentlichen Modernisierungs-/Instandhaltungsmaßnahmen ist eine Staffelung dieser Formel (Aneinanderreihung von Ergebnissen (Jahreszahlen)) möglich.

Damit ist es dem Wertermittler gegeben, eine Berechnung neben der fachgerechten Schätzung ggf. auch mathematisch zu unterlegen.

Bei der Verwendung von Altmaterialien (z.B. Abbruchmaterial) sind die Werte entsprechend dem Gewerkanteil, siehe Tabelle 8, zu reduzieren (bis max. 50% des Gewerkanteils).

Sind verschiedene Bauweisen innerhalb einer Baulichkeit vorhanden, werden diese getrennt bewertet. Ist dies der Fall, ist die Restnutzungsdauer anzugleichen.

(siehe Tabellen)

4.1.2 Ermittlung des Neuwertes - Normalherstellungskosten -

Bei der Bewertung sind zunächst die Normalherstellungskosten auf der jeweiligen Preisbasis unter Berücksichtigung der Bautypen- und Baujahresklasse zu bestimmen.

Die Bruttogrundfläche bezeichnet laut DIN 277 „die Summe der Grundflächen (in m²) aller Grundrissebenen eines Bauwerks“. Die DIN 277 – kurz für Deutsche Industrienorm 277 – definiert die Bruttogrundfläche (BGF) somit als die Gesamtfläche eines Gebäudes, einschließlich aller beheizten und unbeheizten Räume innerhalb der äußeren Gebäudeaußenwände.

Für Gartenlauben (Gebäude der kleingärtnerischen Nutzung) betrifft dies überwiegend und im Grundsatz die Erdgeschosszone der Laube, in seltenen Fällen den Keller und - falls genehmigt - und (selten) vorhanden, ein Obergeschoss. Existieren für z. B. Keller gesonderte Werte in der Richtlinie, sind diese zu verwenden. Übrige, z. B. Kellergruben, sind mit max. 20 - 50 % ihrer BGF anzusetzen.

Ungeschlossene Dachüberstände in bautypischer Abhängigkeit bis maximal 80 cm werden nicht berücksichtigt. Darüber hinaus handelt es sich um überdachte Freiflächen.

Dachraumflächen (z.B. Spitzböden und/oder Flächen zwischen Geschossdecke und Pultdach) sind nicht in die Bruttogrundfläche (BGF) einzubeziehen.

4.1.3 Baumängel/Bauschäden

Baumängel:

Baumängel entstehen während der Bauzeit. Zu den Baumängeln gehören z.B.

- mangelhafte Sperrung gegen Nässe,

- mangelhafte statische Festigkeit,
- unzuweckmäßige Baustoffe,
- Baufehler an Dach und Fach,
- unsachgemäße Wärmedämmung, wenn diese für die betreffende Laube vorgesehen ist.

Baumängel können durch nicht sachgemäße Bauausführung oder auch durch Maßnahmen verursacht werden, die sich auf die geforderte Qualität des kleingartentypischen Bauwerks auswirken.

Bauschäden:

Bauschäden entstehen nach der Fertigstellung infolge verschiedener Einwirkung auf das Bauwerk, welche auch als Folge von Baumängeln auftreten können.

Zu den Ursachen von Bauschäden gehören u. A.

- unterlassene Instandhaltung bzw. nicht durchgeführte Instandsetzungen (Reparatur-/Instandhaltungsstau),
- Bergschäden,
- Wasserschäden,
- Holzerkrankungen (z. B. Pilzwachstum, Fäulnis),
- Schädlingsbefall,
- Elementarereignisse,

Eine Wertminderung wegen Baumängeln oder Bauschäden ist nur dann anzusetzen, wenn diese nicht schon auf andere Weise wertmindernd berücksichtigt wurden.

Wertminderungen auf Grund von Baumängeln und/oder Bauschäden können folgendermaßen berücksichtigt werden:

- durch Verminderung der angesetzten Normalherstellungskosten (z. B. Tab. 3),
- durch eine entsprechend geminderte Restnutzungsdauer,
- durch Abzug der Schadensbeseitigungskosten.

Bei der letztgenannten Verfahrensweise muss beachtet werden, dass der Wertminderungsbetrag nicht höher sein kann als der Wertanteil des betreffenden Bauteils am Gesamtwert des Baukörpers.

Aus diesem Grund ist es in der Regel notwendig, die nach den Wertverhältnissen am Wertermittlungstichtag ermittelten Schadensbeseitigungskosten unter Anwendung des Alterswertminderungssatzes zu kürzen.

Welche dieser Verfahrensweisen sachgerecht ist, hängt vom Einzelfall ab und sollte aus der Sicht eines wirtschaftlich vernünftig handelnden Wertermittlers/Pächters betrachtet werden. Im Grundsatz reicht die Einstufung nach Tabelle 3 aus.

In jedem Fall sind Doppelberücksichtigungen unzulässig.

4.1.4 Ermittlung des Sachwertes als Zeitwert der Parzelle (Zw)

$$\text{Sachwert} = \text{BGF (m}^2\text{)} \times (\text{NHK/m}^2 \text{ (Euro)} \times \text{Baupreisindex/100})$$

Für Baulichkeiten und kleingartentypische Anlagen
unter Berücksichtigung einer Alterswertminderung nach der Formel:

$\text{Zw} = \text{Sachwert} - \text{Alterswertminderung} \quad -/+ \quad \text{sonstige Wertminderung / Wertverbesserung}$

Bei sehr gutem Zustand und erfolgter Instandsetzung kann die Restnutzungsdauer durch Verringerung des Alters erhöht werden (fiktives Baujahr ermitteln, keine Veränderung der Gesamtnutzungsdauer ansetzen).

Bei schlechtem Zustand, ungenügender Pflege, Mängeln, Schäden und nicht fachgerechter Ausführung kann, die Restnutzungsdauer durch Erhöhung des Alters verringert werden (fiktives Baujahr ermitteln, keine Veränderung der Gesamtnutzungsdauer ansetzen).

Bei der Zeitwerterfassung ist die Anwendung der linearen Berechnungsmethode für die Alterswertminderung verbindlich. Die entsprechende Formel ist in Tabelle 4 dargestellt, angelehnt an die Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 21).

Grundsätzlich sind bei Gebäudeflächen der Gartenlauben, welche erheblich unter dem gemäß BKleingG § 3 Abs. 2 ausgewiesenen 24 m² Grundfläche liegen, die oberen Werte der NHK gemäß Tabelle 1 anzusetzen.

Gartenlauben die die Grundfläche von 24 m² gemäß § 3 (2) BKleingG überschreiten und nach § 20 a Ziff. 7 in Verbindung mit der laufenden Rechtsprechung unter Bestandsschutz stehen, sind entsprechend ihres Zustandes in der NHK-Tabelle 1 einzuordnen.

4.2 Kleingartentypische Anlagen

4.2.1 Grundsätzliches

Bei der Wertermittlung sind entsprechend verwendetem Material und Konstruktionen die Werte nach den Tabellen 5 anzuwenden. Der zu ermittelnde Sachwert errechnet sich aus den in den Tabellen dargestellten Wertansätzen, der Menge und der Wertminderungen wegen Alters u.a. zum Zeitpunkt der Bewertung. Die Restnutzungsdauer der kleingartentypischen Anlage ist, wie beschrieben festzulegen und die Wertminderungssätze sind

nach der Tabelle 4 und nach der linearen Berechnungsmethode zu ermitteln. Dabei können Variationen von Material und Verarbeitung eigenständig in den Preisansatz einbezogen bzw. zutreffende eigene Basispreise gebildet werden.

Die Werte der Tabellen 5 dieser Richtlinie sind Werte, welche im Grundsatz auf Handelspreisen beruhen.

Sie sind kalkulatativ ermittelt, d.h. die erforderlichen Konstruktionsteile wurden bepreist und auf die bewertete Anlage zusammengefasst. Dabei sind Nebenkosten, Mehrwertsteuer, Gemeinkostensätze nicht gesondert ausgewiesen.

Die Gesamtnutzungsdauer ist vorhandener Fachliteratur entnommen und mit Erfahrungswerten ergänzt.

4.2.2 Ermittlung des Neuwertes von kleingartentypischen Anlagen

Bei der Wertermittlung ist zunächst der Neuwert (NW) gemäß Tabelle 5 zu bestimmen.

Dazu ist das Formular des Wertermittlungsprotokolls zu verwenden. Die Berechnungsformel lautet somit:

$$\text{Neuwert} = \text{Menge (ME)} \times \text{Wert pro ME}$$

4.2.2.1 Ermittlung des Sachwertes zum Wertermittlungsstichtag

Die Ermittlung des Sachwertes kleingartentypischer Anlagen erfolgt auf der Basis der Tabellenwerte unter Anwendung des Abzuges wegen Alters (Wertminderung wegen Alters).

Dazu ist die Tabelle 4 zu verwenden und gegebenenfalls, entsprechend dem Erhaltungs- und Pflegezustand, sind eigene Wertminderungssätze oder in Anwendung der Festlegung des fiktiven Alters, neue Restnutzungszeiträume zu bestimmen.

4.2.2.2 Gewächshäuser

Gewächshäuser, bei denen die Standsicherheit nicht mehr gewährleistet ist, unzulässige Überdachungen und unzulässige Zweitbauten sowie auf gegründeten Fundamenten stehende Gestaltungselemente (Ziermauern und

ähnliches) sind mit Rückbau bzw. Abbruch zu bewerten. Gewächshäuser, die nicht (mehr) der kleingärtnerischen Nutzung dienen, sind ebenfalls als Abbruch zu bewerten.

5. Wertermittlung der kleingartentypischen Bepflanzungen

5.1 Grundsätzliches

In die Wertermittlung eines Kleingartens werden nur Bepflanzungen einbezogen, die dem Sinn und Zweck der kleingärtnerischen Nutzung dienen und die der jeweils gültigen Kleingartenordnung entsprechen.

Das sind:

- Obstgehölze, Erdbeeren;
- Ziergehölze einschl. geduldete Koniferen, die im ausgewachsenen Zustand 3,00 m Höhe nicht überschreiten;
- Formhecken innerhalb der Gartenanlage lt. Kleingartenordnung des Vereins bis 1,50 m Höhe bzw. Vereinsfestlegung in der Gartenordnung (Außenhecken können mit größerer Höhe bewertet werden);
- Stauden, Gräser, Farne, Wasserpflanzen in allen Verwendungszwecken und Größen;
- Blumenzwiebeln, soweit sie sich nachweisbar im Boden befinden,
- Dauergemüsekulturen, wie Rhabarber, Spargel, Pilze, Küchenkräuter.

Einjährige Gemüsekulturen werden nicht mit in die Bewertung aufgenommen, da in der Praxis durch die Zeiträume der Weitervergabe eines Gartens der nachfolgende Pächter diese Kulturen sehr selten vom abgehenden Pächter übernimmt. Sollte es sich erforderlich machen, einjähriges Gemüse zu bewerten, sind vom Wertermittler eigenständige Werte zu bilden.

Rasenflächen werden in die Wertermittlung nicht mit einbezogen, da diese zwar gestattet sind, jedoch nicht gefördert werden sollen.

Nicht zulässige Ziergehölze, die zum Bewertungsstichtag eine Höhe von 3 m (siehe Notiz) überschritten haben, sind zu roden und gemäß Tabelle 7 (Rodung) negativ zu bewerten.

Im Kleingarten zulässige Pflanzen/Gehölze sind erforderlichenfalls auf das zulässige Maß zurückzuschneiden.

Der Wertermittler verweist im Protokoll oder gesondert darauf, dass derartige Pflanzen im Grundsatz gar nicht erst im Kleingarten gepflanzt werden dürfen. Ggf. ist Rodung zu bewerten. Die Umsetzung obliegt dem jeweiligen Vorstand.

Die Bewertungstabellen gründen sich auf methodisch bekannte Verfahren und Erfahrungswerte. Dabei wurden im Rahmen dieser Richtlinie marktübliche Gehölzpreise sowie die Kosten der weiteren Pflege im Jugendstadium kalkuliert.

5.2 Bewertung der Bepflanzungen

Bei der Bewertung von Obst- und Ziergehölzen werden aus den Tabellen 6.1 bis 6.6 die Werte für die Pflanzen im Idealzustand ermittelt. Da diese Tabellen nur eine Auswahl häufig anzutreffender Pflanzen enthalten, können auch Werte durch Vergleich oder Bildung von Mittelwerten ermittelt werden. Ist dies nicht möglich, so sind Werte aus vertretbaren Kaufpreisen und den Kosten der weiteren Erstellung zu bilden.

Bei der Bewertung nach dem Alter kann auch ein fiktives Alter festgelegt werden, wenn der Zustand der Pflanze nicht dem realen Alter entspricht oder dieses nicht sicher ermittelt werden kann. Bei der Bewertung nach der Höhe ist die Höhe in der Kompaktheit des Gehölzes zu messen, d.h. einzelne herausragende Äste bleiben unberücksichtigt. Bei Formhecken ist die Höhe zu messen, an der die Hecke geschnitten wird.

Der in den Bewertungstabellen aufgeführte „Idealwert“ eines Gehölzes ist mit einem entsprechend der Tabelle 6.0. festzulegenden Wertminderungsfaktor (WmF) zu multiplizieren.

Er wird nach äußerer Begutachtung von 1,0 (Idealzustand) bis 0,1 festgelegt.

Zeitwert der Pflanze = „Idealwert“ x Wertminderungsfaktor (WmF)

Bei einem kleineren Wertminderungsfaktor als 0,3 oder bei Überalterung ist zu überprüfen, ob das Gehölz gerodet werden muss.

5.2.1 Obstgehölze

Sorten werden bei der Bewertung nicht berücksichtigt.

Obstgehölze sollen im Idealzustand ein gesundes Gleichgewicht zwischen Austrieb und Fruchtung haben. Die Stammhöhe, Kronenform und durchgeführte Schnittmaßnahmen müssen der Wuchsstärke entsprechen. Die Kronen oder Sträucher sollen ausgelichtet und einfach zu beernten sein. Pfähle oder Spaliere sind gesondert zu bewerten.

5.2.2 Erdbeeren

Erdbeeren sollten kräftig im Wuchs und gesund sein. Kleine und schwache Pflanzen deuten auf zu späte Herbstpflanzung hin.

5.2.3 Ziergehölze

Für die Bewertung von Ziergehölzen treffen die in Tabelle 6.0. ff. aufgeführten Kriterien ähnlich wie bei Obstgehölzen zu. Von besonderer Bedeutung ist jedoch, inwieweit die Zierpflanze an ihrem Standort und in Gemeinschaft anderer Pflanzen den Garten tatsächlich optisch aufwertet.

5.2.4 Rosen

Vitalität, Robustheit und Pflege sind die äußeren Bewertungsmerkmale. Unkrautbesatz, ggf. Winterschutz, Befall mit Pilzkrankheiten, Vorhandensein einer Stützeinrichtung bei Hochstammrosen sind zu beachten. Besonders zu beachten ist der fachgerechte Rückschnitt in Abhängigkeit von der Wuchsform (Bodendecker, Beet-, Schnitt-, Strauch- oder Kletterrose).

5.2.5 Laub abwerfende Ziersträucher

Es sind nur Gehölze zu bewerten, die im ausgewachsenen Zustand 3,00 m (siehe oben) Höhe nicht überschreiten (Gartenordnung beachten; ggf. Rodung).

Bei der Bewertung sind arttypischer Aufbau, Grenzabstand, Pflege und Auslichtungsschnitt, Vitalität und Wüchsigkeit, Krankheits- und Schädlingsbefall zu berücksichtigen.

5.2.6 immergrüne Ziersträucher

Hier treten die gleichen Bewertungsmerkmale wie bei den laubabwerfenden Ziersträuchern auf. Zusätzlich ist auf Frostschäden zu achten. Gegebenenfalls muss eine arttypische Bodenverbesserung durchgeführt sein.

5.2.7 Klettergehölze

Der Wertermittler muss bei den Klettergehölzen auf Pflege, Auslichtungsschnitt und arttypisch gute Verzweigung achten. Die Vitalität, der Krankheits- und Schädlingsbefall sowie der richtige Einsatz des betreffenden Gehölzes zum Beranken von Lauben, Rankgerüsten und Sichtschutzwänden ist für die Bewertung wichtig.

Rankgerüste, Verankerungen oder Pfähle sind je nach Zustand gesondert zu bewerten.

5.2.8 Nadelgehölze

Im Grundsatz sind im Kleingarten keine derartigen Gehölze erlaubt. Ausnahmen (siehe u. a. Pflanzentabelle) sind geregelt (z. B. Zuckerhutfichte u.ä.).

Hier ist besonders auf die Höhenklausel zu achten. Der Wertermittler muss in der Lage sein, die geduldeten Nadelgehölze (Koniferen) zu erkennen und damit zu wissen, welche Höhe das Gehölz im ausgewachsenen Zustand erreicht. Die Beachtung von über 3,00 m hohen Ziergehölzen, Wald- und Parkbäumen und ihre Rodung sind besonders wichtig. Es gelten die Gartenordnungen der Vereine unter Anlehnung an die Rahmenkleingartenordnung des Landesverbandes.

Merkmale für den Wertermittler sind Vitalität, Wüchsigkeit und Rundumbegrünung ohne ungeeignete Beschattungsstellen, jedoch unter Beachtung der wichtigen und natürlichen Funktion von Gehölzen als Schattenspender. Krankheiten und Schädlinge mindern die Qualität und den Wert.

5.2.9 Formhecken

Bewertungsfaktoren sind Vitalität, Wüchsigkeit und ein unkrautfreier Heckengrund. Eine Formhecke soll von unten bis oben voll garniert sein und keine Verkahlungen zeigen. Der Schnitt muss gleichmäßig sein und der Aufbau trapezförmig (sich nach oben verjüngend). Die Artenreinheit der Hecke ist je nach den Festlegungen in den einzelnen Gartenordnungen der Vereine zu beachten.

5.2.10 Stauden und Blumenzwiebeln

Stauden sollen wüchsig und artengerecht angewendet werden. Unkrautbesatz mindert die Qualität der Staudenfläche. Bei der Bewertung von Blumenzwiebeln muss der überwiegende Teil blühfähig sein.

Erfolgt eine Bewertung zu einer Zeit, in der keine z. B. Frühblüher sichtbar sind, entscheidet der Sachverständige sachverständig nach den Angaben des Pächters über die Art der Bewertung.

6. Pflanz- und Grenzabstände

Bei der Einschätzung der Wertkriterien ist unbedingt den Pflanz- und Grenzabständen, gemäß Gartenordnung Rechnung zu tragen (vgl. auch Nachbarschaftsrecht des Landes Thüringen). Bei den Grenzabständen ist besonders zu berücksichtigen, ob überhängende Äste in öffentliche Flächen ragen (können).

Tabellen

Die Tabellen *) gliedern sich nach:

Tabelle	1	Normalherstellungskosten der Gebäude (NHK)
Tabelle	2	Konstruktions- und Ausstattungsklassen der Gebäude
Tabelle	3	Wertminderung durch Baumängel u. Bauschäden

Tabelle	4	lineares Berechnungsmodell der Alterswertminderung
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

*) Die Tabellen sind auf der Internetseite des Landesverbandes Thüringen der Gartenfreunde e. V. (Adresse siehe hier, Ziffer 2. unter „AG Wertermittlung“ gesondert veröffentlicht.

Sömmerda, 22.11.2025 (Beschluss Gesamtvorstand)

gez. Dr. Preuß

gez. R. Lucke

Dr. Wolfgang Preuß
Präsident des Landesverbandes

Rolf Lucke
Leiter Arbeitsgruppe Wertermittlung