



**Wertermittlungs-Richtlinien
des
„Stadtverband Düsseldorf der Kleingärtner e.V.“
für
Aufwuchs,
Gartenlauben / Gartenhäuser
Gerätehäuser / Gewächshäuser
und sonstigen Einrichtungen
in Kleingärten der Mitgliedsvereine**

Allgemeines

Nach den gesetzlichen Richtlinien des Bundeskleingartengesetzes (BkleingG) wird den Pächterinnen und Pächtern eine angemessene Entschädigung zugebilligt (§ 11 Absatz 1 BkleingG), sofern eine Kündigung des Kleingartenpachtvertrages nach den Regelungen des § 9 Absatz 1 Ziffern 2 – 6 BkleingG erfolgt. Hingegen räumt des BkleingG im Rahmen eines Pächterwechsels keinen Anspruch auf eine Entschädigung ein.

Die Richtlinien gelten nur für Wertermittlungen bei Pächterwechsel.

Entschädigungsfähig sind nur Anpflanzungen und Gartenlauben, soweit sie

- nach Gesetz (z.B. §1, §3 Abs.2 BKleinG, Baurecht) und
- Pachtvertrag zulässig sind und
- im Rahmen der kleingärtnerischen Nutzung üblich sind.

Die Bewertung erfolgt nach dem Sachwertverfahren.

Beim Sachwertverfahren wird von Idealwerten ausgegangen, die als Höchstwerte nicht überschritten werden können.

Der Idealwert wird nur eingesetzt, wenn der zu bewertende Gegenstand fachlich und gestalterisch einwandfrei ist.

Beispiele:

- Bei einem Obstbaum muß der Standort und der Pflanzabstand richtig gewählt sein, der Baum muß gesund und gut gepflegt sein (fachgerechter Schnitt, ggf. Wundbehandlung)
- Beim Wasseranschluß muß der Wasserschacht in einem baulich einwandfreien Zustand sein; ein Absperr- und Entlüftungsventil müssen vorhanden sein
- Beim Stromanschluß muß eine Zählertafel nach neuesten technischem Standard mit Zähler und FI-Schalter vorhanden sein.

Die Bewertungsskala reicht je nach Zustand der zu bewertenden Sache von Null bis zum Höchstwert.

Bei Kulturen ist zu beachten, daß die Herstellung erst dann abgeschlossen ist, wenn z.B.

- Obstgehölze das Vollertragsstadium erreicht haben
- Ziergehölze Ihre Funktion voll erfüllen.

Nach vollendeter Herstellung – bei Obstgehölzen nach Ende des Vollertragsstadiums – beginnt bei Anpflanzungen ebenso wie bei baulichen Anlagen die Altersabschreibung.

Die für die Bewertung der einzelnen Gegenstände maßgebenden Wertangaben ergeben sich aus entsprechenden Tabellen.

Befindet sich der zu bewertende Garten in einem allgemein schlechten und/oder vernachlässigten Zustand, so ist der Betrag der jeweiligen Einzelbewertung, die sich aus den nachstehenden Richtlinien ergibt, um einen angemessenen Prozentsatz (bis zu 100%) zu kürzen. Bei einer Kürzung von 100% ist der Gegenstand mit der Bemerkung o.B. (ohne Bewertung) aufzuführen und der Grund dafür zu kommentieren.

Bei starken Wertminderungen, die sogar eine Rekultivierung einer gesamten Gartenparzelle und umfangreiche Entsorgungsmaßnahmen erfordern, empfiehlt es sich, zu Beweissicherung Fotos anzufertigen.

Ein Wertermittlung kann durchaus negativ ausfallen, d.h., der ausscheidende Pächter muß zur Wiederherstellung des kleingärtnerisch nutzbaren Gartens die Kosten tragen. Der Verein oder ein neuer Pächter können und brauchen das Erbe eines gänzlich heruntergewirtschafteten Gartens nicht anzunehmen.

Gegenstand der Bewertung

Bewertet werden nur die der kleingärtnerischen Nutzung dienenden und vom scheidenden Pächter zurückgelassenen Einrichtungen, wie Gartenlaube, Anpflanzungen und andere Einrichtungen, soweit sie dem Sinn und Zweck der kleingärtnerischen Nutzung entsprechen.

Grundsätzlich kann nur eine Kultur auf der gleichen Fläche bewertet werden.

Von der Bewertung ausgeschlossen sind:

- Anpflanzungen,

die durch hohes Alter, Krankheit, dichten Stand oder schlechte Pflege abgängig sind oder das Maß der kleingärtnerischen Nutzung überschreiten, wie verwilderte Brombeeren, Waldbäume, alle Nadelgehölze (Coniferen) und Sträucher, die nicht dem Genralpachtvertrag und der Kleingartenordnung der Stadt Düsseldorf entsprechen. Die Kosten der Beseitigung gehen zu Lasten des scheidenden Pächters.

- Sachwerte,

wie Innenausstattung der Laube,

Werkzeuge, Geräte, elektrische Wasserpumpen, Hauswasserwerke, sonstiges mobiles Inventar,

Anpflanzungen und Anlagen, die Eigentum des Verpächters (Verein oder Stadtverband) sind,

Gartenteiche jeder Art, gemauerte Grillanlagen.

Eine Übernahmeentschädigung bleibt insoweit Vereinbarungen zwischen dem scheidenden und dem neuen Pächter überlassen. Kommt keine Einigung zustande, besteht Mitnahmerecht/Mitnahmepflicht. Auf keinen Fall darf der scheidende Pächter seine Einrichtungsgegenstände zurücklassen und die Entsorgung dem Verein überlassen, wenn kein Interessent für diese Dinge da ist. Die Laube ist in diesem Falle "besenrein" zu räumen.

Gleiches gilt für Biotope und Teiche, die ggf. zu entfernen sind.

- Betonierte Einrichtungen,

wie Gartenwege, Terrassen, Mauern (die nicht der Hangebefestigung dienen) und Gartenteiche. Auf die Unzulässigkeit dieser Einrichtungen **muß** hingewiesen werden..

- Eisenbahnschwellen

die aufgrund ihrer Imprägnierung mit Karbolineum den Gartenboden langfristig verseuchen und unfruchtbar machen und somit unzulässig sind.

- Grundsätze einer Wertermittlung

Oberster Grundsatz ist eine objektive und gerechte Beurteilung, frei von Beeinflussung seitens Dritter.

Beim Pächterwechsel hat der Stadtverband/Verein darauf zu achten, daß der Garten sich in einem vertragsgemäßen und kleingärtnerisch nutzbaren Zustand befindet oder vor der Neuverpachtung in einen nutzbaren Zustand gebracht wird. Werden Abzüge für das Entfernen unzulässiger Anpflanzungen, Rekultivierungs-Arbeiten, das Entsorgung von Gerümpel und Unrat, die Entsorgung abgängiger Gehölze, das Entfernen unzulässiger und nicht genehmigter Bauten in Ansatz gebracht, muß der scheidende Pächter die Auflagen erfüllen und die Mängel abstellen.. Er kann somit die angesetzten Abzüge vermeiden. Andernfall verfügt der Verein über diese Mittel, um die Mängel durch Dienstleistungsunternehmen vor der Übergabe an einen neuen Pächter beseitigen zu lassen.

Wertermittlungsverfahren

Die Wertermittlung erfolgt durch die vom Stadtverband bestellten Abschätzer.

Bei der Wertermittlung sollen der scheidende Pächter und mindestens ein Vertreter des Vereinsvorstandes anwesend sein.

Der Stadtverband bzw. die Vereine erfüllen mit der Abschätzung in steuerlich und kleingärtnerischer Hinsicht ihre gemeinnützige Satzungsaufgaben und Kontrollfunktionen zur Vermeidung ungerechtfertigter Gewinnerzielung des scheidenden und des neuen Pächters.

Entschädigungsfeststellung

Über die Wertermittlung ist eine Niederschrift, unterschrieben in dreifacher Ausfertigung, zu erstellen. Je ein Exemplar bekommt der Verein, der Pächter und der neue Pächter. Dem neuen Pächter wird so der korrekte Übernahmepreis bestätigt.

Die Wertermittlungen müssen überprüfbar und nachrechenbar sein.

Abzüge sind zu begründen. Es ist ratsam, Foto anzufertigen, um bei Einsprüchen oder Gerichtsverfahren entsprechende Beweise für die Berechtigung der Abzüge antreten zu können.

Die Kosten einer Wertermittlung trägt der scheidende Pächter (Kleingärtner). Innerhalb 14 Tagen kann beim Stadtverband Einspruch gegen eine Wertermittlung eingelegt werden. Die Kosten einer Wertermittlung durch den Stadtverband im Widerspruchsverfahren hat der bisherige Pächter zu tragen.

Schätzkosten

Der Abschätzer erhält für seine Tätigkeit eine angemessene Vergütung für Zeitaufwand und Auslagen. Der Schätzpreis wird vom Stadtverband festgelegt und gilt für alle Abschätzer, die innerhalb des Geltungsbereiches des Stadtverbandes tätig sind. Die Schätzkosten sind vom scheidenden Pächter an den Abschätzer zu zahlen.

Bewertung von Aufwuchs

Es erfolgen keine Doppelbewertungen auf derselben Fläche (z.B. Beerensträucher oder Stauden unter einem Baum).

Bei Obstgehölzen ist auf Schnitt, schadhafte Rinden, Schädlingsbefall und Krankheiten zu achten.

Übergroße und überalterte Gehölze sind mit der Bemerkung "o.B." (ohne Bewertung) aufzuführen und ggf. mit abgängig zu bezeichnen. Die Kosten für die Entsorgung dieser Gehölze sind gesondert festzusetzen. Unter "Auflagen" muß auf das Entfernen dieser Gehölze hingewiesen werden. Grundsätzlich sind diese Gehölze mit Wurzelwerk zu entfernen und die Standflächen ist zu rekultivieren.

Folgende Angaben sind bei Gehölzen erforderlich:

Höhe/Meter, Viertelstamm, Halbstamm, Hochstamm, Busch, Strauch, Stämmchen

Wenn Wertminderungen anzusetzen sind: Abzug / % mit Angabe des Grundes wie:

Kennzeichen in der Liste	Aufgezeigter Mangel/Hinweis
0	kein Kleingartengehölz
1	rückständige Pflege/Schnitt mangelhaft oder fehlt
2	Standort (z.B. zu nahe am Zaun oder unter anderem Gehölz)
3	Nährstoffmangel
4	schadhaft / krank
5	abgestorben / tot
6	abgängig / unbrauchbar
7	unzulässig
8	überaltert
9	abgeschrieben / ohne Bewertung
E	erneuerungsbedürftig
S	sanierungsbedürftig
T	Totalschaden

Kategorie 1: Bewertung von Obstgehölzen

	A	B											C
Obstart und Gehölzform	Gehölzeinkauf incl. Mwst (Höchstwerte)	Multiplikatoren nach Standjahren											Planzkosten Pfahl, Dünger Incl. Mwst nur im Zeitraum der ersten 5 Jahre
	€	3	5	10	15	20	25	30	35	40	45	€	
Apfel, Birne, Quitte – Halb+Hochstamm	22,00	1,5	2,0	2,5	3,0	3,0	3,0	2,5	2,0	1,5	1,0	5,00	
Apfel, Birne, - Viertelstamm und Busch	18,00	1,5	2,0	3,0	3,0	2,5	2,0	2,0	1,0	1,0		5,00	
Apfel, Birne, - Spindelbusch	11,00	1,5	2,0	2,5	2,5	1,5	1,5	1,5	1,0			5,00	
Quitte, Mispel, - Busch	15,00	1,5	2,0	3,0	3,0	2,5	2,0	1,5	1,0			5,00	
Pflaume, Zwetsche – Halbstamm	22,00	1,5	2,0	2,5	3,0	3,0	2,5	2,0	1,5	1,0		5,00	
Pflaume, Zwetsche – Busch	17,00	1,5	2,0	2,5	3,0	3,0	2,5	2,0	1,5	1,0		5,00	
Kirsche – Halbstamm	22,00	1,5	2,0	2,5	3,0	3,0	2,5	2,0	1,5	1,0		5,00	
Kirsche – Busch	17,00	1,5	2,0	2,5	3,0	3,0	2,5	2,0	1,5	1,0		5,00	
Pfirsich, Aprikose, Nektarine – Halbstamm	22,00	1,5	2,0	2,5	2,5	2,0	1,5	1,0				5,00	
Pfirsich, Aprikose, Nektarine – Busch	19,00	1,5	2,0	2,5	2,5	2,0	1,5	1,0				5,00	
Haselnuß, nur großfrüchtige Edelsorten	10,00	1,5	2,0	2,0	2,0	2,0	1,5	1,0					
Johannisbeere und Stachelbeere – Busch	5,50	1,3	1,5	1,3	1,0							2,50	
Johannisbeere und Stachelbeere - Stämmchen	8,00	1,3	1,5	1,3	1,0							2,50	
Jostabeere, Busch	5,10	1,3	1,5	1,3	1,0							2,50	
Himbeeren je m mit / ohne Gerüst	8,00 / 4,60	1,2	1,5	1,3	1,0							2,50	
Brombeeren je Stück mit / ohne Gerüst	6,70 / 4,10	1,5	1,8	1,5	1,0							2,50	
Kulturheidelbeeren	12,00	1,5	1,8	1,5	1,0							2,50	
Weinreben mit Gerüst	10,00	1,5	1,8	2,0	2,0	2,0	1,5	1,0	1,0	1,0		2,50	
Kiwi je Stück mit / ohne Gerüst	14,00 / 9,50	1,5	1,8	2,0	1,8	1,0						2,50	
Erdbeeren je lfdm. (max 3 Jahre alt)	3,00	1,0										1,00	
Stand: 25.10. 2011													

Der höchstzulässige Anbau von Obstgehölzen der Kategorie 1 beträgt € 1,30 je qm Gartenfläche. Im Sinne der kleingärtnerischen Gartennutzung soll verhindert werden, daß ein gewerbsmäßiger Anbau betrieben wird. Der überhöhte Betrag ist zu kürzen.

Wertermittlung: Spalte A x Faktor aus Spalte B . Nur im Zeitraum der ersten 5 Jahre wird der Zuschlag aus Spalte C hinzugerechnet.

Kategorie 2: Bewertung von Gemüse und Küchenkräutern

Bezeichnung	Preiseinheit	€ (Höchstwert)
Einjährige Kulturen (Salat, Kohl, Möhren, Kartoffeln usw., nur bei einer kurzfristigen Übernahme durch einen neuen Pächter, wenn dieser Nutznießer bevorstehender Ernte wird)	je qm	1,50
Spargel	je m	4,00
Rhabarber	je stück	2,50
Küchenkräuter	je qm	5,00
Stand: 25.10.2011		

Kategorie 3: Bewertung von Ziergehölzen und Hecken

Die Bewertung der Gehölze orientiert sich an den Baumschulpreisen in den unteren handelsüblichen Größen. **Damit die kleingärtnerische Nutzung gewahrt bleibt, sind maximal € 1,30 je qm Gartenfläche zulässig.** Ergibt die Wertermittlung für diese Kategorie einen höheren Betrag, so ist auf den höchzulässigen Betrag zu kürzen.

Nachstehende Tabelle dient der Preisorientierung für Gehölze, wie sie häufig in Kleingärten anzutreffen sind.

Kategorie 3: Bewertung von Ziergehölzen und Hecken		
Bezeichnung	Preiseinheit	€ (Höchstwert)
Sträucher		
Einfache Ziersträucher, wie Blutjohannisbeere, Forsythie, Deutzie, Pfeifenstrauch, Spierstrauch	Stück	5,50
Eibisch (Hibiscus)	Stück	5,50 – 11,00
Flieder, Busch, Veredelung	Stück	13,00
Stechpalme (Ilex), schwachwüchsig	Stück	11,00
Kirschlorbeer (P. laurocerasus)	Stück	5,50
Magnolie (Sternmagnolie), kleinwachsend	Stück	24,00
Rhododendron, immergrün, großwachsend	Stück	6,50 - 18,00
Rhododendron, immergrün, kleinwachsend	Stück	6,50 - 13,00
Rhododendron, laubabwerfend	Stück	15,50
Japanische Azalea	Stück	11,00
Schneeball (viburnum)	Stück	13,50
Zierkirsche (prunus), schwachwüchsig	Stück	16,50
Rosen		
Beetrosen	Stück	4,00
Edelrosen	Stück	5,00
Kletterrosen	Stück	7,00
Strauchrosen	Stück	6,50
Hochstammrosen	Stück	17,50 – 25,00
Kletterpflanzen		
Clematis	Stück	7,50
Heckenkirsche (Ionicera)	Stück	7,00
Wilder Wein (pathenocissus)	Stück	5,00
Sonstige Schlingpflanzen (Trompeten-/Pfeifenwinde) usw	Stück	7,50
Bodendeckende Pflanzen		
Immergrün (vinca)	qm	11,50
Rosen	qm	12,50
Efeu	qm	10,50
Zwergmispel (cotoneaster)	qm	13,00
Pfaffenhütchen (euonymus)	qm	13,00
Hecken		
Ahorn	lfm	14,00
Berberitze	lfm	10,00
Blutjohannisbeere	lfm	14,00
Buchsbaum (buxus)	lfm	8,00
Rainweide (liguster)	lfm	10,00
Rotbuche (fagus)	lfm	12,00
Weißbuche (carpinus)	lfm	12,00
Stand: 25.10.2011		

Kategorie 4: Bewertung von Stauden und Blumenzwiebeln

Flächenbewertung Maximal € 0,40 je qm Gartenfläche werden berücksichtigt, überhöhter Betrag gekürzt.	Preiseinheit	€
Einzelstauden werden nach Baumschulpreisen in unteren handelsüblichen Größen bewertet.	qm	1,50 - 5,00
Achtung: keine Bewertung, wenn (im Sinne der Doppelbepflanzung) unter Bäumen angelegt!		
Stand: 25.10..2011		

Kategorie 5: Bewertung von Rasen

Flächenbewertung maximal € 0,15 je qm Gartenfläche werden berücksichtigt, überhöhter Betrag wird gekürzt	Preiseinheit	€
Rasen, je nach Pflegezustand	qm	0,00 – 1,00
Achtung: extrem verunkrauteter oder vernachlässigter bzw. verwildeter Rasen wird nicht bewertet!		
Stand: 25.10.2011		

Kategorie 6: Bewertung von Terrassen, Wegen, Kantensteinen

Flächenbewertung maximal Neuwert € 1,00 je qm Gartenfläche sind zulässig, überhöhter Betrag wird gekürzt	Preiseinheit	€	Abschreibung je Jahr
Gehwegplatten / Terrassensteine / Pflaster	qm	0,00 – 10,00	2,50% - 5,00%
Kantensteine	m	0,00 – 2,60	2,50% - 5,00%
Achtung: extrem gealtertes und verwittertes und ungepflegtes Steinzeug wird nicht bewertet!			
Stand: 25.10.2011			

Kategorie 7: Bewertung Mauern, Pallisaden und ähnliches zur Hangbefestigung

Herstellungskosten maximal € 1,30 je qm Gartenfläche sind zulässig, überhöhter Betrag wird gekürzt	Preiseinheit lfdm.	Preis	Abschreibung je Jahr
Mauern, Pallisaden usw. nach Herstellungskosten		7,50 – 35,00	2,5 0% - 5,00%
Stand: 25.10.2011			

Kategorie 8: Bewertung von Bodenverbesserungsmaßnahmen

Innerhalb der ersten 5 Jahre nach Erstellung des Kleingartens können bei befriedigendem Pflegezustand des Gartens bis zu € 1,00 / qm je gärtnerisch genutzter Gartenfläche entschädigt werden.

Kategorie 9: Bewertung von Einfriedungen

	Abmessung (Höhe)	Material	€ (*)	Preis- einheit	Abschreibung je Jahr
Zaun , Jägerzaun, Lattenzaun	60 cm	Holz	9,00	m	5,00% -10,00%
	80 cm	Holz	10,00	m	5,00% - 10,00%
	100 cm	Holz	13,00	m	5,00% - 10,00%
Zaun, Maschendraht in Kunst- stoffummantelung	50 cm	Maschendraht	5,50	m	2,50%-5,00%
	60 cm	Maschendraht	6,50	m	2,50%-5,00%
	80 cm	Maschendraht	10,00	m	2,50%-5,00%
	100 cm	Maschendraht	13,00	m	2,50%-5,00%
	125 cm	Maschendraht	15,00	m	2,50%-5,00%
	150 cm	Maschendraht	18,00	m	2,50%-5,00%
	200 cm	Maschendraht	22,00	m	2,50%-5,00%
Zaun, Drahtgeflecht in Kunst- stoffummantelung	50 cm	Kaninchen- draht	3,00	m	10,00%
	100 cm	Kaninchen- draht	6,00	m	10,00%
Zaun (Stahlgitterzaun) 2-fachgitter	50 cm	LEGI-Massiv- Zaun	18,00	m	2,50% - 5,00%
Zaun (Stahlgitterzaun) 2-Fachgitter	100 cm	LEGI-Massiv- Zaun	35,00	m	2,50% - 5,00%
Gartentor		Holz	76,00	Stück	2,50% - 5,00%
Gartentor		Eisen/Stahl	120,00	Stück	2,50% - 5,00%
*) Höchstwert					
Die Preise sind Höchstwerte. Es kann bei älteren Zäunen und Toren ein Schätzwert ohne Abschreibung eingesetzt werden *). Andernfalls muß das Baujahr der Einfriedung bekannt sein. Die prozentuale Abschreibung kann vom Abschätzer dem Zustand entsprechend variiert werden.					
*) Restwertbestimmung					
Stand: 25.10.2011					

Kategorie 10:

Bewertung von Bewässerungs-und Abwasseranlagen

Bewässerungsanlagen

	Anzahl Wasserzähler Im Schacht	€-Preis nach Befund max.	Abschreibung je Jahr
Wasserzählerschacht, fachgerecht installiert (gemauert oder Fertig- schacht), mit wasserdichtem Deckel, Wasserzähler fachgerecht installiert mit Absperr- und Ablaufventil	4	40,00 - 50,00	5,00%
Wie vor	3	50,00 - 70,00	5,00%
Wie vor	2	75,00 - 100,00	5,00%
	1	150,00 - 200,00	5,00%
Wasserleitung, 1/2", je m		1,50	5,00%
Wasserleitung, 3/4", je m		2,00	5,00%
Standrohr mit Zapfstelle		10,00	5,00%
Wassertonne, 200 l, einfache Kunststoffausführung, max.		5,00	ohne
Wassertonne, 200 l mit Deckel und Ablaufhahn		9,50	5,00%
Wasserbehälter, 300 l, Höchstwert nach Befund		30,00	5,00%
Wasserbehälter, bis 500 l, Höchstwert nach Befund		46,00	5,00%
Wasserbehälter, bis 1000 l, Höchstwert nach Befund		77,00	5,00%
Grundwasserpumpe, wenn nachweislich funktionstüchtig	Saugrohr+Hand- pumpe	125,00	5,00%
	nur Saugrohr	75,00	5,00%
Grundwasserbrunnen mit Rohr- durchmesser 100-120mm	nur Brunnenrohr	250,00	5,00%
(muß sich der Abschätzer vorführen lassen!); andernfalls: ohne Bewertung! Elektropumpen und Hauswasser- werke bleiben unbewertet (siehe Gegenstand der Bewertung/Sachwerte/Ausschlüsse)			
Stand: 25.10.2011			

Kategorie 10:
Bewertung von Abwasseranlagen

Baujahr des Kanalanschlusses	Erstes Abschreibungsjahr	Anschlußkosten €	Abschreibung % je Jahr
Vereinsangabe *)	Vereinsangabe *)	Vereinsangabe *)	5,00 **)
Stand: 28.11.2012			

*) diese Angaben werden vom Vorstand des Vereins gemacht und in die Wertermittlung übernommen.

**) ab Folgejahr der Fertigstellung

Kategorie 11: Außenanlagen und technische Einrichtungen

	Max. zulässige Größe / Menge	Höchstwert je Einheit €	Abschreibung je Jahr
Formstein-Pflanzkübel, 30 cm		1,95	2,50%
Formstein-Pflanzkübel, 40 cm		2,30	2,50%
Formstein-Pflanzkübel, 50 cm		2,95	2,50%
Formstein-Pflanzkübel, 40x60 cm		3,95	2,50%
Waschbeton-Pflanzkübel, ca. 60 cm		20,00	2,50%
Frühbeete je qm		20,00	5,00%
Gartenteich, Biotop, ohne Bewertung	8,00 qm	0,00	0,00
Gewächshäuser siehe Kategorie 13	8,00 qm	-	0
Komposter aus Holz je qm, neuwertig		10,00	
Komposter aus Kunststoff, 1 cbm		25,00-60,00	2,50%-5,00%
Komposter, gemauert	bis 3 cbm	20,00	
Pergola, keine Bewertung		-	0,00
Wasserbecken, Stein, Waschbeton	0,75 cbm	65,00	
Stand: 25.10.2011			

Kategorie 12: Stromanschluß

	Richtwert €
Die Installationskosten für Stromanschlüsse variieren von Verein zu Verein, weil teilweise durch Eigenleistung der Vereinsmitglieder kostengünstig installiert wurde. Nur auf ausdrücklichen Wunsch des Vorstandes wird der von diesem angegebene Wert für einen Stromanschluß in die Schätzung übernommen, andernfalls keine Bewertung.	variabel
Wenn die Elektroinstallation veraltet ist, Mängel aufweist oder nicht dem vorgeschriebenen Stand der Technik entspricht, sind entsprechende Abschläge, ggf. bis zum Nullwert, zu machen. Auf Mängel jeder Art ist in der Niederschrift hinzuweisen. Unter "Auflagen" sind Sanierungsarbeiten zu fordern, wenn durch den mangelhaften Zustand der Elektroinstallation Gefahr in Verzug ist.	Das Vorhandensein eines Stromanschlusses sollte immer dokumentiert werden, auch wenn keine Bewertung erfolgt
Stand: 25.10.2011	

Kategorie 13.1 und 13.2: Gerätehäuser

Die Aufstellung von Gerätehäusern mit einer maximalen Grundfläche von 3,24 qm ist seit dem 1.Juni.2000 mit Genehmigung durch den Vorstand des Vereins zulässig. Es sollen möglichst Holzhäuser ausgewählt werden. Bereits aufgestellte Blechhäuser sind zu beranken bzw. mit einem Sichtschutz zu umpflanzen.
--

Mit Wirkung vom 1. August 2005 können Gerätehäuser in die Wertermittlung aufgenommen werden.
--

Stand: 25.10.2011

Kategorie 13.3 und 13.4: Gewächshäuser

Die Aufstellung von Gewächshäusern mit einer maximalen Grundfläche von 8, qm ist seit dem 1.Juni.2000 mit Genehmigung durch den Vorstand des Vereins zulässig.
--

Mit Wirkung vom 1. August 2005 können Gewächshäuser in die Wertermittlung aufgenommen werden.

Stand: 25.10..2011

Kategorie 13.1 – Gerätehäuser in Holzbauweise

Bewertung von Gerätehäusern.

Die Neubauwerte der Tabelle sind Höchstwerte und gelten für Eigenbau- und Fertighäuser.

Baubeschreibung	Überbaute Grundfläche ohne Dachübersprung	Max. zulässige Größe 3,24 qm	10 mm Profilholz €/ qm	20 mm Profilholz €/ qm	20-25mm Blockbohlen €/ qm	Sonderausführung Gemäß Nachweis €/ qm	Ab-schreibung je Jahr
Holzbauweise							
Einwandige Holzkonstruktion, Dach mit Terrapappe/Schindeln gedeckt	Fundament: Gehwegplatten oder Rahmen		26,00	26,00	26,00	**	***
	Baukörper		30,00	50,00.	75,00	**	
	-----	-----	-----	-----	-----		
*)	Gesamt		56,00	76,00	101,00		
	-----	-----	-----	-----	-----		
	Neubauwert gesamt		181,44	246,24	327,24	Nachweis	2,5% - 5,0%
						Rechnung/ Beleg	

Stand: 25.10.2011

*) Diese Werte sind Maximalwerte, die bei geringerwertigen bzw. überalterten Baumaterialien reduziert werden müssen. Ein Sonderabschreibung ist zulässig.

**) Es kann ein Nachweis vom Verpächter als Grundlage für eine Bewertung vorgelegt werden.

***) Das Baujahr ist möglichst durch Beleg nachzuweisen.

Kategorie 13.2 – Gerätehäuser in Stahlblechhausführung

Bewertung von Gerätehäusern.

Die Neubauwerte der Tabelle sind Höchstwerte.

Die maximal zulässige und bewertbare Größe des Gerätehauses 8Grundfläche ohne Dachübersprung) beträgt 3,24 qm.

Baubeschreibung	Type	Baukörper	Grundpreis	Fundament-Rahmen	Bodenplatten	Gesamt-Neubauwert	Ab-schreibung je Jahr
			€	€	€	€	%
Einwandige Profilblechkonstruktion, Satteldach aus Stahlblech, Schiebetüren	alte Version	3,24 qm	150,00	75,00	-	225,00	5,00
Einwandige Stahlblechkonstruktion, Satteldach, Klapptüren, 20 Jahre Garantie	Biohort I	L/T/H in cm 172/84/196 = 1,44 qm	678,00	107,00	98,00	883,00	5,00
	Biohort II	L/T/H in cm 172/156/196 = 2,68 qm	807,00	127,00	207,95	1.141,95	5,00
	Biohort III	L/T/H in cm 244/156/203 = 3,80 qm	947,00	147,00	277,95	1.371,95	5,00

Stand: 25.10..2011

L/T/H: Länge/Tiefe/Höhe in cm

*) Diese Werte sind Maximalwerte, die bei geringerwertigen bzw. überalterten Baumaterialien reduziert werden müssen.

Diese Preise sind richtungsweisend. Bei anderen Fabrikaten sind die Preise vom Handel, wenn möglich, einzuholen.

Andernfalls ist keine Bewertung des Gerätehauses in die Abschätzung aufzunehmen, so dass der scheidende Pächter mit dem neuen Pächter die Übernahme vereinbaren kann.

Kategorie 13.3 – Gewächshäuser

Bewertung von Gewächshäusern.

Die Neubauwerte der Tabelle sind Höchstwerte und gelten für Eigenbau- und Fertighäuser.

Baubeschreibung	Überbaute Grundfläche ohne Dachübersprung	Max. zulässige Größe 8,0 qm	Echt-Glas (Spiegelglas)	Gussglas, genörpelt	Kunst-Glas	Kunst-Glas Doppelstegplatten	Ab-schreibung je Jahr
			€/ qm	€/ qm	€/ qm	€/ qm	%
Metallbauweise							
Aluminiumprofilkonstruktion	Fundament: Gehwegplatten oder Rahmen		15,00	15,00	15,00	15,00	
	Baukörper		60,00	85,00	35,00.	80,00	
*)							
	Neubauwert je qm		75,00	100,00	70,00	130,00	3%
	Max-Wert gesamt		600,00	800,00	400,00	760,00	

Stand: 25.10.2011

*) Diese Werte sind Maximalwerte, die bei geringerwertigen bzw. überalterten Baumaterialien reduziert werden müssen.

Zweckentfremdete Gewächshäuser werden nicht bewertet!

Kategorie 13.4 – Gewächshäuser

Bewertung von Gerwächshäusern.

Die Neubauwerte der Tabelle sind Höchstwerte für Fertighäuser des Fabrikates „Pergart“ im Vertrieb der Firma OBI. Diese Tabelle ist exemplarisch zu sehen und soll eine Orientierungshilfe auch für andere Fabrikaten sein.

Baubeschreibung	Grundfläche ohne Dachübersprung Maximal zulässige Größe: 8,00 qm.	HKP 4 mm	HKP 6 mm	HKP 10 mm	Doppelstegplatten	Ab-schreibung je Jahr
		€	€	€	€	%
Metallbauweise, Aluminiumprofilkonstruktion, HKP – HohlKammerPlatten-Verglasung (Kunststoffglas), Fundamentrahmen						
Modell Magnum 88 - 2,57 x 2,60 m	6,68 qm	730,00				
Modell Magnum 88 - 2,57 x 2,60 m	6,68 qm		1.000,00			3%
Modell Magnum 108 - 2,57 x 3,22 m	8,27 qm	910,00				
Modell Magnum 108 - 2,57 x 3,22 m	8,27 qm		1.010,00			3%
Modell Atlas 2200 - 2,51 x 2,30 m	5,77 qm		1.200,00			
Modell Atlas 2200 - 2,51 x 2,30 m	6,68 qm			1.300,00		3%
Modell Atlas 3000 - 2,51 x 2,30 m	5,77 qm		1.350,00			
Modell Atlas 3000 - 2,51 x 2,30 m	6,68 qm			1.450,00		3%
Modell De Luxe - 2,50 x 3,12 m	7,80 qm				1.300,00	
+ Aufbaukosten					410,00	
					1.710,00	3%

Stand: 25.10.2011

*) Diese Werte sind Maximalwerte, die bei geringerwertigen bzw. überalterten Baumaterialien reduziert werden müssen.

Zweckentfremdete Gewächshäuser werden nicht bewertet!

Kategorie 14: Bewertung von Gartenlauben

Gartenlauben werden zu der im BkleingG (Bundeskleingartengesetz) zugelassenen Größe von 24 qm einschließlich überdachtem Freisitz bewertet. Bestandsschutz besteht für Gartenlauben, die vor dem 1. April 1983 **rechtmäßig** errichtet wurden und größer als 24 qm sind.

Bei der Bewertung dieser Lauben werden jedoch nur 24 qm entsprechend dem BkleingG berücksichtigt und entschädigt.

Die Bewertung von zulässigen Freisitzen sind in den Tabellen 14.1 und 14.2 zu finden.

Anbauten und Überdachungen, die ohne Genehmigung des Stadtverbandes / Gartenamtes errichtet wurden, werden nicht bewertet und bleiben in der Wertermittlung unberücksichtigt.

Nicht genehmigte Baulichkeiten und unzulässige Einrichtungen, die in der Wertermittlung aufgeführt sind, hat der scheidende Pächter nach Aufforderung durch den Verein zu entfernen. Werden die in der Wertermittlung gemachten Auflagen erfüllt, erfolgt kein Abzug vom Schätzwert. Andernfalls beauftragt der Verein ein geeignetes Unternehmen mit der Ausführung dieser Arbeiten und verwendet den in Abzug gebrachten Betrag für die Kosten des Unternehmens. Abgerechnet wird mit dem scheidenden Pächter nach dem tatsächlich angefallenen Aufwand.

Die technische Lebensdauer von Gartenlauben wird festgelegt:

Laubenart	Lebensdauer in Jahren	Abschreibung je Jahr
Massivbauweise (gemauert)	50	2,00%
Holzbauweise	40	2,50%
Stand: 25.10.2011		

Bei alten Lauben kann bei guter Pflege und nach Renovierungen und Reparaturen (z.B. Dacherneuerung, neuer Verputz, neue Außenholzverkleidung, Fundamentsanierung) die Lebensdauer der Laube verlängert werden. Durch die Zugabe einer angemessenen Anzahl von Jahren erhöht sich die Restnutzungsdauer bei gleichzeitiger Reduzierung der entsprechenden Abschreibungsjahren.

Bei extrem vernachlässigtem Zustand kann der Abschreibungsfaktor bis auf 3,5% je Jahr erhöht werden. Darüber hinaus sollte bei reparaturbedürftigen Lauben unter Hinweis auf die erforderlichen Instandsetzungsarbeiten eine Sonderabzug auf den ermittelten Wert nach Abschreibung berücksichtigt werden. Dieser Sonderabzug muß dem geschätzten Reparaturaufwand entsprechen.

Vorgabe Laubenpreise

	Holzbauweise I	Holzbauweise II	Holzbauweise III	Holzbauweise IV	Massivbauweise I	Massivbauweise II	Massivbauweise III	Massivbauweise IV
überbaute Laubenfläche	einwandige Holzkonstruktion, ohne Zwischendecke, Pult- oder Flachdach, ohne Regenrinne und Fallrohr, einfache Tür, keine Öffnungsfenster	einwandige oder dünne Blockbauweise bis 39 mm, Abhänge- oder flaches Satteldach bis 40 cm nutzbarer Raum, Regenrinne mit Fallrohr, stabile Tür bis 40 mm, einfaches Flügel-fenster	doppelwandig oder Blockbauweise ab 40 mm, Balkenlage und Dielen, Satteldach bis 80 cm nutzbarer Raum mit Regenrinne und Fallrohr, stabile Holz-tür größer 40 mm, Dreh-/Kippfenster	doppelwandig oder Blockbauweise ab 45 mm, Balkenlage und Dielen mit Plattenverkleidung, Satteldach nutzbarer Raum größer 80 cm, mit Regenrinne und Fallrohr, stabile Tür ab 68 mm,	Stein, 11,5 cm, außen verfügt, ohne Zwischendecke, Pult- oder Flachdach, ohne Regenrinne und Fallrohr, einfache Tür, kein Öffnungsfenster	Stein, 17,5 cm, außen verfügt und gestrichen, Abhängendecke, flaches Satteldach bis 40 cm nutzbarer Raum, mit Regenrinne und Fallrohr, stabile Holz-tür bis 40 mm, einfaches Flügel-fenster	Stein, 17,5 cm, außen verfügt und gestrichen, Balkenlage und Dielen, Satteldach bis 80 cm nutzbarer Raum, mit Regenrinne und Fallrohr, stabile Holz-tür größer 80 cm, mit Regenrinne und Fallrohr, stabile Tür ab 86 mm, Deh-/Kippfenster vergittert	Stein, 17,5 cm, außen verputzt oder verkleidet, Balkenlage und Dielen mit Plattenverkleidung, Satteldach nutzbarer Raum größer 80 cm, mit Regenrinne und Fallrohr, stabile Tür ab 86 mm, Deh-/Kippfenster vergittert
m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²
1	281,00	353,00	425,00	496,00	317,00	396,00	475,00	554,00
15	275,00	347,00	418,00	490,00	311,00	390,00	469,00	548,00
16	269,00	341,00	410,00	480,00	305,00	383,00	461,00	538,00
17	264,00	334,00	403,00	472,00	299,00	376,00	452,00	527,00
18	260,00	328,00	395,00	463,00	292,00	367,00	442,00	517,00
19	254,00	322,00	386,00	454,00	286,00	360,00	433,00	506,00
20	250,00	314,00	379,00	444,00	281,00	353,00	425,00	496,00
21	244,00	307,00	372,00	436,00	276,00	346,00	415,00	485,00
22	239,00	301,00	364,00	426,00	269,00	337,00	407,00	474,00
23	234,00	295,00	356,00	418,00	264,00	330,00	398,00	464,00
24	229,00	289,00	349,00	408,00	258,00	323,00	389,00	454,00

Integrierte Freisitze werden mit 33 % des jeweiligen Quadratmeterpreises bewertet.
Fundament im Preis enthalten.

Kategorie 15: Beseitigungskosten für Abriß und Entsorgung von Bauten und unzulässigen Einrichtungen

Bezeichnung	€	Preiseinheit
Entfernen Gartenlauben, Schuppen, Anbauten einschl. Fundament; Containerkosten sind separat anzusetzen.	36,00	Arbeitsstunde
Enternit-Entsorgung, muß separat erfolgen und verlangt gesonderte Behandlung und Verpackung	30,00	je 100 kg
Entfernen von Eisenbahnschwellen	36,00	Arbeitsstunde
Entsorgungskosten nur bei Firma IDR/Düsseldorf	139,00	1000 kg
Zuzüglich Transportkosten		
Das Gewicht einer Eisenbahnschwelle beträgt 125 kg, somit 8 Schwellen = 1000 kg		
Signum im Wertgutachten: #		
Stand: 25.10.2011		

Kategorie 16: Beseitigungskosten für Gehölze

	€	Preiseinheit
Nadelgehölze (Coniferen aller Art) mit Wurzeln	80,00	Lfd. m Höhe
Laubbäume, Obstgehölze, Weiden mit Wurzelwerk	95,00	Lfd. m Höhe
Zurückbelassene Wurzeln (Stubben) nach Aufwand	13,00 *)	Arbeitsstunde im Verein
*) Wenn Fremdleistung: der Unternehmerlohn ist einzusetzen; z.Zt. ca.: ----->	36,00	Arbeitsstunde/Unternehmerlohn
Signum im Wertgutachten: #		
Stand: 25.10.2011		

Kategorie 17: Containerkosten für die Entsorgung

Bezeichnung	€	Preiseinheit
Container für Gartenabfälle je nach Menge	250,00 – 450,00	je Container
Container für Mischgut (Gartenabfälle, Eisen, Schutt)	520,00 – 770,00	je Container
Klein-Container für Gartenabfälle ca 3 – 4 cbm	230,00	je Container
Signum im Wertgutachten: #		
Stand: 25.10.2011		

Kategorie 18: Nachholbedarf Bodenpflege/Rekultivierung

Bezeichnung	€	Preiseinheit
Unkrautbeseitigung, Umgraben, Gehölzschnitt nach geschätztem Aufwand	13,00 *)	Arbeitsstunde im Verein
*) Wenn Fremdleistung: der Unternehmerlohn ist einzusetzen: z.Zt. ca.: ----->	36,00	Arbeitsstunde/Unternehmerlohn
Signum im Wertgutachten: #		
Stand: 25.10.2011		

Kategorie 19: Entrümpelung

Bezeichnung	€	Preiseinheit
nach geschätztem Arbeitsaufwand (Arbeitsstunden)	13,00 *)	Arbeitsstunde im Verein
*) Wenn Fremdleistung: der Unternehmerlohn ist einzusetzen: z.Zt.. ca.: ----->	36,00	Arbeitsstunde/ Unternehmerlohn
Bei der Kostenermittlung muß ggf. der erhöhte Zeitaufwand für längere Transportwege berücksichtigt werden, wenn ein Container nicht in Gartennähe aufgestellt werden kann.		
Signum im Wertgutachten: #		
Stand: 25.10.2011		

Kategorie 20: Sonstiges

Bezeichnung	Preis	Preiseinheit
	€	
Sondermüllentsorgung, wie Eternit, Teerpappe, Glas, behandeltes Holz, Kunststoffe usw.	*)	je 1000 kg
Besondere Auflagen oder Aktivitäten können unter Kategorie 20 benannt werden.	13,00 **)	Arbeitsstunde im Verein
*) Der Schätzer hat die Kosten durch Anfrage bei den Entsorgungsstellen zu ermitteln		
***) Wenn Fremdleistung: der Unternehmerlohn ist einzusetzen: z.Zt. : ----->	36,00	Arbeitsstunde/ Unternehmerlohn
Signum im Wertgutachten: #		
Stand: 25.10.2011		

Auflagen

Unter dem Titel "Auflagen" im Wertermittlungsprotokoll können Kommentare zu den Kategorien 15 – 20 gegeben werden. Diese Kategorien sind im Wertgutachten mit einem "#" gekennzeichnet. Wenn der scheidende Pächter diese Auflagen erfüllt, erfolgt kein Abzug vom ermittelten Wert. Die Kontrolle über die Erfüllung der Auflagen obliegt dem Vereinsvorstand. Werden die Auflagen **nicht** vom scheidenden Pächter erfüllt, läßt der Verein die erforderlichen Arbeiten ausführen und bezahlt die Fremdleistung mit dem in der Wertermittlung in Abzug gebrachten Betrag.

Die Abrechnung mit dem scheidenden Pächter erfolgt nach den tatsächlich angefallenen Kosten. Der scheidende Pächter muss den Schätzpreis (ohne den Abzug) zahlen.

Bei einer extrem vernachlässigten Parzelle kann eine Wertermittlung einen Negativbetrag ausweisen, den der scheidende Pächter an den Verein zu zahlen hat, damit der Verein die Gartenfläche wieder für eine kleingärtnerische Nutzung herrichten lassen kann.

Wenn die Sanierungsarbeiten kostengünstiger ausfallen, als im Wertgutachten angesetzt, so ist der scheidende Pächter der Begünstigte.