



**Landesverband der Gartenfreunde  
Baden-Württemberg e.V.**

# **Richtlinien für die Wertermittlung von Kleingärten bei Pächterwechsel**

**Ausgabe 2021**

# Richtlinien für die Wertermittlung von Kleingärten bei Pächterwechsel

## Ausgabe 2021

Neben dieser Broschüre gibt es Musterschriftsätze und eine EXCEL-Auswertemaske in den Funktionärsseiten der Landesverbandshomepage zum Herunterladen:

<https://gartenfreunde-landesverband-bw.de/funktionaere/fachberatung/#wertermittlung>

Bitte verwenden Sie diese regelmäßig aktualisierten Unterlagen für Ihre Vereinsarbeit, um möglichst rechtssicher zu agieren.

Diese Broschüre dient in erster Linie als Anleitung zur fachgerechten Durchführung von Wertermittlungen.

Die rechtlichen Aspekte werden nur soweit behandelt, dass sie erstens die Notwendigkeit einer Wertermittlung darlegen und zweitens die korrekte Vorgehensweise bei einem Pächterwechsel beschreiben.

Sollten sich im Verlauf eines Pächterwechsels Probleme ergeben, wird eine fachjuristische Beratung dringend empfohlen.

Herausgegeben im Jahr 2022 vom  
Landesverband der Gartenfreunde Baden-Württemberg e.V.  
Heigelinstraße 15, 70567 Stuttgart  
Tel.: 0711/715 53 06, Fax: 0711/724 066  
e-mail: [info@landesverband-bw.de](mailto:info@landesverband-bw.de)  
Internet: [www.landesverband-bw.de](http://www.landesverband-bw.de)

Diese Wertermittlungsrichtlinien des Landesverbandes der Gartenfreunde Baden-Württemberg e.V. sind ausschließlich für die Verwendung innerhalb der ihm angeschlossenen Bezirksverbände und Vereine gedacht und dürfen nur mit seiner Genehmigung vervielfältigt und/oder veröffentlicht werden.

Dies gilt auch bei nur auszugsweiser Vervielfältigung und/oder Veröffentlichung.

**Sofern Bezeichnungen aus Gründen sprachlicher Vereinfachung nur in der männlichen Form verwendet werden, sind damit selbstverständlich stets alle Menschen gleich welchen Geschlechts gemeint.**

## Richtlinien für die Wertermittlung von Kleingärten bei Pächterwechsel – Ausgabe 2021

Thema	Seite
Geleitwort des Ministeriums für Ernährung und Ländlichen Raum	3
Präambel	3
Hinweise für den Vereinsvorstand	5
<b>A Einführung und Erläuterungen</b>	<b>6</b>
(1) Wertermittlung warum?	6
(2) Argumente für die Wertermittlung (Praktiker-Kommentar BKleingG)	6
(3) BDG-Merkblatt „Grundsätze der Wertermittlung bei Pächterwechsel“	7
(4) Anwendung der Wertermittlungsrichtlinien	8
(5) Wertermittlungsverfahren	8
(6) Allgemeine Grundlagen der Wertermittlung	9
(7) Bewertete und nicht bewertete Parzellenausstattungen	13
(8) Widerspruchsmöglichkeiten gegen das Ergebnis der Wertermittlung	15
(9) Mängel und Haftung	16
(10) Vorgehensweise beim Pächterwechsel	20
(11) Nachpächter gesucht	23
(12) Einsichtnahme in die Wertermittlungsrichtlinien	24
<b>B Durchführung der Wertermittlung</b>	<b>25</b>
(1) Aufgaben des Wertermittlers	25
(2) Das Wertermittlungsprotokoll	26
(3) Ist „anlagenüblich“ gleichzusetzen mit „zulässig“?	26
(4) Ergänzende Hinweise und Tipps zur Durchführung von Wertermittlungen	27
(5) Baukostenwert zur Berechnung des Baulichkeiten-Nutzwertes	34
(6) Bewertung der Laube	36
(7) Nebenanlagen	44
(8) Bewertung von Kulturen und Anpflanzungen	47
(8) 1. Bewertung der Nutzgartenfläche	47
(8) 2. Bewertung von Obstgehölzen	47
(8) 3. Bewertung von Ziergehölzen	50
(8) 4. Problemfall Großgehölze	51
(8) 5. Bewertung von Staudenpflanzungen und Rasenflächen	53
<b>C Formulierungsvorschläge</b>	<b>54</b>
<b>D Musterformulare/-verträge</b>	<b>57</b>
<b>E Stichwortverzeichnis</b>	<b>73</b>

## Geleitwort des Ministeriums für Ernährung und Ländlichen Raum Baden-Württemberg zur Ausgabe 2004

Das Ministerium für Ernährung und Ländlichen Raum Baden-Württemberg begrüßt das Engagement des Landesverbandes der Gartenfreunde Baden-Württemberg e.V. zur Erstellung von aktualisierten Richtlinien für die Wertermittlung von Kleingärten beim Pächterwechsel.

Der Landesverband der Gartenfreunde Baden-Württemberg e.V. leistet damit einen wichtigen Beitrag zur Sicherung und Weiterentwicklung des Kleingartenwesens in Baden-Württemberg und zum Erhalt des Rechtsfriedens und der sozialen Ausrichtung des Kleingartenwesens nach den Vorgaben des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG).

Nach unserer Auffassung sind die Wertermittlungsrichtlinien geeignet, ein einheitliches Entschädigungsniveau zu sichern. Voraussetzung hierfür ist, dass sie durch privatrechtliche Vereinbarung der Pachtvertragsparteien zum Gegenstand der jeweiligen Pachtverträge gemacht werden.

Stuttgart, den 16.9.2004

### Präambel

Die fast 150 Jahre zurückreichende Geschichte des Kleingartenwesens ist gegründet auf der Notwendigkeit, die Lebensbedingungen vor allem materiell schlechter gestellter Familien zu verbessern durch Eigenversorgung mit Obst und Gemüse und körperlicher Betätigung im Freien. Dieser sozialen Basis liegt auch der Schutz der Kleingärten durch das Bundeskleingartengesetz zugrunde, das jedoch zugleich auch bestimmte Rahmenbedingungen vorgibt, die für Kleingartenverein und Parzellenpächter verpflichtend sind.

Diese vom Landesverband der Gartenfreunde Baden-Württemberg herausgegebenen „Richtlinien zur Wertermittlung bei Pächterwechsel“ beruhen auf dem sozialen Fundament des Kleingartenwesens, das auch Vorgaben für Ausstattung und Nutzung der Parzellen bedingt.

Deren Einhaltung ist die Voraussetzung für eine unproblematische Ermittlung der Sachwerte der vom abgebenden Pächter auf der Parzelle zurückgelassenen Gegenstände und Pflanzen sowie einer reibungslosen Abwicklung der Parzellenübergabe, was sowohl im Interesse des Vereines wie auch des abgebenden Pächters ist.

Zwar stoßen manche Forderungen dieser Richtlinie, so z.B. die Nichtbewertung von Elektrizitätsversorgungseinrichtungen auf den Parzellen immer wieder auf Unverständnis, doch belegen gerade die in letzter Zeit wieder verstärkten Angriffe auf das Kleingartenwesen mit dem Ziel, Kleingartenanlagen vor allem in Wohnbauflächen umzuwandeln, wie wichtig der Schutz durch das Bundeskleingartengesetz und damit das Einhalten seiner Vorgaben sind.

Diese Ausgabe wurde mit einigen Hinweisen zur praktischen Durchführung von Wertermittlungen ergänzt, die sich aus Anfragen bei der Landesfachberatung herauskristallisiert haben.

Leider ist in den Vereinen wie auch in der immer diverser werdenden Gesellschaft mit ihrem zunehmend erodierenden „Grundwertefundament“ eine geradezu exponentiell steigende Bereitschaft zu erkennen, selbst bei Kleinigkeiten juristische Auseinandersetzungen vom Zaun zu brechen. Diese Entwicklung zusammen mit dem bei kleingartenbezogenen Streitfällen immer wieder zu beobachtenden Umstand, dass das Kleingartenrecht nicht zur alltäglichen Praxis von Juristen und Gerichten gehört sowie die immer mehr um sich greifende staatliche Regulierung erschweren natürlich auch das ehrenamtliche Engagement und erfordern ein gründliches Einarbeiten in die für die Vereinsarbeit wichtigsten juristischen Themenfelder und immer mehr zeitaufwendige schriftliche Dokumentation.

Wenn hier nicht politisch bald und wirksam gegengesteuert wird, besteht die sich jetzt schon deutlich abzeichnende Gefahr, dass sich Vereine mangels Ehrenamtlichen auflösen damit auch die von ihnen betreuten Kleingartenanlagen aufgegeben werden müssen.

Mit dieser Ausgabe der Wertermittlungsrichtlinien muss eine Änderung der Bewertung von Baulichkeiten eingeführt werden, nachdem der seit 2017 rasante Anstieg des Baupreisindex (BPI) die Wertminderung durch Abschreibung überkompensiert, d.h. die nach der bisherigen Praxis auf der Basis des zum Zeitpunkt der Parzellenübergabe aktuellen Baupreisindex errechneten „fiktiven“ Neubaukosten überstiegen die die Wertminderung durch Gebrauch und Alter (= Abschreibung), so dass die Nutzwerte der Baulichkeiten stiegen anstatt zu sinken.

Dies ist hinsichtlich der realen „Qualität“ der an die Nachpächter weitergegebenen Baulichkeiten nicht zu rechtfertigen und widerspricht zudem auch noch durch den „Veräußerungsgewinn“ des abgebenden und die höheren Kosten für den übernehmenden Pächter der Sozialverpflichtung des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG).

Häufig an den Landesverband herangetragene Fragestellungen rund um die Wertermittlung werden im wesentlich erweiterten Kapitel B (5) *Ergänzende Hinweise zur Durchführung von Wertermittlungen* beantwortet.

Der Landesverband wird auch zukünftig durch am Bedarf orientierte Aktualisierungen der Wertermittlungsrichtlinien seinen Teil dazu beitragen, dass in seinem Verbandsgebiet eine einheitliche Bewertung der Parzellen unter kleingärtnerischen und sozialen Gesichtspunkten möglich ist.

Stuttgart, den 24.01.2022

Klaus Otto, Präsident



Der Anbau von Obst und Gemüse muss eine Kleingartenanlage „optisch prägen“ und es darf keinesfalls der Eindruck einer reinen „Grill- und Chill“-Freizeitnutzung entstehen, wie das auf etlichen Parzellen der linken Kleingartenanlage gegeben ist.

Die Einhaltung der Kleingärtnerischen Nutzung ist der beste Schutz vor der Umwandlung von Kleingartenflächen in Wohn- oder Gewerbegebiete.

Quelle: Google Maps

### Hinweise für den Vereinsvorstand

Ihrer Bestimmung gemäß richten sich diese Wertermittlungsrichtlinien natürlich in erster Linie an die Wertermittler in der Organisation des Landesverbandes der Gartenfreunde Baden-Württemberg e.V.

Die Wertermittlung selbst ist jedoch nur ein – wenn auch wichtiges – Glied in der Handlungskette, die bei einem Pächterwechsel ablaufen muss und sie steht gleichzeitig als in der ganzen Organisation verpflichtende Richtlinie über dem „Vereinsleben“, wie sie – in Grenzen – auch von diesem beeinflusst wird, z.B. von den örtliche Regelungen und ihrer Umsetzung.

Daher ist es unabdingbar, dass sich der Vereinsvorstand zumindest mit den Grundlagen der Wertermittlung auseinandersetzt, vor allem auch deshalb, weil der Verein als (Unter)Verpächter ja eine Wertermittlung in die Wege leiten muss, damit de facto Auftraggeber der Wertermittler ist und auch – neben den ausführenden Wertermittlern – die Verantwortung für die Richtigkeit der Wertermittlung trägt. Anlass für die Wertermittlung ist aber tatsächlich das rechtmäßig auf der Parzelle zurückgelassene Eigentum des abgebenden Pächters sowie der von ihm hinterlassene kleingärtnerische Nutzungszustand. Auftraggeber für die Wertermittlung an sich ist der abgebende Pächter.

Auch indirekt wird eine Wertermittlung von der „Amtsführung“ des Vereinsvorstandes beeinflusst:

So haben z.B. regelmäßige Anlagenbegehungen durch den Vorstand meist zur Folge, dass sich Mängel auf den Parzellen nicht akkumulieren und dann bei der Übergabe an den Nachpächter zum Problem werden.

Auch eine konsequente schriftliche Fixierung von Absprachen mit den Pächtern schafft Rechtssicherheit und erleichtert den Wertermittlern ihre verantwortungsvolle Tätigkeit.

Folgende Kapitel enthalten auch für Vereinsvorstände wichtige Informationen:

Thema	Seite
(1) Wertermittlung warum?	6
(2) Argumente für die Wertermittlung (Praktiker-Kommentar BKleingG)	6
(3) BDG-Merkblatt „Grundsätze der Wertermittlung bei Pächterwechsel“	7
(4) Anwendung der Wertermittlungsrichtlinien	8
(5) Wertermittlungsverfahren	8
(6) Allgemeine Grundlagen der Wertermittlung	9
(7) Bewertete und nicht bewertete Parzellenausstattungen	13
(8) Widerspruchsmöglichkeiten gegen das Ergebnis der Wertermittlung	15
(9) Mängel und Haftung	16
(10) Vorgehensweise beim Pächterwechsel	20
(11) Nachpächter gesucht	23
(12) Einsichtnahme in die Wertermittlungsrichtlinien	24
C Formulierungsvorschläge	54
D Musterformulare und -verträge	57

## A Einführung und Erläuterungen

### A (1) Wertermittlung – warum?

Diese Frage wird immer wieder von den bei der Parzellenübergabe beteiligten Parteien gestellt:

Vom abgebenden Pächter, der häufig schon bestimmte Vorstellungen von der Höhe des Entschädigungsbetrages für sein von ihm auf der Parzelle zurückgelassenes Eigentum hat, vom Verein, der für Ernennung, Ausbildung und Tätigkeit der Wertermittler Sorge tragen muss sowie vom Neupächter, der naturgemäß versucht, den Übernahmepreis durch Verhandlungen zu beeinflussen.

Dazu müssen noch die sozial begründeten Vorgaben des Bundeskleingartengesetzes, die Rahmenbedingungen der Kleingärtnerischen Gemeinnützigkeit sowie die die Baulichkeiten und sonstigen Parzellenausstattungen betreffenden Bestimmungen des Bebauungsplanes, des (General)Pachtvertrages oder anderer Regelwerke berücksichtigt werden, was die dringende Empfehlung nahelegt, dass die Parzelle nur in ordnungsgemäßem Zustand an den Nachpächter übergeben wird.

Die Wertermittlung erfüllt daher 3 Funktionen:

1. Sie dient zur Ermittlung der Höhe der Entschädigungssumme, die der abgebende Pächter von dem Neupächter für sein auf der Parzelle zurückgelassenes Eigentum (Laube, Wege, Bepflanzung, etc.) erhält.
2. Indem dieser Entschädigungsbetrag anhand einheitlich festgelegter und objektiv nachvollziehbarer Kriterien sowie ausschließlich basierend auf dem reinen Gebrauchs- oder Nutzwert der Parzellenausstattungen ermittelt wird, ohne wie auf dem „freien Markt“ von Angebot und Nachfrage oder anderen subjektiven Kriterien wie Lage, Umfeld, etc. abhängig zu sein, wird dem sozialen Aspekt des Kleingartenwesens Rechnung getragen. Der Wert der Parzellenausstattungen darf einer Wiederverpachtung nicht im Weg stehen.
3. Da alle erlaubten, geduldeten oder nicht zulässigen Parzellenausstattungen unabhängig von ihrer Bewertung aufgenommen werden, ist das Wertermittlungsprotokoll quasi ein „Tagebuch“ der Parzelle und kann bei Streitfällen eine klärende Rolle spielen, z.B. wenn ein Pächter behauptet, ein nicht zulässiger Baum wäre nicht von ihm gepflanzt, sondern schon auf der Parzelle vorhanden gewesen.

### A (2) Argumente für die Wertermittlung aus dem Praktiker-Kommentar des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG):

Die „normale“ Pächterkündigung ist im BKleingG nicht geregelt, da der Gesetzgeber den Verpächter, d.h. den Verein, vor finanziellen Belastungen durch Entschädigungszahlungen schützen wollte, er geht deshalb vom Wegnahmerecht des abgebenden Pächters aus.

Dies bedeutet, dass dieser sein Eigentum, das ohnehin nur als „Scheinbestandteil“ der Parzelle und damit als „vorübergehend errichtet“ bzw. gepflanzt gilt, mitnimmt und dem Verein eine geräumte Parzelle zurückgibt (Mainczyk/Nessler, Bundeskleingartengesetz-Praktiker-Kommentar, 12. Auflage, 2019, § 11, Rn. 1, Seite 222).

Weiter wird in der gängigen Auslegung des BKleingG betont, dass die Kündigungsentschädigung „in einem sachgerechten Verhältnis zur Kleingärtnerischen Nutzung stehen“ muss und dass besonders bei Gartenlauben auf eine „einfache, nicht zum dauerhaften Wohnen geeignete Ausführung“ zu achten ist (Mainczyk/Nessler, Bundeskleingartengesetz-Praktiker-Kommentar, 12. Auflage, 2019, § 11, Rn. 6, Seite 224).

## A Einführung und Erläuterungen: Wertermittlung – warum?

Hier ist impliziert, dass bei der Eigentumsübertragung Entscheidungen über „kleingärtnerisch nützlich“ und „für die Kleingärtnerische Nutzung nicht dienlich bzw. nicht mehr angemessen“ getroffen werden müssen und dies liegt eindeutig nicht im Zuständigkeitsbereich der abgebenden bzw. Neupächter, sondern hier ist die betreffende Kleingärtnerorganisation als „Schiedsrichter“ gefordert.

Dasselbe gilt auch für die Konsequenz aus der Formulierung: „Angemessen ist eine Entschädigung dann, wenn sie das Ergebnis einer gerechten Abwägung der Interessen des Entschädigungsverpflichteten [= übernehmender Pächter] und des [abgebenden] Pächters unter Berücksichtigung der sozialpolitischen und städtebaulichen Funktion des Kleingartens ist.“ (Mainczyk/Nessler, Bundeskleingartengesetz-Praktiker-Kommentar, 12. Auflage, 2019, § 11, Rn. 9 und 10, Seite 225).

Diese Interessenabwägung von abgebendem und übernehmendem Pächter unter sozialen Aspekten kann nur durch eine „neutrale“ Wertermittlung erfolgen, die unter allgemein anerkannten und verbindlichen Regeln vorgenommen wird und in der der Verein die „Aufsicht“ über die Eigentumsübertragung übernimmt.

Gerade die hier zweimal betonte Sozialverpflichtung widerspricht einem „Heraushalten“ des Vereins, was zwangsläufig einen „freien Kleingartenmarkt“ begründet auf Angebot und Nachfrage zur Folge hätte und letztendlich sogar die Gemeinnützigkeit des Vereins gefährden könnte.

Entschädigungszahlung nur nach Wertermittlung und nur in der im Wertermittlungsprotokoll ermittelten Höhe ist deshalb eine grundsätzliche Notwendigkeit, unabhängig davon, ob sich eine Kleingartenanlage in einer begehrten Stadtlage oder auf dem Land befindet.

Das BKleingG hebt in § 11 (Kündigungentschädigung) ganz klar die Anwendung von Richtlinien heraus, sofern solche vorliegen und genehmigt sind.

Dies ist in unserem Verband ja gegeben mit der Einschränkung, dass unsere Wertermittlungsrichtlinien nicht automatisch anzuwenden sind, da ihnen bewusst nicht der Status einer auch bei der Kündigung der Anlage/eines Anlagenteils seitens des Grundstückseigentümers verpflichtenden Verwaltungsvorschrift gegeben wurde, sondern sie werden nur durch eine privatrechtliche Vereinbarung im Vertragsverhältnis zwischen Verein und Pächter rechtskräftig (siehe A (4) auf Seite 8).

Im Kommentar zum BKleingG wird zudem ausdrücklich auf die bewährte „auseinandersetzungszureduzierende“ Wirkung einer solchen Regelung hingewiesen (Mainczyk/Nessler, Bundeskleingartengesetz-Praktiker-Kommentar, 12. Auflage, 2019, § 11, Rn. 12, Seite 226).

### A (3) Zitate aus dem Merkblatt des BDG „Grundsätze der Wertermittlung bei Pächterwechsel“:

„Eine ganz wesentliche Bedeutung für die Niedrighaltung der Kosten der Hilfsmittel besteht in der Verpflichtung des als kleingärtnerisch gemeinnützig anerkannten Vereins, die Verpachtung der Parzelle selbst korrekt nach sozialen Gesichtspunkten vorzunehmen und auch seine Aufsichtsfunktion bei der Veräußerung der Hilfsmittel im Garten wahrzunehmen.“

„Die an dem sozialen Charakter des Kleingartens orientierte Bewertung nach den entsprechend ausgestalteten Richtlinien muss immer die Obergrenze für eine dem Nachpächter abverlangte Entschädigung bei Gartenübernahme darstellen.“

„Auf keinen Fall darf von der Organisation zugelassen werden, dass sich Pächter und Nachpächter von vorneherein allein um die Regulierung der Gartenübernahme kümmern. Das führt dazu, dass ein Nutzungswilliger glaubt, er könne die Parzelle nur erhalten, wenn er die oftmals ungerechtfertigten Forderungen des alten Gartenbesitzers erfüllt.“

### A (4) Anwendung der Wertermittlungsrichtlinien

Da die Wertermittlungsrichtlinien des Landesverbandes nicht mehr früher als Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Ernährung und Ländlichen Raum Baden-Württemberg generell verbindlich sind, muss ihre Anwendung durch eine entsprechende Formulierung, die üblicherweise ihren Platz im Unterpachtvertrag findet, mit jedem Pächter ausdrücklich vereinbart werden.

Ein Formulierungsvorschlag ist unter C 1. auf Seite 54 abgedruckt.

Leider fehlt eine solche Vereinbarung in den Vertragswerken nicht weniger Vereine, deshalb sollen die oben unter A (1) bis A (3) genannten „Argumentationshilfen“ den Verein bei einer eventuellen rechtlichen Auseinandersetzung unterstützen.

Daher auch die dringende Bitte, zur größeren Rechtsicherheit den vom Landesverband herausgegebenen und ständig an die aktuelle Rechtsauslegung angepassten Muster-Unterpachtvertrag als Grundlage für den vereinseigenen zu verwenden.

Dies gilt auch für die andern vom Landesverband herausgegebenen Musterschriftsätze wie Mustersatzung, Mustergartenordnung, Muster-Vereinsordnungen, etc., da ältere Versionen gerade bei heute entscheidenden Sachverhalten nicht mehr auf dem neuesten Stand sind bzw. diese überhaupt nicht enthalten.

### A (5) Wertermittlungsverfahren

Diesen Richtlinien liegt das sogenannte „Sachwertverfahren“ zugrunde. Die ermittelten Entschädigungsbeträge spiegeln den reinen Sachwert der Parzellenausstattungen zum Zeitpunkt der Wertermittlung wider, abhängig von der Ausführung und dem Alter der bewerteten Objekte.

Dieser Zeitwert wird berechnet, indem zuerst der Neuwert (Neuanschaffungspreis) der betreffenden Ausstattungsmerkmale zum Zeitpunkt ihrer Errichtung/Installation ermittelt wird - bei der Laube als „Herstellungskosten“ bezeichnet - von dem die Wertminderung durch Gebrauch („Alterswertminderung“ = Abschreibung) abgezogen wird.

Dieser Zeitwert wird ggf. noch um die Behebungskosten eventuell vorhandener Mängel auf heutigem Preisniveau vermindert.

Bei älteren Parzellenausstattungen kann die Alterswertminderung, die durch Multiplikation des vom Wertermittler anhand der Vorgaben in den Wertermittlungsrichtlinien festgesetzten jährlichen Abschreibungssatzes mit der Anzahl der seit dem Erstellungszeitpunkt vergangenen Jahre errechnet wird (lineare Abschreibung) größer sein als der fiktive Neupreis, so dass sich rein rechnerisch ein negativer Zeitwert ergibt.

Nur selten ist die betreffende Parzellenausstattung dann in einem Zustand, der keine weitere Nutzung mehr zulässt, so dass sie von dem abgebenden Pächter abgebaut und entsorgt werden muss.

Im Normalfall ist sie durch gute Pflege noch nutzbar, so dass vom Wertermittler ein sogenannter „Restwert“ zwischen 5 und 30 % des fiktiven Neupreises angesetzt werden kann, der sich an der zu erwartenden Restnutzungsdauer orientiert.

Die Bewertung der Obstgehölze erfolgte in den älteren Ausgaben der Wertermittlungsrichtlinien nach demselben Muster.

In der Praxis hat es sich jedoch ergeben, dass das Pflanzjahr selten genau ermittelt werden konnte, deshalb eine sichere Berechnung der Höhe der Abschreibungssumme nicht möglich war und letztendlich nur ein Restwert angesetzt werden konnte.

Daher wurde bereits in der letzten Fassung der Wertermittlungsrichtlinien von 2014 auf die Einbeziehung der Alterswertminderung bei den Obstgehölzen verzichtet, so dass ihr Wert sich nur noch aus Kaufpreis, Entwicklungspflegezuschlag und Mängelabzügen errechnet.

Aufgrund von praktisch übereinstimmenden Ergebnissen von Vergleichsrechnungen zwischen altem und neuem Verfahren und des üblicherweise ohnehin geringen Anteils der Entschädigungssumme für Obstgehölze an der Gesamtsumme – diese wird weitgehend von den Beträgen für Laube und andere Baulichkeiten bestimmt – ist diese den Wertermittlern zugutekommende Erleichterung auch aus fachlichen Gründen zu vertreten.

Öffentlich-rechtliche Gehölzwertermittlungsrichtlinien orientieren sich am sogenannten „Ertragswert“ der Gehölze, so z.B. der Funktion als Schattenspender oder Sicht- bzw. Lärmschutz bei Ziergehölzen und dem Obstertrag bei Obstbäumen.

Diese Richtlinien wie die von den *Beratungskräften Obstbau, Garten und Landschaft Baden-Württemberg e.V.* (BOGL) herausgegebene „Wertermittlung von Obstgehölzen zur Selbstversorgung“ dürfen in ausgewiesenen Kleingartenanlagen nicht angewendet werden, da die Gehölze ja laut Kommentierung des BKleingG nicht wie im normalen Pachtrecht nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) als fest mit dem Boden verbunden gelten und damit untrennbarer Bestandteil des Grundstücks werden – was ja Voraussetzung für eine langjährige Ertragsnutzung ist – sondern nur als zeitlich begrenzte Parzellenbestandteile betrachtet werden (vgl. auch A (2) Seite 6).

Da bei den Ziergehölzen eine für die spätere Ertragsleistung und –qualität erforderliche Entwicklungspflege wegfällt, errechnet sich deren „Zierwert“ unverändert nur aus Kaufpreis und ggf. Mängelabzug.

### A (6) Allgemeine Grundlagen der Wertermittlung

#### 1. Verpachtung und Eigentumsübertragung - Geldflüsse

Die Neuverpachtung einer Kleingartenparzelle nach Kündigung oder sonstiger Aufgabe des Pachtverhältnisses durch den Pächter und die Übertragung des auf der Parzelle befindlichen Eigentums des abgebenden Pächters an den Nachpächter sind zwei rechtlich unabhängige Vorgänge (BDG-Merkblatt „Grundsätze der Wertermittlung bei Pächterwechsel“).

Die Auflösung des Pachtvertrages ist ein „Rechtsgeschäft“ zwischen dem kündigenden Pächter und dem Verein, während bei der Eigentumsübertragung direkte Rechtsbeziehungen nur zwischen abgebendem und Neupächter bestehen, da der Verein mit der Wertermittlung nur seiner Aufsichtspflicht nachkommt und kein Rechtspartner wird.

Dies wird auch durch den letzten Absatz im Formulierungsvorschlag unter C 1. auf Seite 54 hervorgehoben.

Deutlich zum Ausdruck bringen lässt sich diese Trennung durch die Modalität des Geldtransfers von dem Neupächter zu dem abgebenden Pächter:

So sollte die Entschädigungssumme nicht über das Vereinskonto fließen, mit Ausnahme ggf. noch offener Außenstände des abgebenden Pächters beim Verein, die von dem Neupächter von der Wertermittlungssumme abgezogen und direkt auf das Vereinskonto überwiesen werden.

Das Musterformular „Vereinbarung über finanzielle Aspekte bei Parzellenübergabe“ auf den Seiten 66 - 67 trägt diesem Vorgehen Rechnung.

Sind alle Zahlungen erfolgt und auf dem richtigen Konto angekommen, wird dem neuen Pächter vom Verein dann die Parzelle übergeben.

Der Geldtransfer zwischen Neu- und abgebendem Pächter über das Vereinskonto birgt auch das Risiko, dass der Verein bei nachträglich festgestellten Mängeln an der übergebenen Parzellenausstattung in Mithaftung genommen werden könnte, falls der Neupächter das Argument anführt, er habe die mangelbehaftete Ausstattung vom Verein gekauft.

Alle Zahlungen sind deshalb ausschließlich zwischen Neu- und Altpächter direkt abzuwickeln.

### 2. Wertermittlung - wann?

Die Wertermittlung dient einmal zur Ermittlung einer möglichen finanziellen Entschädigung des abgebenden Pächters für sein auf der Parzelle zurückgelassenes nicht ohne weiteres bewegliches Eigentum (Laube, Nebenanlagen, Pflanzen) durch den Nachpächter, in dessen Besitz und Nutzung diese Güter mit allen Folgen dann übergehen (§ 11 (1) BKleingG).

Verbleibt Eigentum des Vorpächters auf der Parzelle, so ist eine offizielle Wertermittlung unabhängig von der Höhe der tatsächlichen Entschädigungsforderung des Vorpächters verpflichtend.

Dies gilt auch dann, wenn das zurückbleibende Eigentum keinen finanziellen Wert (mehr) darstellt (vgl. die „Tagebuchfunktion“ der Wertermittlung unter A (1) 3. auf Seite 6) und wenn die Parzelle mit Zustimmung des Vereins an Familienangehörige weiterverpachtet wird – vgl. A (11) Nr. 1 auf Seite 23.

Ausgeschlossen von der Wertermittlung ist alles, was von einem Dritten (Verein, Kommune) auf der Parzelle geschaffen worden ist oder was der abgebende Pächter unentgeltlich von seinem Vorgänger übernommen hat.

### 3. Wer ist der Auftraggeber?

Der Verein veranlasst zwar die Durchführung der Wertermittlung, der eigentliche „Auftraggeber“ ist jedoch immer und ausnahmslos der abgebende Pächter, wenn er sein Eigentum nicht von der Parzelle entfernt, sondern zurücklässt und damit

a) den Verein zur Prüfung verpflichtet, ob die rechtmäßig zurückgelassene Parzellenausstattung den geltenden Vorgaben sowie der Kleingärtnerischen Nutzung entspricht und

b) üblicherweise nach den Bestimmungen des Unterpachtvertrages oder ergänzender Vereinbarungen eine Entschädigung dafür vom Nachpächter erhält.

### 4. Anwendung der Wertermittlungsrichtlinien

Als Grundlage der Wertermittlung dienen diese „Richtlinien für die Wertermittlung von Kleingärten beim Pächterwechsel“, die vom Landesverband der Gartenfreunde Baden-Württemberg in regelmäßig aktualisierter Form herausgegeben werden und die auf den gesetzlichen Bestimmungen basieren (BGB, BKleingG).

Sie gelten für alle dieser Organisation angeschlossenen und durch Bebauungsplan, Flächennutzungsplan o.a. Regelwerke bzw. Verträge als solche ausgewiesenen Kleingartenanlagen.

Es ist hierbei immer die aktuelle Fassung anzuwenden.

Sie finden ihre Anwendung

a) nur bei der vereinsinternen Weitergabe von Parzellen an Neupächter nach Parzellenaufgabe oder

b) bei einer zur Durchführung struktureller Veränderungen in der Anlage erforderlichen Kündigung seitens des Vereins, z.B. zum Bau eines Vereinsheimes, zur Vergrößerung des Parkplatzes, o.ä. (§ 9 Abs.1 (2) BKleingG).

Sollen die Wertermittlungsrichtlinien in diesen beiden Fällen im Rechtsverhältnis des Vereins mit seinen Pächtern Gültigkeit haben, so muss eine entsprechende schriftliche Vereinbarung in den Unterpachtvertrag aufgenommen sein (siehe A (4) auf Seite 8 und C 1. auf Seite 54.

Nicht anzuwenden sind sie bei der kompletten oder teilweisen Kündigung des (General)Pachtvertrages durch den Verpächter der Anlagenfläche, falls dieser nach den Vorgaben des BKleingG die Fläche oder Teile davon einem planungsrechtlich abgesicherten anderen Nutzungszweck zuführen will (z.B. für den Bau einer Straße) (§ 9 Abs. 1 (3)-(6) BKleingG).

## A Einführung und Erläuterungen: Grundlagen der Wertermittlung

Sofern Verein und Verpächter darin übereinstimmen, können bei einer räumlichen Verlagerung einer Kleingartenanlage diese Wertermittlungsrichtlinien für diejenigen Pächter angewendet werden, die ihre Parzellen in der zu räumenden Anlage aufgeben und nicht in die vom Verpächter zur Verfügung gestellte Neuanlage „umziehen“.

Für die „umzugswilligen“ Pächter gilt, dass diese von der die Anlage in Anspruch nehmenden Institution einen mindestens gleichwertigen Ersatz für ihr in der zu räumenden Anlage aufgegebenes Eigentum erhalten müssen.

Ebenso kann ihre Anwendung seitens des Vereines verweigert und die entschädigungslose Räumung der Parzelle verlangt werden bei einer durch ein so grob schuldhaftes Verhalten des Pächters bedingten Kündigung des Pachtvertrages durch den Verein (§ 8 (1)-(2) und § 9 Abs. 1 (1) BKleingG), wenn dem Verein dadurch weitere Kontakte mit dem betreffenden Pächter nicht zumutbar sind.

Es sei denn, im Unterpachtvertrag oder anderen die Rechtsbeziehungen zwischen Verein und Pächter betreffenden Verträgen ist eine abweichende Regelung enthalten, z.B. die Formulierung „*bei Parzellenaufgabe hat der abgebende Pächter Anspruch auf eine Entschädigung...*“.

Vor der Aufforderung an den gekündigten Pächter zur Parzellenräumung müssen daher sämtliche mit ihm vereinbarten Schriftsätze hinsichtlich der Zulässigkeit dieser Maßnahme überprüft werden!

Zur Rechtssicherheit sollte in den Pachtvertrag eine entsprechende Bestimmung aufgenommen werden (siehe C 1. auf Seite 54 und C 2. auf Seite 55).

### 5. Kleingärtnerische Nutzung als Bewertungsvoraussetzung

Bei der Wertermittlung wird stets die „Kleingärtnerische Nutzung“ nach § 1 BKleingG zugrunde gelegt, also eine einfache, zweckmäßige, solide und auf lange Nutzungsdauer ausgelegte Ausführung (vgl. A (2) auf Seite 6).

Darüberhinausgehende hochpreisige Ausführungen, Ausstattungen oder Einrichtungen werden nicht berücksichtigt, es werden hier nur die Kosten für eine einfache zweckdienliche Ausführung angesetzt.

Übergröße oder mit einem die kleingärtnerischen Erfordernisse übersteigenden Aufwand gebaute Lauben können Steuerpflichten nach sich ziehen (Grund-(erwerbs-) Steuer), zudem gefährden sie die Anerkennung der Kleingärtnerischen Gemeinnützigkeit und die daraus resultierenden finanziellen Entlastungen (niedriger Pachtzins, Stundung von Erschließungsbeiträgen, etc.) für Verein und Pächter, vor allem, wenn Elektrizitäts- und Wasser-/Abwasserinstallationen in der Laube als eine überwiegende Freizeitnutzung (Wochenendhaus) interpretiert werden können.

### 6. Bestandsschutz rechtfertigt keine Bewertung

Auch ein gesetzlicher Bestandsschutz bietet keine Rechtfertigung dafür, dass übergröße Lauben (vgl. § 3 Abs. 2 BKleingG) oder der einfachen Ausführung nicht entsprechende Einrichtungen von dem nachfolgenden Pächter übernommen und bezahlt werden müssen (BDG-Merkblatt „Grundsätze der Wertermittlung bei Pächterwechsel“).

Bei übergroßen Lauben dürfen maximal die im Bundeskleingartengesetz vorgegebenen 24 m<sup>2</sup> überbaute Grundfläche einschließlich Freisitz angerechnet werden (BDG-Merkblatt „Grundsätze der Wertermittlung bei Pächterwechsel“).

Zur Verdeutlichung ein Rechenbeispiel:

	Bestand:	Bewertet werden davon:
Grundfläche Laube:	20 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>
Überdachte Fläche Freisitz:	8 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup>
Überbaute Gesamtfläche Laube und Freisitz:	28 m <sup>2</sup>	24 m <sup>2</sup>

Die restlichen 4 m<sup>2</sup> des Freisitzes werden zwar nicht bewertet, müssen jedoch auch nicht zurückgebaut werden, da sie genehmigt sind.

Wären die „Flächenüberschreitung“ nicht genehmigt, müsste der Freisitz entsprechend zurückgebaut werden.

### 7. Keine „Immobilien“ auf Kleingartenparzellen

Eine Laube ist keine Immobilie im herkömmlichen Sinne, da sie als Hilfsmittel zur Kleingärtnerischen Nutzung als Scheinbestandteil (§ 95 Abs. 1 BGB) nur vorübergehend mit dem Grund und Boden verbunden gilt (siehe auch A (2) auf Seite 6).

Der Wert der Laube wird ausschließlich durch die Bauausführung (Herstellungswert pro m<sup>2</sup>), den aktuellen Baukostenwert, die jährliche lineare Abschreibung durch Abnutzung/Alterung und ggf. durch Mängelabzüge bestimmt, er ist also den „Gesetzen des Marktes“ wie Angebot und Nachfrage, Erholungswert der Parzelle, etc. nicht unterworfen (vgl. A (1) Nr. 2, Seite 6).

### 8. Abspracheverbot zwischen abgebendem und Neupächter

Die offizielle Wertermittlung ist alleine maßgebend für die Höhe der Entschädigungssumme, wobei dem Verein hier ausdrücklich eine Aufsichtspflicht obliegt (BDG-Merkblatt „Grundsätze der Wertermittlung bei Pächterwechsel“)

Direkte Absprachen zwischen Alt- und Neupächter über eine finanzielle Entschädigung ohne oder über die Wertermittlung hinausgehend dürfen vom Verein nicht geduldet werden. Im Übergabe- oder Wertermittlungsprotokoll sollte deshalb eine darauf hinweisende Formulierung enthalten sein (siehe C 4. auf Seite 55), aus der auch deutlich wird, dass solche „freiwilligen“ Zahlungen auf eigenes Risiko des Neupächters erfolgen und aus ihnen kein Anspruch auf Berücksichtigung bei einer späteren Wertermittlung erwächst.



Von abgebenden Pächtern gerne praktiziert, aber gleich zwei Mal falsch:  
Erstens wird nicht der „Garten“ verkauft, wie das Schild für „Kleingartenlaien“ suggeriert und zweitens entscheidet der Verein alleine über die Pachtachfolge.

### A (7) Bewertete und nicht bewertete Parzellenausstattungen

Es werden nur vom BKleingG, dem Eigentümer/Verpächter, Bebauungsplan, den Verträgen zwischen Verein und Pächter, der Gartenordnung und/oder von den satzungsmäßigen Gremien des Vereins genehmigte Baulichkeiten, Pflanzungen und Parzellenausstattungen bei der Wertermittlung finanziell berücksichtigt.

Dabei ist auf eine der Genehmigung entsprechende Bauausführung zu achten, dasselbe gilt auch für Erhöhungen/Aufschüttungen und Abgrabungen.

#### Bei der Wertermittlung berücksichtigt werden:

1. Gartenlauben, ggf. mit Freisitz, Pergola oder fachgerechten Anbaugewächshäusern, sofern sie den Vorgaben entsprechen.
2. Anpflanzungen, soweit sie mit der Kleingärtnerischen Nutzung vereinbar und nach den Vorgaben auf der Parzelle zulässig sind.  
Hierbei ist der Kaufpreis für einfache Pflanzware (wurzelnackte Obstgehölze oder Rosen bzw. die kleinste verfügbare Größe bei Containerpflanzen) zugrunde zu legen.
3. Sonstige bauliche Anlagen (Nebenanlagen), sofern sie der Kleingärtnerischen Nutzung der Parzelle dienlich und auf der Parzelle erlaubt sind, dazu gehören Frühbeete, Gerätekisten, Kompostbehälter, Windschutzwände, Pergolen, Spaliergerüste und Wege.
4. Stellplatten an Wegen mit wassergebundenem Belag (Schotter- und Mulchwege) und Stützmauern bei einem Höhenunterschied im Gelände von über 40 cm.  
Bei letzteren ist neben der zulässigen Bauausführung (Trockenmauer, mörtelgebundene Mauer oder gegossene Betonmauer bzw. Betonfertigteile) vor allem die fachliche Bauausführung entscheidend (Fundamentierung, Hinterfüllung bei Trockenmauern, Dehnfügen bei gegossenen Betonmauern, etc.).  
Betonpflanzsteine werden aufgrund ihrer Nachteile für die Bepflanzung (begrenzt Substratvolumen, Austrocknung, Aufheizung des Wurzelraumes) nur bewertet, wenn sie eine hangabstützende Funktion haben.  
Rasenkantensteine werden nur an den Übergängen von Rasen zu Gemüsebeeten oder Staudenrabatten bewertet.
5. Einrichtungen zur Wasserversorgung, soweit sie nicht im Eigentum des Vereines sind: Wasserleitungen, Wasseruhr mit Standrohr, fest installierte Fördereinrichtungen, fest installierte Regenwasserbehälter (z.B. Zisternen), Brunnen und Quelfassungen sofern genehmigt.  
Bei gemauerten bzw. betonierten Zisternen wird die gesamte Wand- bzw. Bodenfläche berechnet und mit den Quadratmetersätzen der Stützwände verrechnet.  
Da Zisternenvolumen üblicherweise nicht größer als 1 m<sup>3</sup> sind, wird bei in den Boden eingelassenen Zisternen davon ausgegangen, dass das Aushubmaterial auf der Parzelle verteilt werden kann.
6. Befestigte Wegeflächen und nicht überdachte Sitzplätze bis maximal 10 % der Parzellenfläche, in Ausnahmefällen bei sehr kleinen Parzellen oder wenn kein Freisitz bzw. keine Pergola zugelassen ist auch bis maximal 15 %.  
Eine weit über die genannten Richtwerte hinausgehende Versiegelung der Parzellenfläche muss auf Verlangen des Vereines bzw. des Nachpächters von dem abgebenden Pächter vor der Parzellenübergabe auf eigene Kosten zurückgebaut werden.
7. Zäune, Gartentore, Stellplatten, Hecken u.a. Abgrenzungen zur Außengrenze der Anlage, sofern sie nicht Eigentum des Vereines oder des Eigentümers sind

### Nicht bewertet werden:

8. Zäune, Gartentore, Stellplatten, Hecken u.a. Abgrenzungen im Innenbereich, es sei denn, diese Einrichtungen sind in der Anlage üblich – siehe B (3) auf Seite 26 - oder vorgeschrieben und werden allgemein bei den Wertermittlungen berücksichtigt.
9. Grills, offene Kamine u.a. feste Feuerstellen jeder Art
10. Gärtnerische Sondereinrichtungen wie freistehende Gewächshäuser, Foliendächer, Hochbeete, Gartenteiche, Steingärten, etc.  
Bei ausgewiesenen Behindertengärten werden entsprechende Einrichtungen berücksichtigt, sofern sie der gärtnerischen Nutzung dienen.
11. Inneneinrichtung und -ausstattung der Laube (Wasser-, Abwasser-, Gas- und Stromversorgung samt den dazugehörigen Armaturen und den damit betriebenen Geräten, Möbel, Markisen, Anlagen zur Stromerzeugung, Unterkellerungen in jeder Form.
12. Transportable Einrichtungen wie freistehende Wasserfässer oder Regenwassertanks, Kunststoff-Schnellkomposter etc.  
Mit Holz eingeschaltete oder mit Kletterpflanzen eingegrünte Wasserbehälter können bei fachgerechter und optisch unauffälliger Ausführung bewertet werden.
13. Stellplatten oder ähnliche feste Einfassungen um Beete, Baumscheiben und Wege wo nicht erforderlich (vgl. Punkt 4. der bewerteten Parzellenausstattungen).
14. Kinderspielgeräte, Gartenmöbel und Geräte zur Gartenbewirtschaftung.
15. Zu dicht gepflanzte, fachlich grob falsch gepflegte oder mit zu engem Abstand zur Parzellengrenze gepflanzte Gehölze sowie nicht den Vorgaben des Bundeskleingartengesetzes, der Verträge oder der Gartenordnung entsprechende Gehölze wie z.B. Großbäume, ebenso gefährliche oder sich stark vermehrende Pflanzen.
16. Über den persönlichen/familiären Bedarf hinausgehende Anpflanzungen von Obstgehölzen (z.B. mehr als 10-15 Johannisbeersträucher) bzw. eine andere zulässige Nutzungsformen einschränkende Anzahl von Zierpflanzen.  
Hier kann dem Nachpächter die Entscheidung einer kostenfreien Übernahme der „überschüssigen“ Pflanzen eingeräumt werden, in Extremfällen ist jedoch eine Teilrodung durch den abgebenden Pächter abgebende Pächterin zu empfehlen, um die Nutzungsvielfalt wieder herzustellen.  
Falls der Nachpächter die betreffenden Pflanzen nicht übernimmt, hat sie der abgebende Pächter vor der Parzellenübergabe auf eigene Kosten zu entfernen.
17. Zierrasen-, Blumenrasen- oder Wildblumenwiesenflächen jeder Art unabhängig vom Pflegezustand.
18. Ausgesprochene und teure Liebhaberpflanzen wie Formgehölze u.ä.  
Falls der Nachpächter die betreffenden Pflanzen nicht übernimmt, hat sie der abgebende Pächter vor der Parzellenübergabe auf eigene Kosten zu entfernen.  
Bei hochpreisigen Pflanzen kann auch der reine Nutzwert, z.B. als Sichtschutz, herangezogen werden, indem der Wert einer dieselbe Funktion erfüllenden Pflanzung mit üblicher Pflanzware angesetzt wird.  
Übernimmt der Nachpächter die Pflanzen, so ist bei der Berechnung des Zierpflanzen-Gesamtwertes der von der Parzellenfläche abhängige Höchstbetrag von 1,00 €/m<sup>2</sup> zu berücksichtigen.
19. Einjährige Kulturen werden grundsätzlich nicht entschädigt.

## A Einführung und Erläuterungen: Widerspruchsmöglichkeiten

Nicht bewertete Parzellenausstattungen können entweder der Kleingärtnerischen Nutzung nicht direkt dienliche oder Verstöße gegen Regelwerke und damit echte Mängel sein. Letztere müssen als vom abgebenden Pächter „zu behebende Mängel“ in Tabelle 7 auf Seite 13 der EXCEL-Auswertemaske eingetragen werden.

Bei ersteren hat der Nachpächter die Entscheidungsmöglichkeit, ob er sie kostenlos übernimmt oder nicht. Falls der Nachpächter sie nicht übernimmt, hat sie der abgebende Pächter vor der Parzellenübergabe auf eigene Kosten zu entfernen, daher sind sie in der EXCEL-Auswertemaske in Tabelle 5 „Nicht bewertete Parzellenausstattungen“ mit einem Betrag für einen eventuellen Rückbau einzutragen.

Entschädigungen für die unter den Punkten 8 - 12 als nicht bewertbar benannten Gegenstände oder Ausstattungsmerkmale sind Sache freier Vereinbarungen zwischen dem abgebenden und dem neuen Pächter, sie dürfen die Weitervergabe der Parzelle nicht beeinflussen, erfolgen auf eigenes Risiko des übernehmenden Pächters und werden auch bei späteren Wertermittlungen nicht berücksichtigt.

### A (8) Widerspruchsmöglichkeiten gegen das Ergebnis der Wertermittlung

1. Im Wertermittlungsprotokoll ist dem abgebenden Pächter eine Widerspruchsfrist von mindestens 14 Tagen nach Zugang gegen das Ergebnis der Wertermittlung einzuräumen (siehe EXCEL-Auswertemaske Seiten 2 und 3 sowie unter C 1. auf Seite 54). Um den Zugangstermin im Streitfall zweifelsfrei belegen zu können, empfiehlt es sich, bei persönlicher Aushändigung sich diese von dem Pächter schriftlich mit Datumsangabe bestätigen zu lassen, eine postalische Zusendung sollte per Einwurfeinschreiben erfolgen.

Falls der Pachtvertrag durch den Tod des Pächters am Ende des auf den Tod folgenden Monats erlischt (§ 12 Abs. 1 BKleingG), muss das WE-Protokoll allen Erbberechtigten oder einem eingesetzten Nachlassverwalter zugestellt werden.

Die Erben entscheiden als Rechtsnachfolger des Pächters, ob sie mit der Entschädigungssumme einverstanden sind oder den im Folgenden beschriebenen Weg gehen.

2. Falls der abgebende Pächter mit dem Ergebnis der Wertermittlung durch den Verein nicht einverstanden ist, führt die Wertermittlungskommission des Bezirkes auf Kosten des Pächters eine neue Wertermittlung durch. Erst wenn auch dann keine Einigkeit zu erzielen ist, wird als letzte und maßgebende Instanz innerhalb der Organisation die Fachberatung des Landesverbandes herangezogen, wiederum auf Kosten des abgebenden Pächters.
3. Findet auch diese Wertermittlung nicht die Zustimmung des betreffenden Pächters, so bleibt diesem nur noch die Möglichkeit, sein Eigentum von der Parzelle komplett zu entfernen, wenn er eine Räumungsklage seitens des Vereins vermeiden will.  
Im Falle einer juristischen Auseinandersetzung zwischen abgebendem Pächter und dem Verein wird ggf. von einem öffentlich bestellten Gutachter eine erneute Wertermittlung durchgeführt, der jedoch auch die Wertermittlungsrichtlinien zugrunde gelegt werden, sofern dies vertraglich zwischen Pächter und Verein so geregelt ist (vgl. A (4) auf Seite 8).
4. Wird in den Vertragswerken zwischen Verein und Pächtern eine Entschädigungszahlung bei Pächterwechsel nicht zwingend vorgeschrieben (vgl. A (6) Nr. 4. auf Seite 10), hat der Verein auch die Möglichkeit, bei Nichtanerkennung des Wertermittlungsergebnisses durch den abgebenden Pächter von diesem die entschädigungslose Räumung seiner Parzelle zu verlangen.

### A (9) Mängel und Haftung

#### 1. Parzellenbegehung unmittelbar nach Kündigung

Werden unerlaubte Baulichkeiten oder Gehölze und Pflegerückstände auf der Parzelle erst bei der Wertermittlung, die ja üblicherweise gegen Abschluss der Vegetationsperiode im Oktober/November angesetzt wird, erfasst, können sich daraus Probleme ergeben:

Erstens ist der Aufwand für den/die Wertermittler groß, da die Bewertung von Mängeln aufwendig ist (Erfassung des Zeitaufwandes für deren Behebung, Maschinen- und Entsorgungskosten, ggf. bei gravierenden Mängeln sogar das Einholen von Angeboten von Fachbetrieben).

Zweitens reicht dem abgebenden Pächter meist die Zeit bis zur üblicherweise um den 30. November stattfindenden Parzellenübergabe nicht mehr aus, um alle Mängel zu beheben.

Und drittens beeinträchtigt das sich in dieser Jahreszeit meist verschlechternde Wetter die Arbeit im Garten massiv oder verhindert sie gar völlig.

Daher sollte vom Vorstand oder dessen Beauftragten mindestens einmal jährlich eine Anlagenbegehung durchgeführt werden, bei der die Missstände protokolliert und die Pächter unter Vorlage dieser Protokolle und Fristsetzung aufgefordert werden, die auf ihren Parzellen angetroffenen Mängel zügig zu beheben (Protokollvorlage Seiten 57 – 58).

Die Frist muss so gewählt werden, dass der Pächter auch in Hinblick auf erschwerende Umstände (Wetter, Berufstätigkeit, etc.) in der Lage ist, die Arbeiten im vorgegebenen Zeitrahmen durchführen zu können (Empfehlung bei „normalen“ Mängeln wie Neuanlage eines Gemüsebeetes oder Rückschnittmaßnahmen: 4 Wochen).

Müssen Gehölze stark zurückgeschnitten oder gar gerodet werden, sind bei der Fristsetzung die Vorgaben zum Vogelschutz unbedingt zu beachten – siehe A (9) Nr. 12 auf Seite 19.

So kann einmal einem „Mängelstau“ auf den Parzellen vorgebeugt werden und zum anderen die Anlage in einem ordentlichen und bestimmungsgemäßen Zustand gehalten werden.

Werden keine regelmäßigen Anlagenbegehungen gemacht, so sollte zumindest unmittelbar nach Eingang der Kündigung beim Verein Anfang August eine Begehung der gekündigten Parzelle durchgeführt und die Missstände erfasst und dem abgebenden Pächter mitgeteilt werden (Benachrichtigungsschreiben an den Pächter siehe Seite 59).

#### 2. Behebung von Missständen vor der Wertermittlung

Ihm anzulastende Missstände wie nicht erlaubte Baulichkeiten und Pflanzungen oder Pflegerückstände sollte der abgebende Pächter einschließlich der Entsorgung dabei anfallender Materialien bis zum Termin der Wertermittlung auf eigene Kosten zu behoben haben. Dazu zählt auch das Ausräumen der Laube bzw. anderer Baulichkeiten, falls die Inneneinrichtung keinen Nutzwert mehr hat oder von dem Nachpächter nicht übernommen wird.

Bei nicht mehr gegebenem Nutzwert der Innenausstattung kann der Vereinsvorstand oder ein Beauftragter das Ausräumen bereits bei der Vorabbegehung verlangen, ohne dass der Nachpächter hinzugezogen wird.

#### 3. Dokumentation von Missständen

Missstände jeder Art müssen im Wertermittlungsprotokoll festgehalten werden, um den Neupächter davor zu schützen, später für diese Mängel verantwortlich gemacht zu werden, falls diese vor der Parzellenübergabe von dem abgebenden Pächter nicht beseitigt wurden bzw. werden konnten.

Bei bis zum Wertermittlungstermin nicht beseitigten Mängeln ist es ratsam, diese als Beweis fotografisch festzuhalten und dem Wertermittlungsprotokoll beizulegen.

Dasselbe gilt für solche Parzellenausstattungen, die für die Kleingärtnerische Nutzung nicht erforderlich sind, aber auch keine Mängel darstellen.

Diese sind in Tabelle 5 „Nicht bewertete Parzellenausstattungen“ auf Seite 12 der EXCEL-Auswertemaske einzutragen.

Zwar kann hier üblicherweise der Nachpächter entscheiden, ob er das betreffende Objekt übernimmt oder nicht, allerdings hat der Verein das Recht, unabhängig von einer möglichen Übernahme durch den Nachpächter die Beseitigung der betreffenden Parzellenausstattungen verlangen.

Eine entsprechende Musterformulierung ist in C 6. auf Seite 56 abgedruckt.

#### 4. Kosten für Mängelbeseitigung

Zum Zeitpunkt der Wertermittlung noch nicht behobene Missstände, ein nicht ordnungsgemäßer Pflegezustand oder die Nichteinhaltung der Kleingärtnerischen Nutzung des Gartens werden zu Lasten des abgegebenen Pächters durch Mängelabzüge bei der Wertermittlung geltend gemacht.

Alle Kosten für Abbau, Entsorgung und Arbeitszeit sind zu ermitteln und in Tabelle 7 „Zu behebende Mängel“ auf Seite 13 der EXCEL-Auswertemaske einzutragen, auch wenn der abgebende Pächter verspricht, die Missstände bis zur Parzellenübergabe zu beheben.

Dasselbe gilt für alle in Tabelle 6 auf Seite 12 der Auswertemaske aufgeführten „Parzellenausstattungen auf Widerruf“ sowie diejenigen der in Tabelle 5 „Nicht bewertete Parzellenausstattungen“ auf derselben Seite genannten Ausstattungen, bei denen dem Nachpächter die Entscheidung überlassen wird, ob er sie kostenlos übernehmen will oder nicht.

Dabei können branchenübliche Tariflöhne angesetzt werden, auch wenn der Verein die Arbeiten selbst übernimmt. Als Richtwert sei der Stundensatz einer ungelesenen Arbeitskraft im Garten- und Landschaftsbau angeführt, der 2021 um die 40 € betrug.

Werden Maschinen benötigt, sind die dadurch entstehenden Kosten für Maschinenführer, Leihgebühr, Transport und Verbrauchsmaterial mit einzurechnen, ebenso sind die Entsorgungskosten des anfallenden Materials mit zu berücksichtigen.

Übersteigen die Kosten für die Mängelbeseitigung den Zeit- oder Restwert einer Parzellenausstattung, ist diese damit zwar nicht „technisch“, aber „finanziell“ wertlos und der Neupächter muss sie nicht übernehmen, ebenso kann der Verein deren Entfernung verlangen. Sie werden daher in Tabelle 5 „Nicht bewertete Parzellenausstattungen“ auf Seite 12 der EXCEL-Auswertemaske zusammen mit einem Betrag für den Rückbau eingetragen.

Übernimmt sie der Neupächter nicht oder fordert der Verein ihre Entfernung, hat sie der abgebende Pächter vor der Parzellenübergabe ohne Entschädigung und auf eigene Kosten zu entfernen.

#### 5. „Verschleppte“ Missstände

Auch Missstände, die der Vorpächter nicht zu verantworten hat wie z.B. zu große, bereits über mehrere Pächtergenerationen auf der Parzelle wachsende Bäume, müssen beim Pächterwechsel unbedingt behoben werden, um ein weiteres Verschleppen des regelwidrigen Zustandes zu vermeiden.

Für die Frage, ob Verein oder Pächter für den Rückbau verantwortlich sind, ist der Umstand wichtig, ob der Pächter vor der Übernahme von der „Illegalität“ der betreffenden Parzellenausstattung (nachweisbar) informiert wurde, z.B. durch deren Eintragung in die Tabelle 6 „Parzellenausstattungen auf Widerruf“ des WE-Protokolls.

Wenn ja, hat er Missstand „willentlich“ übernommen und ist für ihn und damit auch den Rückbau verantwortlich,

wenn nein, kann das als vereinsseitiges Versäumnis interpretiert werden, vor allem, wenn der Missstand auch noch im WE-Protokoll bewertet wurde.

Es gibt zwar ein Urteil des Amtsgerichtes Kassel (415 C 662/97), nach dem ein abgebender Pächter auch diejenigen Missstände beheben muss, die er von einem Vorpächter übernommen hat, aber es wird dennoch empfohlen, mit dem abgebenden Pächter eine gütliche Einigung über die Beseitigung dieser Mängel anzustreben, um das Risiko einer gerichtlichen Auseinandersetzung mit möglicherweise anderer Entscheidung zu vermeiden.

Bei ohne größeren Aufwand behebbaren Missständen sollten diese „auseinandersetzungsvermeidend“ vom Verein z.B. im Rahmen der Gemeinschaftsarbeit behoben werden.

### 6. Behebungsverpflichtung „geduldeter“ Missstände

Der abgebende Pächter kann sich nicht darauf berufen, dass durch jahrelange Duldung ein Vertrauenstatbestand entstanden ist, der ihn von der Beseitigung der betreffenden Missstände befreit (RA Duckstein, BDG Grüne-Schriften-Reihe 167, 2003).

► Aber:

Übernimmt der neue Pächter einen Mangel, ohne ausdrücklich schriftlich darüber informiert worden zu sein und wird dieser dann auch noch jahrelang schweigend geduldet, kann dies dazu führen, dass der Anspruch des Verpächters auf Beseitigung dieses Missstandes verwirkt ist.

Ein solcher Verwirkungstatbestand kann auch durch Formulierungen wie: ... *ist unzulässig, wird aber geduldet...* ohne definierte zeitliche Befristung geschaffen werden.

Es sollte schriftlich vereinbart werden „... *ist unzulässig, ein Rückbau kann deshalb jederzeit ohne Angabe von Gründen gefordert werden – nicht nur dann, wenn der Generalpächter oder die Baubehörde dies ausdrücklich verlangt.*“

Daher sollte der Begriff „geduldet“ nie verwendet und durch „ungefährlichere“ Formulierungen wie z.B. „vorläufig und auf Widerruf errichtet“ ersetzt werden.

Formulierungsvorschläge sind unter C 7. auf Seite 56 abgedruckt.

### 7. Verjährung von Ansprüchen

Wird ein Missstand bis zum Vollzug der Parzellenübergabe nicht behoben oder durch finanzielle Ersatzleistungen eine Beseitigung ermöglicht, kann auf den abgebenden Pächter nachher kaum mehr zurückgegriffen werden, da ein solcher Anspruch bereits nach 6 Monaten nach Parzellenübergabe bzw. Kündigungszeitpunkt verjährt.

Eine Klage auf Wiederherstellung des ordnungsgemäßen Zustandes bzw. auf komplette Räumung muss innerhalb dieser 6 Monate erhoben werden (RA Duckstein, BDG Grüne-Schriften-Reihe 167, 2003; § 548, BGB).

### 8. Beheben von Missständen durch den Verein

Übernimmt der Verein die Beseitigung der Missstände, erhält er die im Wertermittlungsprotokoll angesetzten Mängelabzüge als Gegenleistung.

Überschreitet der tatsächliche Aufwand die Mängelabzüge im Protokoll, kann der Verein den Mehraufwand gegenüber dem abgebenden Pächter geltend machen.

Die Durchführung der Arbeiten durch den Verein muss dem abgebenden Pächter vorher schriftlich angekündigt werden, ebenso der Termin des Arbeitsbeginns.

Entsprechende Musterformulierungen für den Unterpachtvertrag sind unter C 5. auf Seite 55 aufgeführt.

### 9. Mängelbehebung durch den Nachpächter

Nicht empfohlen wird die teilweise zur scheinbaren Entlastung des Vereins geübte Praxis, von dem abgebenden Pächter nicht behobene Mängel durch den Nachpächter mit Fristsetzung in Ordnung bringen zu lassen, wofür als Gegenleistung die Wertermittlungssumme um die jeweiligen im Wertermittlungsprotokoll festgelegten Mängelabzüge vermindert wird.

Der Nachpächter zahlt in diesem Fall den für die Mängelbeseitigung im Wertermittlungsprotokoll angesetzten Betrag quasi als „Kautions“ an den Verein und erhält ihn dann nach Abschluss der Arbeiten von diesem zurück.

## A Einführung und Erläuterungen: Mängel und Haftung

Kommt der Nachpächter dann seinem Versprechen nicht nach – und das ist nicht selten der Fall, wenn der Pachtvertrag erst einmal unterschrieben ist – sind Konflikte vorprogrammiert. Daher gilt der Grundsatz, dass eine Parzelle nur in einem ordnungsgemäßen Zustand übergeben werden sollte.

### 10. Haftung der Wertermittler

Um die Wertermittler vor Regressansprüchen für nicht erkannte Mängel zu schützen, muss im Wertermittlungsprotokoll eine entsprechende Formulierung enthalten sein, wie unter C 3. auf Seite 55 vorgeschlagen.

In der EXCEL-Auswertemaske ist diese Formulierung unten auf Seite 3 enthalten.

### 11. Mängelhaftung des abgebenden Pächters

Die Haftung des abgebenden Pächters für verdeckte Mängel, die bei der Besichtigung der Parzelle durch die Wertermittlungskommission unter normalen Umständen nicht erkennbar waren, richtet sich nach den Vorgaben des BGB.

Da die Eigentumsübertragung von dem abgebenden auf den Neupächter ein privatrechtliches Vertragsverhältnis ist, wird den Pächtern empfohlen, einen Haftungsausschluss zu vereinbaren („gekauft wie besichtigt unter Ausschluss jeder Gewährleistung“).

Davon unberührt bleibt die Haftung des abgebenden Pächters, wenn dieser wissentlich einen Mangel verschweigt (arglistige Täuschung).

Musterkaufverträge für bei der Wertermittlung berücksichtigte und nicht berücksichtigte Parzellenausstattungen sind auf den Seiten 69 - 70 sowie 71 - 72 abgedruckt.

### 12. Vogelschutz bei Arbeiten und Fristsetzungen in Zusammenhang mit Gehölzen

Zwar sind Rodungen und Verjüngungsrückschnitte ins alte Holz auf gärtnerisch genutzten Grundstücken, wozu Kleingartenanlagen gehören, nun ganzjährig zulässig (§ 39 Abs. 5 Nr. 2., Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Stand 2021), doch muss vorsichtshalber auf die unterschiedliche Auslegung des Begriffs der „gärtnerisch genutzten Grundstücke“ hingewiesen werden:

Teilweise wird „gärtnerisch genutzt“ mit „erwerbsgärtnerisch genutzt“ gleichgesetzt, so dass sicherheitshalber bei Rodungen und stark in das Kronengerüst von Gehölzen eingreifenden Maßnahmen die im BNatSchG vorgegebene Vogelschutzperiode vom 01.03. bis 30.09. dringend berücksichtigt werden sollte, es sei denn, dass eine unaufschiebbare Gefahrenlage festgestellt wird. Besonders in diesem Fall empfiehlt sich die vorherige Information des Grundstückseigentümers sowie der Unteren Naturschutzbehörde.

Die Vogelschutzperiode ist unbedingt auch bei Fristsetzungen zu beachten – vgl. Nr. 1., denn sonst kann der Pächter die Fristsetzung als Verstoß gegen den Vogelschutz zurückweisen.

In jedem Fall muss auf mögliche Brutstätten / „Kinderstuben“ abgesucht und falls vorhanden bis zum Flüggewerden auf jede Gefährdung oder Beeinträchtigung verzichtet werden.



Bei solch gravierenden Mängeln können auch von außen nicht einsichtige Bauteile der tragenden Konstruktion Schaden genommen haben, daher diesen Verdacht protokollieren.

### A (10) Vorgehensweise beim Pächterwechsel

1. Der abgebende Pächter zeigt die Kündigung des Pachtverhältnisses schriftlich ggf. per Einwurfeinschreiben unter Einhaltung der Kündigungsfristen beim Vorstand des Vereines an.

In den meisten Unterpachtverträgen erfolgt die Kündigung zum 30.11. und muss bis zum 3. Werktag im August dem Vorstand zugegangen sein.

Ausnahmen aus von dem Pächter nicht beeinflussbaren Gründen wie z.B. schwere Krankheit oder berufliche Versetzung können vom Verein bewilligt werden.

Laut § 594a (2) BGB ist eine „außerordentliche“ Kündigung von (Flächen-)Pachtverträgen zum 3. Werktag desjenigen Halbjahres, d.h. die 6 Monate vor Pachtende möglich, in dem das Pachtjahr endet, also bei Pachtende am 30.11. zum 3. Werktag im Juni. Dieser Termin wird im vom BDG vorgeschlagenen Mustervertrag genannt.

Da aber in Verträgen von den gesetzlichen Vorgaben abweichende Regelungen möglich sind, sofern sie den Betroffenen nicht in seinen Rechten einschränken und durch die Stichtagsverschiebung um 8 Wochen nach hinten die Bedenkzeit des Pächters ja verlängert, ist der in vielen Unterpachtverträgen genannte Stichtag im August rechtlich in Ordnung.
2. Der Vorstand nimmt die Kündigung ebenfalls in schriftlicher Form an - bei „gespannten Beziehungen“ mit dem abgebenden Pächter sicherheitshalber per Einwurfeinschreiben - und kündigt eine zeitnahe Begehung der betreffenden Parzelle an (Vorlage siehe Seite 59).

Gleichzeitig beginnt die Suche nach einem Nachpächter durch den Verein.

Die Nachpächtersuche dem abgebenden Pächter zu überlassen erhöht das Risiko von unerlaubten Absprachen und wird daher nicht empfohlen.
3. Von der Parzellenbegehung wird ein Protokoll angefertigt, das sämtliche nicht erlaubte bzw. in ihrer Ausführung nicht den Vorschriften entsprechende Baulichkeiten, nicht zulässige Gehölze und andere Nutzungsverstöße sowie Pflegerückstände aufführt und deren Beseitigung oder Behebung durch den und zu Lasten des abgebenden Pächters bis zum Termin der Wertermittlung festlegt.

Ein Musterprotokoll ist auf den Seite 57 - 58 abgedruckt.
4. Der Vorstand legt in Absprache mit der Wertermittlungskommission seines Vereines gegen Ende der Gartensaison einen Termin für die Wertermittlung fest und benachrichtigt mit der Bitte um möglichst persönliches Erscheinen den abgebenden Pächter mindestens 14 Tage vorher (Vorlage siehe Seite 60).

Kann der abgebende Pächter nicht persönlich erscheinen, sollte er möglichst eine Person seines Vertrauens als Stellvertreter schicken oder zumindest dem Verein vorab die Schlüssel für Parzelle und Laube zusammen mit seiner Einverständniserklärung zum Betreten der Laube aushändigen – siehe B (4) Nr. 2 auf Seite 22 sowie die Vorlage der Einverständniserklärung auf Seite 61.
5. Zum Wertermittlungskalendertermin erscheint der Vorstand bzw. sein Beauftragter, ggf. der Gartenobmann, die Wertermittlungskommission und nach Möglichkeit der abgebende Pächter, der ggf. gleich über noch zu behebbende Pflegerückstände bzw. Missstände informiert wird.
6. Von der Wertermittlungskommission wird ein Protokoll der Wertermittlung in dreifacher Ausfertigung erstellt und eine Ausfertigung dem abgebenden Pächter ausgehändigt.

Erhebt dieser innerhalb der im Wertermittlungsprotokoll genannten Widerspruchsfrist – üblicherweise 14 Tage nach Zugang des Protokolls - keinen Widerspruch, gilt die Wertermittlung als angenommen.

## A Einführung und Erläuterungen: Pächterwechsel

7. Ist bereits ein Nachpächter vorhanden und die Parzelle mängelfrei, arrangiert der Vorstand ein gemeinsames Treffen zusammen mit Alt- und Neupächter auf der Parzelle, bei der sich beide auch über die Übernahme von nicht bei der Wertermittlung berücksichtigter Parzellenausstattungen verständigen können (Musteranschreiben auf den Seiten 64 und 65).
8. Anschließend unterschreibt der Neupächter den Pachtvertrag, die den Finanztransfer der Ablösesumme regelnde Vereinbarung über finanzielle Aspekte bei Parzellenübergabe (Seite 66 - 67) und ggf. Kaufverträge für Parzellenausstattungen (Seiten 69 - 70 und 71 - 72).

Zum Geldfluss zwischen übernehmendem und abgebendem Pächter siehe A (6) Nr. 1 auf Seite 9.

Der Neupächter überweist die Wertermittlungssumme abzüglich eventueller Außenstände des abgebenden Pächters an diesen und dessen „Schulden“ direkt an den Verein, der so ohne dem abgebenden Pächter „hinterherlaufen“ zu müssen, an sein Geld kommt.

Wurde mit dem Neupächter die Beseitigung von Mängeln vereinbart, was jedoch nicht zu empfehlen ist - vgl. A (9) Nr. 9 auf Seite 18 - bezahlt der Neupächter die im Wertermittlungsprotokoll dafür angesetzten Mängelabzüge zunächst als „Behebungs-Kaution“ an den Verein und erhält sie dann nach Behebung der Mängel zurück.
9. Ist die (restliche) Ablösesumme auf dem Konto des abgebenden Pächters eingegangen, teilt er dies dem Vorsitzenden mit.

Sind auch von dem Neupächter an den Verein Zahlungen zu errichten (z.B. Außenstände des Vorpächters gemäß der obengenannten Vereinbarung) und diese auch auf dem Vereinskonto eingegangen, händigt der Vorstand dann dem übernehmenden Pächter die Schlüssel zur Laube bzw. Gartentüre sowie dem Anlagentor aus und übergibt ihm somit die Parzelle zur Nutzung.

Keinesfalls sollte dem Neupächter erlaubt werden, vor Begleichen der Ablösesumme Arbeiten auf der Parzelle vorzunehmen, da die Parzellenausstattungen bis zu diesem Zeitpunkt im Eigentum des Altpächters verbleiben und Veränderungen an ihnen im Streitfall als Sachbeschädigung gewertet werden können (vgl. auch die Vereinbarung über finanzielle Aspekte bei Parzellenübergabe auf Seite 66 - 67).
10. Sind noch Mängel bzw. Pflegerückstände auf der Parzelle vorhanden, wird im Wertermittlungsprotokoll eine angemessene Frist eingetragen, innerhalb der der abgebende Pächter diese beheben kann. Lässt er diese ungenutzt verstreichen, folgen seitens des Vereins zwei Abmahnungen (Muster siehe Seiten 62 und 63) mit erneuter Fristsetzung und Androhung einer Räumungsklage, falls sich der Verein nicht dafür entscheidet, die Mängel in Eigenregie (Gemeinschaftsarbeit) zu beheben.

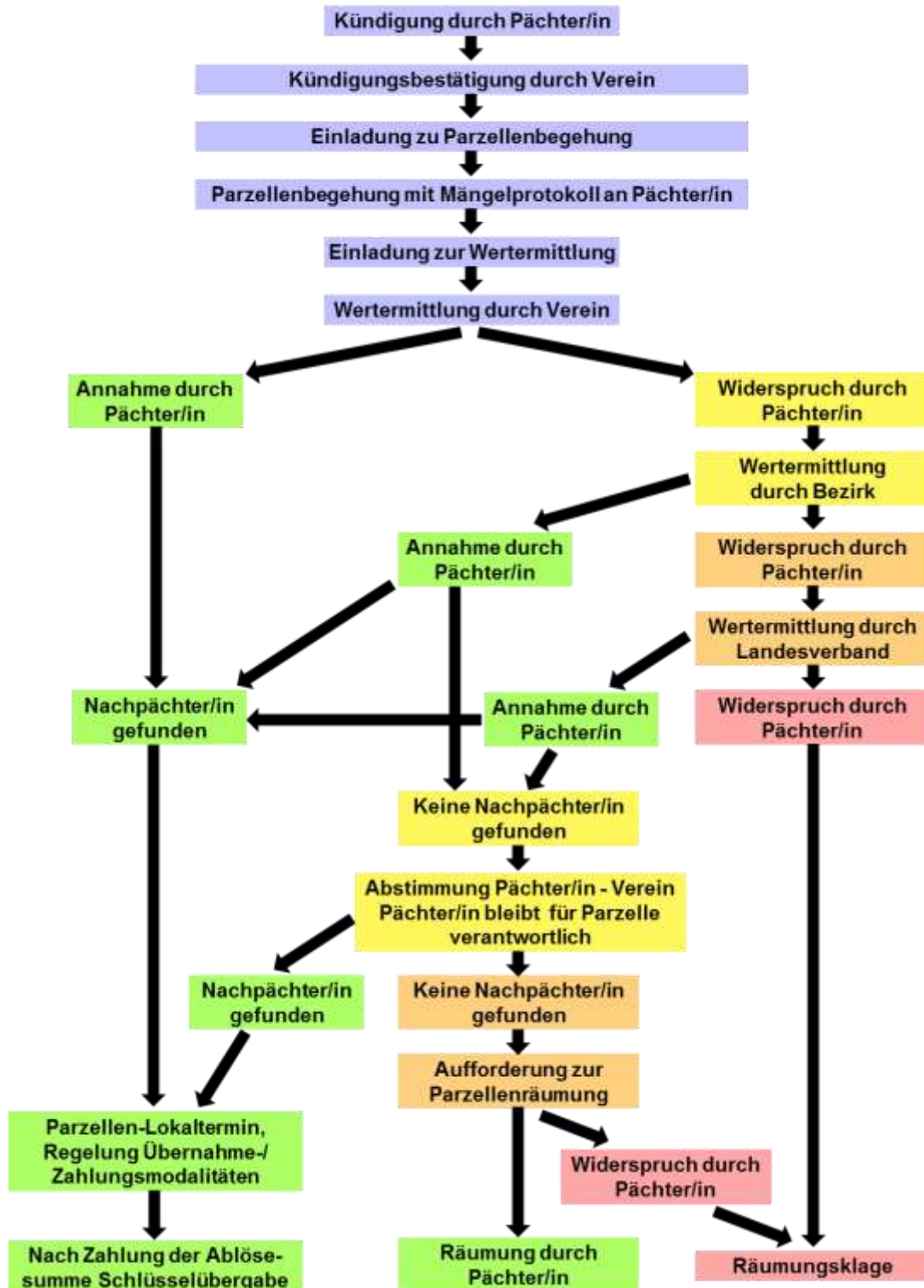
Wichtig für die „Gültigkeit“ der Abmahnungen ist, dass in beiden alle noch nicht erledigten Mängel einzeln und detailliert aufgeführt werden.
11. Haben die zur erledigenden Mängel einen solchen Umfang oder erfordert deren Behebung eine über die Möglichkeiten des Freizeitgartenbaus hinausgehende Ausstattung wie z.B. Bagger oder Hubsteiger, sollte schon zur realistischen Ermittlung der Mängelbeseitigungskosten ein Angebot eines Fachbetriebes eingeholt werden – siehe B (4) Nr. 15 auf Seite 31.

Dieses Angebot kann an den abgebenden Pächter zur Erleichterung der Entscheidungsfindung weitergegeben werden.

12. Wurde kein Nachpächter gefunden, wird der abgebende Pächter vom Vorstand darüber informiert und ihm mitgeteilt, dass er seine Parzelle weiterhin zu pflegen und ein Nutzungsentgelt sowie ggf. Verbrauchskosten und Versicherungsprämien zu entrichten hat (Vorlage siehe Seite 68, vgl. auch C 8. auf Seite 56).

Kann der abgebende Pächter einer weiteren Pflege aufgrund schwerwiegender Umstände nicht nachkommen, sollte zusammen mit dem Verein eine einvernehmliche Lösung gefunden werden, z.B. vorübergehende Pflege durch den Verein, deren Kosten mit der Ablösesumme verrechnet werden.

### Ablaufplan bei Pächterkündigung



### A (11) Nachpächter gesucht

1. Der Verein hat das alleinige Recht, den Nachpächter auszuwählen, er ist nicht verpflichtet, einen vom abgebenden Pächter vorgeschlagenen Bewerber zu akzeptieren.  
Dies gilt auch für die Übernahme der Parzelle durch den Ehepartner oder die Kinder eines verstorbenen Pächters, ungeachtet dessen, ob diese schon Vereinsmitglieder sind oder noch nicht, wobei in der Praxis - und wenn es sich um ein „ungetrübtes“ Pachtverhältnis handelt - die Parzelle üblicherweise an das Familienmitglied weitergegeben wird.  
  
Da der alte Pachtvertrag mit dem Tod des Pächters erloschen ist (§ 12 BKleingG), muss mit dem Nachfolger ein neuer Pachtvertrag zu den aktuell geltenden Bedingungen abgeschlossen werden und es ist wegen der „Tagebuchfunktion“ des Wertermittlungsprotokolls eine Wertermittlung durchzuführen unabhängig davon, ob Geld fließt oder nicht - siehe die unter A (1) Nr. 3. auf Seite 6.  
  
Hat der überlebende Partner den Pachtvertrag jedoch mit unterschrieben, läuft dieser unter den bisherigen Bedingungen nahtlos weiter.  
Diese in manchen Vereinen geübte Praxis, Partnerschaften als gemeinsame Pächter zu akzeptieren, kann sich aber als eher pächter- wie vereinsfreundlich erweisen, denn z.B. bei einer Trennung könnte der Verein in den „Rosenkrieg“ mit hineingezogen werden.  
Auch bei einem „getrübten“ Pachtverhältnis kann eine „biologische Kündigung“ weiteren Ärger ersparen, wenn der Pachtvertrag mit dem Ableben des Pächters erlischt und nicht von dessen Partner weitergeführt wird.  
Hinzu kommt bei Ehegatten bzw. nichtehelichen Lebensgemeinschaften im Prozessfall das Zustellungsproblem, sowie das Risiko, rechtlich gesehen gegen zwei Vertragspartner vorgehen zu müssen.  
Schließen Sie Verträge zukünftig also grundsätzlich nur mit einer Person ab!
2. Wird kein Nachfolger gefunden, ist der abgebende Pächter verpflichtet, alle dem Verpächter entstehenden Kosten für die betreffende Parzelle (Pacht an den Grundstückseigentümer, Verwaltungsaufwendungen, etc.) als Nutzungsgebühr in etwa derselben Höhe wie die bisherige Pacht zuzüglich Nebenkosten weiter zu bezahlen, solange sich sein/ihr Eigentum (Laube, Nebenanlagen, Bewuchs, etc.) auf der Parzelle befindet.  
Zur Klarstellung dieses Sachverhaltes empfiehlt sich die Aufnahme der unter C 8. auf Seite 56 genannten Formulierung in den Unterpachtvertrag.
3. Ebenso ist er zur ordnungsgemäßen Pflege und Instandhaltung der Parzelle weiter verpflichtet, um sie in einem Zustand zu erhalten, der einer problemlosen Weiterverpachtung nicht entgegensteht.
4. Will er sich von diesen Verpflichtungen lösen, muss er sein Eigentum auf eigene Kosten von der Parzelle entfernen und diese vollständig geräumt an den Verein zurückgeben.  
Dieser Rechtsvorgang erfolgt entsprechend den Vorschriften der § 433 BGB (Kauf) und § 929 BGB (Erwerb des Eigentums an beweglichen Sachen) (BDG-Merkblatt „Grundsätze der Wertermittlung bei Pächterwechsel“) und wurde vom BGH in seinem Urteil vom 21.02.2013 (III ZR 266/12) bestätigt.
5. Da dies weder im Interesse des abgebenden Pächters, der dadurch einen erheblichen finanziellen Verlust erleiden würde, noch des Vereines sein kann, da daraus Schwierigkeiten bei der Weiterverpachtung der Parzelle resultieren könnten, sind beide Parteien aufgerufen, sich im Rahmen ihres Gestaltungsspielraumes auf einen für beide Seiten sinnvollen Kompromiss zu einigen, so könnte z.B. der Verein bei einem berufsbedingten Wegzug des abgebenden Pächters gegen eine angemessene Entschädigung die Parzellenpflege bis zur Neuverpachtung übernehmen.
6. Steht eine hohe Ablösesumme einer Weiterverpachtung entgegen, kann der abgebende Pächter in eigener Entscheidung die Ablösesumme erniedrigen.

## A Einführung und Erläuterungen: Einsichtnahme in Richtlinien

Der Verein kann den Pächter auf diese Möglichkeit hinweisen, darf aber keinen unmittelbaren Zwang ausüben oder selbst die Ablösesumme reduzieren, da dies ein Eingriff in die Eigentumsrechte des abgebenden Pächters wäre.

7. Letztendlich muss der abgebende Pächter seine Parzelle räumen, wenn die Ausstattung der Parzelle ihrer Wiederverpachtung erschwert oder verhindert.  
Der Verein kann nicht gezwungen werden, das Eigentum eines abgebenden Pächters zu übernehmen, da dies dem Vereinszweck widersprechen würde.

### A (12) Einsichtnahme in die Wertermittlungsrichtlinien

Diese Wertermittlungsrichtlinien sind natürlich in erster Linie zur Anleitung der Wertermittler vorgesehen, daneben dienen sie auch der Information der Vorstandsmitglieder z.B. über das Vorgehen beim Pächterwechsel.

Pächter werden von ihnen nur bei Abgabe bzw. Neupacht einer Parzelle tangiert, haben dann aber das Recht auf Einsichtnahme, da die Wertermittlung Bestandteil des Unterpachtvertrages ist.

Dieses schließt auch mit ein, dass der Pächter die für ihn wichtigen Abschnitte abschreiben oder fotokopieren kann bzw. diese vom Verein ausgehändigt bekommt.



Bildbeispiele zu B (4) „Ergänzende Hinweise und Tipps zur Durchführung von Wertermittlungen“ Nr. 13 – Bewertung von Hecken Seite 31:

Linkes Bild: Die stark zurückgeschnittene Eibenhecke sieht dramatisch aus, wird sich jedoch aus „schlafenden Knospen“ schnell wieder begrünen.

Rechtes Bild: Die Kahlstellen der gekürzten Lebensbaumhecke bleiben so lange sichtbar, bis sie von den noch grünen Bereichen überwachsen werden.

### B Durchführung der Wertermittlung

#### B (1) Aufgaben des Wertermittlers

1. Die Bewertungskommission sollte aus 2-3 Personen bestehen, die sich regelmäßig mit der Thematik befassen und auch einen Ausbildungslehrgang des Landesverbandes absolviert haben.  
Um eine Kontinuität bei den Wertermittlungen zu erreichen, sollte der Personenkreis der Wertermittler nicht häufig wechseln.
2. Im Idealfall teilen sich die Wertermittler ihre Aufgaben nach Wissensschwerpunkten oder beruflicher Ausbildung auf, so kann z.B. ein Handwerker oder Techniker sich auf die Bewertung der Laube konzentrieren, während ein Angehöriger der „grünen Berufe“ sich um die Bepflanzung kümmert. So wird auch der Überlastung Einzelner vorgebeugt.
3. Ist ein Streitfall Grund der Kündigung, sollte sich die Bewertungskommission nicht aus Mitgliedern des betreffenden Vereines zusammensetzen, um jeden möglichen Befangenheitsverdacht von vorneherein auszuschließen.  
In diesem Fall sollte die Bewertungskommission eines Nachbarvereines, wenn nicht gleich die des übergeordneten Bezirksverbandes tätig werden.  
Letzteres empfiehlt sich grundsätzlich dann, wenn schon Rechtsanwälte im Spiel sind.
4. Die Bewertungskommission wird zwar auf Anweisung des Vereinsvorstandes tätig, ist aber in ihrer Arbeit unabhängig und nur an die jeweils gültigen Wertermittlungsrichtlinien gebunden.
5. Daher tragen die Wertermittler auch die alleinige Verantwortung für die ordnungsgemäße, den Richtlinien entsprechende Durchführung der Wertermittlung und die sachliche Richtigkeit des von ihnen angefertigten Wertermittlungsprotokolls, die sie mit ihrer Unterschrift unter das Wertermittlungs-Protokoll bestätigen. Die Tätigkeit der Wertermittler ist im Rechtssinne am besten mit dem Begriff „Schiedsgutachter“ umschrieben. Ihre sachliche Unabhängigkeit muss jederzeit gewahrt und respektiert werden.  
Dessenungeachtet sollte der Vereinsvorstand das Wertermittlungsprotokoll vor Weitergabe an die Pächter einer Plausibilitätsprüfung unterziehen und bei begründeten Zweifeln die Wertermittlungskommission zur Stellungnahme und ggf. einer Korrektur ohne Entschädigung auffordern.  
Nicht zulässig sind jedoch eigenmächtige „Korrekturen“ des Wertermittlungsprotokolls durch den Vorstand oder andere Personen.
6. Nicht zuständig ist die Bewertungskommission für die Umsetzung der sich aus der Wertermittlung ergebenden Folgen, sondern für diese ist allein der den Verein laut Satzung juristisch vertretungsberechtigte Vorstand verantwortlich.  
Mit der Übergabe des Wertermittlungsprotokolls hat die Wertermittlungskommission ihre Aufgabe erfüllt.
7. Für ihre verantwortungsvolle und zeitaufwendige Tätigkeit sollten die Wertermittler eine Entschädigung erhalten, mit der auch ihr finanzieller Aufwand (Fahrt- und Materialkosten) abgedeckt wird.  
Als Richtwert werden Stand 2021 80, 40 oder 30 € pro Wertermittlung und Person empfohlen, je nachdem, ob 1, 2 oder 3 Wertermittler tätig sind, so dass dem abgebenden Pächter dann die Wertermittlung für 80 - 90 € in Rechnung gestellt wird.

### B (2) Das Wertermittlungsprotokoll

1. In das Protokoll muss jedes Objekt der Parzellenausstattung aufgenommen werden, unabhängig davon, ob es bewertet wird oder nicht (vgl. Tagebuchfunktion des Protokolls, A (1) Nr. 3. auf Seite 6).
2. Alle Parzellenausstattungen müssen so beschrieben sein, dass ihre Ausführung aus dem Protokoll nachvollziehbar ist, bei Bedarf ist eine fotografische Dokumentation zu empfehlen, besonders bei schwerwiegenden Mängeln.
3. Auch Verdachtsmomente müssen im Protokoll aufgeführt werden, z.B. wenn bei einem Streifenfundament der Laubenboden stark federt und es nicht ausgeschlossen werden kann, dass das Tragwerk wegen mangelnder Unterlüftung durch aufsteigende Bodenfeuchtigkeit angegriffen ist.
4. Das Protokoll der Wertermittlung muss von allen beteiligten Wertermittlern eigenhändig unterschrieben werden.  
Sie sind für die ordnungsgemäße Durchführung der Wertermittlung verantwortlich, was sie mit ihrer Unterschrift bestätigen.
5. Vom Protokoll werden mindestens drei Kopien benötigt:  
Eine bleibt beim Verein und je eine bekommen der abgebende und der neue Pächter.  
Tritt statt des Vereins der Bezirksverband als Verpächter auf, erhält auch er ein Exemplar des Wertermittlungsprotokolls.  
Die Zustellung besonders an den abgebenden Pächter muss wegen der Wahrung der Widerspruchsfrist „beweisbar“ erfolgen, also entweder auf dem Postweg durch Einwurfeinschreiben oder persönliche Zustellung mit mindestens einem Zeugen und am besten gegen eine Empfangsbescheinigung.
6. Die Fachberatung des Landesverbandes der Gartenfreunde Baden-Württemberg e.V. hat eine EXCEL-Auswertemaske erstellt, die auf diesen Richtlinien basiert und von den Internen Seiten der Homepage des Landesverbandes heruntergeladen werden kann.

### B (3) Ist „anlagenüblich“ gleichzusetzen mit „zulässig“?

Nicht selten erhält der Wertermittler auf seine Frage, ob eine Parzellenausstattung zulässig und damit zu bewerten ist, die Antwort: „Das war in unserer Anlage schon immer so.“ Meist hilft dann ein Nachschlagen in den Regelwerken auch nicht weiter, weil es entweder keinen Bebauungsplan gibt, im Generalpachtvertrag nur das Pachtverhältnis selbst geregelt ist und die Gartenordnung schon sehr bejährt und deshalb entsprechend „dünn“ ist.

Handelt es sich um ein in der überwiegenden Zahl von Parzellen vorhandenes Ausstattungsmerkmal – als Beispiel genannt sei eine „gärtnerisch unnötige“ (Stell)Plattenreihe als Grenzeinrichtung zwischen zwei Parzellen – also um ein „anlagenübliches“, würde eine Nichtbewertung den abgebenden Pächter benachteiligen, und das entweder, weil er es selbst erstellt hat, um sich den Gegebenheiten anzupassen bzw. er vielleicht sogar dazu aufgefordert wurde oder weil er bei der Übernahme der Parzelle schon dafür bezahlt hat.

Sollte es eine nur auf einer oder wenigen Parzellen anzutreffende Ausstattung sein, kann diese nicht als „anlagenüblich“ definiert werden und es bleibt als Entscheidungskriterium nur die (klein)gärtnerische Nützlichkeit.

Ist eine solche nicht gegeben, muss das Ausstattungsmerkmal als „nicht bewertet“ und „auf Verlangen des Nachpächters zu entfernen“ zusammen mit einem Geldbetrag für einen möglichen Rückbau ins Protokoll aufgenommen werden (Tabelle Nr. 5 „Nicht bewertete Parzellenausstattungen“ auf Seite 12 der EXCEL-Auswertemaske).

## B Durchführung der Wertermittlung: Hinweise und Tipps

Wird die vertragsgemäße (klein)gärtnerische Nutzung von der betreffenden Ausstattung sogar behindert, ist sie ein „echter“ Mangel und muss vom Verantwortlichen auf eigene Kosten zurückgebaut werden.

Für weitmögliche Rechtsicherheit für Verein und Wertermittler auch hier die dringende Bitte um Verwendung der vom Landesverband zur Verfügung gestellten Musterschriftsätze.

### B (4) Ergänzende Hinweise und Tipps zur Durchführung von Wertermittlungen

1. Einladung zur Wertermittlung  
Diese muss schriftlich und mit ausreichender Fristsetzung (Richtwert 14 Tage vorher) erfolgen (vgl. Vorlage siehe Seite 60).

2. Anwesenheit des abgebenden Pächters  
Der abgebende Pächter sollte bei der Begutachtung seiner Parzelle anwesend sein, um einerseits Fragen wie z.B. nach dem Alter von Laube und Nebenanlagen beantworten und die erforderliche Zustimmung zum Betreten der Laube geben zu können.

Ist der abgebende Pächter nicht anwesend und hat auch keinen beglaubigten Bevollmächtigten geschickt, darf zwar die Parzelle betreten und die Parzellenausstattung aufgenommen werden, sofern der Wertermittlungstermin fristgerecht mitgeteilt wurde (vgl. Nr. 1), jedoch darf ohne seine schriftliche Zustimmung der Laubeninnenraum nicht betreten werden, da die Laube ja Eigentum des Pächters ist (Vorlage Einverständniserklärung siehe Seite 61).

Auch die vorherige Übergabe des Laubenschlüssels kann nicht zweifelsfrei als mittelbare Zustimmung zum Betreten der Laube gewertet werden, daher empfiehlt sich das Einholen einer schriftlichen Einverständniserklärung des Pächters – siehe Musteranschreiben *Einverständnis- und Schlüsselübergabeerklärung zum Betreten der Laube* auf Seite 61.

Das Betreten der Laube ohne ausdrückliche Zustimmung des Pächters erfüllt den Tatbestand des Hausfriedensbruchs gemäß § 123 Abs. 1 StGB.

Kann die Laube nicht betreten werden, muss dies auf dem Protokoll vermerkt werden und es ist in jedem Fall eine für den abgebenden Pächter kostenpflichtige Nachermittlung der Laube zwecks Ausschlusses möglicher Mängel erforderlich, auch wenn Informationen zur Bauausführung innen vorliegen.

3. Prüfung von Baulichkeiten aus Holz  
Bei der Wertermittlung von Baulichkeiten ist bei Holzkonstruktionen vor allem auf den Zustand des Holzes im bodennahen Bereich und an der Witterung direkt ausgesetzten Stellen zu achten.

Bei Verdacht ist die Festigkeit des Holzes manuell zu prüfen, da Anstriche morsche Stellen überdecken können. Zusätzliche Verschalungen im bodennahen Bereich z.B. mit Blech werden oft zur Abdeckung bereits vorhandener Holzschäden angebracht und verschlimmern die Situation, da hinter ihnen das Holz nicht mehr abtrocknen kann und noch schneller verrottet. Abdichtversuche mit Silikon u.a. Fugendichtmassen sind meist zum Scheitern verurteilt, da diese Materialien auf Holz nicht dauerhaft haften.

Die häufig für die Außenverschalung verwendeten dünnen Nut- und Federbretter „schüsseln“ sich nach einigen Jahren besonders auf der Süd- und Westseite unter Witterungseinfluss und zusätzlich verstärkt durch die nur auf der Außenseite erfolgende Oberflächenbehandlung, so dass die Federn brechen bzw. aus den Nuten gezogen werden und damit die Schutzfunktion der Außenverschalung nicht mehr gewährleistet ist.

Bei geringen Schäden reicht eine Überlattung der Stöße aus, ist das Holz stärker angegriffen, sollte die Außenverschalung der betroffenen Wände erneuert werden.

Blockbauweise in der meist verwendeten einfachen Form mit dünnen Brettern und Einfachnut ist wegen des oft starken Verwerfens des nur kammergetrockneten Holzes kritisch zu betrachten, auch treten häufig Dichtigkeitsproblemen an den Ecken bei Schlagregen auf.

Dauerhafter sind dickere Bohlen mit Doppel- oder Dreifachnut.

Die Stirnseiten der Verschalungshölzer sollten zumindest an bewitterten Stellen z.B. mit einer Holzleiste oder einem Metallprofil gegen das Eindringen von Niederschlagswasser geschützt werden.

Bei Selbstbauten ist besonders auf sinnvolle Konstruktion, gute Verarbeitung und die Einhaltung der Grundregeln des konstruktiven Holzschutzes zu achten (vgl. BDG-Merkblätter 33 - Konstruktiver Holzschutz, 34 - Physikalischer Holzschutz, 35 - Holzpflege und Renovierung von Gartenhölzern).

Gerade hier werden aus Unkenntnis oft gravierende und die Nutzungsdauer der Baulichkeiten stark verkürzende Fehler gemacht, wie z.B. dass die Außenverschalung der Laube nicht etwas über die obere Fundamentkante weiter heruntergezogen wird oder dass Verschalungen von Fenstern und Türen ohne Traufbleche einfach auf die Außenverschalungen geschraubt werden.

Auch auf die ausreichende Dimensionierung der konstruktiven Elemente muss hier besonders geachtet werden.

Streifenfundamente weisen häufig eine unzureichende Unterlüftung auf, die längerfristig dazu führt, dass die Tragbalken der Bodenkonstruktion von der aufsteigenden Bodenfeuchtigkeit angegriffen werden („Trampolineffekt“ beim Hüpfen).

#### 4. Bewertung von Lauben und Anbauten

Bei Lauben ist jedes Teilbauwerk (Aufenthaltsraum, Geräteraum, Freisitz) je nach Bauausführung oder Errichtungszeitpunkt gesondert zu erfassen und zu berechnen.

#### 5. Selbstbau oder Fachfirma

Für die Bewertung ist es unerheblich, ob eine Baulichkeit selbst gebaut oder renoviert wurde, entscheidend sind ausschließlich die Qualität des verwendeten Materials und die Bauausführung, nicht aber Zeitaufwand oder Beschaffungspreis.

#### 6. Zur Unterscheidung Freisitz/Pergola:

Eine Pergola ist im Gegensatz zum Freisitz nicht mit einer festen Niederschlagsschutzeinrichtung (Überdachung, auch mit transparentem Material) versehen.

Ein temporärer Witterungsschutz z.B. durch eine an Seilen geführte und bei Nichtnutzung zusammengeschoben wird oder eine Markise ist unschädlich.

Eine Pergola dient ausschließlich als Rankhilfe für Kletterpflanzen, die u.a. auch eine Schattierungsfunktion für den darunterliegenden Sitzplatz erfüllen.

Sie verfügt auch über keine festen seitlichen Verschalungen z.B. als Windschutz, die bei einem Freisitz ggf. nach der Gartenordnung möglich sind, sie kann aber auf der Wetterseite durch ein begrüntes Rankgitter geschützt sein wenn zulässig.

#### 7. Erhöhungen/Auffüllungen und Abgrabungen

Solche werden, wenn überhaupt, normalerweise nur bis 50 cm über Umgebungsniveau genehmigt, hier ist z.B. an einem Freisitz noch kein Geländer erforderlich.

Ein solches in nach § 3 LBOAVO erst ab einem Höhenunterschied (Absturzhöhe) von 1,00 m vorgeschrieben und muss dann mindestens 0,90 m hoch sein.

Der Aufwand für die Erdbewegungen wird nicht bewertet.

## B Durchführung der Wertermittlung: Hinweise und Tipps

### 8. Pflanzenpreise

Da die Preise für Pflanzen je nach Region, Saison und Verkaufsbetrieb stark schwanken, stellt die Fachberatung des Landesverbandes regelmäßig aktualisierte Preislisten auf der Grundlage von Katalogen überregionaler Anbieter zusammen, die auch über die internen Internetseiten des Landesverbandes heruntergeladen werden können.

### 9. Gültigkeitsdauer einer Wertermittlung

Grundsätzlich gilt die Wertermittlung für alle nicht der Abschreibung unterworfenen Parzellenausstattungen solange, wie sich deren Zustand zum Zeitpunkt der Wertermittlung nicht verändert.

Das gilt u.a. für den Pflegezustand der Beet- und Rabattenflächen sowie der Gehölze.

Bei den der Abschreibung unterworfenen Baulichkeiten (Laube und Nebenanlagen) verlängert sich natürlich mit einem Jahreswechsel die Abschreibungsdauer, die Abschreibungssumme erhöht sich und ihr Zeitwert verringert sich.

Da nach den neuen Bewertungsverfahren für ab dem 01.01.2021 gebaute Lauben ohnehin der Baukostenwert (bkw) des Erstellungsjahres verwendet wird und für ältere Lauben baujahrunabhängig der Baupreisindex [bpi (LV)] von 152,0 verwendet wird, sind die Herstellungskosten zukünftig unabhängig vom Zeitpunkt der Wertermittlung – siehe B (5) auf Seite 34.

Neu hinzugekommene Mängel müssen jederzeit sofort nach dem Erkennen berücksichtigt werden unabhängig von der Dauer des „pächterlosen Zustandes“.

Allerdings sollte sofort nach dem Gewährwerden von neu auftretenden Mängeln an Laube und Parzellenausstattungen der Eigentümer, also der abgebende Pächter informiert werden, um an seinem Eigentum ggf. noch selbst werterhaltende Maßnahmen ergreifen zu können.

Ob eine komplett neue Wertermittlung gemacht und damit auch ein neues Protokoll erstellt werden muss, hängt von der Anzahl der (negativen) Veränderungen ab.

Betreffen diese nur Laube und sonstige von der Abschreibung betroffene Nebenanlagen, reicht eine Aktualisierung der betreffenden Seiten aus.

### 10. Sichtschutz – tot oder lebendig

Bedingt durch die meist 300 m<sup>2</sup> nicht übersteigende Größe der Kleingartenparzellen leben die Pächter ziemlich auf „Tuchfühlung“, was das Bedürfnis nach dem Schutz der Privatsphäre z.B. beim Aufenthalt unter dem Freisitz vor der Laube weckt.

Sichtschutzeinrichtungen müssen in der Gartenordnung oder einem anderen Regelwerk explizit als zulässig aufgeführt sein, wenn sie bewertet werden sollen, unabhängig davon, ob es sich um lebende Formschnitthecken oder „tote“ Holzflechtzäune, Schilf-/Weidenmatten o.ä. handelt.

Dies gilt besonders für grenznahe Sichtschutzeinrichtungen, die die (klein)gärtnerische Nutzung der Nachbarparzelle nicht beeinträchtigen dürfen.

### 11. Höchstgrenzen bei Obstgehölzen und Zierpflanzen

Die vom BKleingG vorgegebene Parzellennutzung u.a. für den Anbau von Nutzpflanzen für die Eigenversorgung widerspricht nicht nur einer „Grill- und Chill-Parzelle“, sondern auch einseitigen Nutzpflanzen-Kulturen: Eine Parzelle ist kein Weinberg.

Maßstab für die Anzahl zu bewertender Obstgehölze ist damit der „durchschnittliche“ Familienbedarf. Hierbei spielen natürlich auch persönliche Vorlieben mit hinein wie ebenfalls bei der Auswahl der Obstsorten überhaupt.

Dazu kommen eventuelle Vorgaben der Gartenordnung, die für die Wertermittlung binden sind.

Was die absolute Anzahl z.B. von Beerenobststräuchern auf einer Parzelle betrifft, so reichen maximal 10 – 15 Sträucher für den familiären Eigenbedarf aus (siehe A (7) Nr. 16. auf Seite 14) – diese Obergrenze wird auch in der Mustergartenordnung des Landesverbandes empfohlen.

Bei den Obstbäumen ist es natürlich ein großer Unterschied, ob hier 16 m<sup>2</sup> deckende 4 m hohe Buschbäume oder 2 m<sup>2</sup> deckende 2,5 m hohe Spindeln stehen.

In der Mustergartenordnung werden 1 – 2 Halbstämme oder 4 – 6 Spindeln pro 100 m<sup>2</sup> Parzellenfläche empfohlen, das ergibt bei den üblichen rund 3 ar großen Parzellen also 6 Buschbäume oder 18 Spindeln und damit schon respektable Erntemengen.

„Überzählige“ Nutzpflanzen sind bei der Wertermittlung zu behandeln wie im nächsten Abschnitt bei „Zierpflanzen“ beschrieben.

Bei Zierpflanzen gibt es die finanzielle „Anrechnungs-Obergrenze“ von 1,00 €/m<sup>2</sup> Parzellenfläche gemäß B (8) Nr. 3. auf 50, d.h. bei einer „3 ar-Normparzelle“ können bei der Wertermittlung maximal 300,00 € für Zierpflanzen berücksichtigt werden.

Sind auf einer Parzelle so viele Zierpflanzen vorhanden, dass eine andere zulässige Nutzung nur noch stark eingeschränkt oder gar nicht mehr möglich ist – z.B. weil neben 50 Strauchrosen kein Platz mehr für einen Liegestuhl bleibt, empfiehlt es sich, dem Nachpächter die Entscheidung zu überlassen, ob er die „überzähligen“ Pflanzen kostenlos übernehmen möchte oder ob diese vom verantwortlichen abgebenden Pächter entfernt werden müssen.

In der EXCEL-Auswertemaske sind diese in Tabelle 5 „Nicht bewertete Parzellenausstattungen“ auf der Seite 12 mit einem für das Entfernen anzusetzenden Betrag aufzuführen.

### 12. „Exoten“ und invasive Pflanzen

Ein Garten ist ein menschengeschaffener und nur durch ständige Pflege vor dem „Rückfall in den Naturzustand“ – d.h. in Mitteleuropa fast flächendeckend Mischwald – zu bewahrender Bereich und Natur ist grundsätzlich dynamisch, d.h. Tiere und Pflanzen wandern, um möglichst den gesamten für sie geeigneten Lebensraum auszunützen.

Dazu kommen die Nutzungsvorgaben des BKleingG, die gegebenen Rahmenbedingungen von Boden und Klima sowie die persönlichen Bedürfnisse und Vorlieben des Gärtners, so dass Gartengestaltung und -nutzung immer ein Kompromiss zwischen erforderlichen gärtnerischen Eingriffen und „Naturwirken“ ist, wobei sich die Gartenbewirtschaftung immer so weit wie nur möglich am Vorbild der Natur orientieren muss, soll sie umweltverträglich und nachhaltig sein.

Einengende Pflanzvorgaben widersprechen damit den Intentionen des BKleingG und so werden auch seitens des Landesverbandes bis auf wenige und begründete Ausnahmen wie Großbäume und Bambus keine weiteren Einschränkungen hinsichtlich der Pflanzenauswahl explizit gefordert.

Allerdings ist zu überlegen, ob es sinnvoll ist, auf einer Kleingartenparzelle Pflanzen mit verlockenden giftigen Früchten (Pfaffenhütchen, Tollkirsche, Aronstab,...), verletzungsgefährlichen Dornen/Stacheln (Berberitzen, Rot- und Weißdorn, Schlehe, ...), phototoxischen Inhaltsstoffen (Riesenbärenklau) oder solche, die sich stark über Samen und/oder Wurzeläusläufer verbreiten zu verwenden (Japanischer und Sachalin-Staudenknöterich, Indisches Springkraut).

Diese müssen bei der Weitergabe der Parzelle ggf. vom abgebenden Pächter entfernt werden, wenn sie der Nachpächter nicht kostenlos übernimmt (siehe B (8) Nr. 3. auf Seite 50).

Daher sind solche Pflanzen in der EXCEL-Auswertemaske in Tabelle 5 „Nicht bewertete Parzellenausstattungen“ auf der Seite 12 mit einem für das Entfernen anzusetzenden Betrag aufzuführen.

Vom Gesetzgeber mit einem Anbauverbot belegte Pflanzen – bis jetzt im Freizeitgartenbau nur Hanf und Schlafmohn – dürfen selbstverständlich nicht gepflanzt und auch nicht geduldet werden, wenn sie z.B. aus Vogelfutter keimen.

### 13. Bewertung von Hecken

Hecken (= einem regelmäßigen Formerhaltungsschnitt unterworfenen linearen Pflanzung von Gehölzen) werden nur bewertet, wenn sie in der Gartenordnung oder einem anderen Regelwerk explizit als vorgegeben/zulässig aufgeführt oder „anlagenüblich“ sind (siehe B (3) auf Seite 26).

Ist das der Fall, spielt die Pflanzenart keine Rolle, d.h. es müssen auch Koniferen bewertet werden – sofern sie gesund, funktional und optisch in einwandfreiem Zustand sind.

Besonders bei den häufig als immergrüne Heckenpflanzen verwendeten Lebensbäumen (*Thuja*) und ebenso bei Scheinzypressen (*Chamaecyparis*) führt ein Rückschnitt ins „alte Holz“ zu kahlen Stellen, die sich nur durch Überwachsen durch noch grüne Triebe aus der Umgebung kaschieren lassen.

Daher kann eine (wesentlich) zu hoch bzw. breit gewordene Lebensbaum/Scheinzypressen-Hecke üblicherweise nicht zurückgeschnitten werden, ohne große Kahlstellen zu erzeugen, die den optischen Wert der Hecke ruinieren – siehe Bildbeispiele auf Seite 24.

### 14. „Geduldete“ Baulichkeiten

Vom Pächter errichtete Baulichkeiten entsprechen entweder den Vorgaben oder nicht und dann sind sie „illegal“, d.h. unverzüglich nach Bekanntwerden ihrer nicht zulässigen Existenz vom verursachenden Pächter wieder abzubauen bzw. in den ordnungsgemäßen Zustand zurückzusetzen.

Eine „Duldungsverpflichtung“ für den Verein tritt nie ein, lediglich der Anspruch des Vereins gegenüber dem Pächter auf Beseitigung des Missstandes kann unter bestimmten Voraussetzungen durch fehlerhaftes Verhalten des Vereins verlorengehen („verwirkt werden“) (vgl. A (9) Nr. 6. auf Seite 18) – was in der Praxis bedeutet, dass der Verein den verursachenden Pächter nicht (mehr) zur Behebung des Mangels verpflichten kann.

Daher sollte die „Vorgeschichte“ eines Missstandes geklärt sein, bevor er als „zu behhebender Mangel“ mit dem entsprechenden Abzug in Tabelle 7 auf Seite 13 der EXCEL-Auswertemaske eingetragen wird:

- ▶ Wurde er vom abgebenden Pächter selbst verursacht oder hat ihn dieser übernommen?
- ▶ Ist er im Wertermittlungsprotokoll der letzten Parzellenübergabe enthalten und wenn ja, unter welcher Rubrik: bewertet / nicht bewertet und ggf. mit Rückbauabzug / „geduldet“ bzw. bis auf Widerruf errichtet / Mangel mit Abzug?
- ▶ Gibt es sonstige schriftliche Vereinbarungen über diesen?  
Mündliche Absprachen gelten üblicherweise nicht, es sei denn, sie werden von zuverlässigen Zeugen oder von einem Vereinsverantwortlichen bestätigt.

### 15. Angebot von Garten- und Landschaftsbaubetrieb zur Mängelbeseitigung

Übersteigt der Aufwand für die Beseitigung eines Missstandes die Möglichkeiten des abgebenden Pächters und ggf. auch des Vereins z.B. durch eine völlige „Verwildkrautung“ der Parzelle durch jahrelange Vernachlässigung oder das Roden eines Großbaumes, und ist daher keine realistische Abschätzung des anzusetzenden Abzuges für die Mängelbeseitigung möglich, muss dies im Wertermittlungsprotokoll aufgeführt und das Einholen eines Kostenvoranschlages einer Fachfirma empfohlen (!) werden.

Dasselbe Vorgehen ist auch anzuraten, wenn der Einsatz von „professionellen“ Maschinen (Bagger zum Bodenaustausch oder (Wurzelstock)Rodung, Stubbenfräse, Großhäcksler, Hubsteiger zur gefahrlosen Baumfällung, etc.) entweder zwingend erforderlich oder als risiko- und aufwandsreduzierend sinnvoll erscheint.

Formulierungsvorschlag für WE-Protokoll: „Durch die langjährige erhebliche Vernachlässigung der Parzelle ist diese in einem Zustand, der zur Wiederherstellung der kleingärtnerischen Nutzung u.a. durch erforderlichen Maschineneinsatz, Entsorgungs- und Zeitaufwand die üblichen Möglichkeiten einer freizeitgärtnerisch tätigen Person weit übersteigt.“

Auch bei einer drohenden juristischen Auseinandersetzung kann die Vorlage eines qualifizierten Angebotes die Position des Vereins stärken.

### 16. Feuerstelle in der Laube

Da Lauben nicht zum dauerhaften Aufenthalt dienen dürfen, ist eine Heizung nicht erforderlich und daher werden in den Gartenordnungen üblicherweise fest installierte Öfen unabhängig von der Art ihres Brennstoffes verboten und damit auch für deren Betrieb erforderliche Rauchabzüge, ganz gleich ob diese als gemauerte Kamine oder einfache Rohrleitungen ausgeführt sind - vgl. Mainczyk/Nessler, Bundeskleingartengesetz-Praktiker-Kommentar, 12. Auflage, 2019, § 3, Rn. 21, S. 116, Zulässig sind meist nur transportable mit Flaschengas betriebene Infrarotstrahler.

Ist in einer Laube ein Ofen mit Rauchabzug vorhanden, müssen diese in der vorliegenden Ausführung durch eine typenbezogene, schriftliche Betriebserlaubnis genehmigt sein.

Aber auch dann erfolgt nur eine Dokumentation im WE-Protokoll, aber keine Anrechnung.

Dessenungeachtet sollte die Ausführung besonders des Rauchabzuges hinsichtlich des Brandschutzes geprüft und erkennbare Mängel wie zu geringe Abstände zu brennbaren Stoffen (Wanddurchführungen bei Holzlauben!), fehlende Bodenschutzplatten bei Holzböden oder nicht vorhandene Strahlungsschutzbleche vor Holzwänden aufgeführt werden.

Außerdem muss zur Information des Nachpächters auf die Einhaltung der feuerpolizeilichen Vorschriften sowie der Abnahme-, Kontroll- und Kehrpflicht durch den Schornsteinfeger hingewiesen werden, ebenso auch auf die Risiken (Kohlenmonoxid = Erstickungsgefahr), welche durch unzulässige, nicht fachgerecht eingebaute oder nicht sachgerecht betriebene Feuerungsstätten entstehen können.

### 17. Elektrizitätsversorgung der Parzelle/Laube

Hier gilt aus demselben schon in Nr. 16 genannten Aspekt der Nichteignung der Laube zum dauerhaften Aufenthalt sowie der für die Kleingärtnerische Nutzung der Parzelle nicht gegebenen Relevanz: Dokumentation, aber keine Anrechnung – siehe auch A (6) Nr. 5. auf der Seite 11 sowie A(7) Nr. 11. auf Seite 14.

In Mainczyk/Nessler, Bundeskleingartengesetz-Praktiker-Kommentar, 12. Auflage, 2019, § 3, Rn. 23 auf S. 115 wird zwischen „Wohnstrom“ für den Betrieb von Heizung und Haushaltsgeräten und „Arbeitsstrom“ zum Betreiben von Gartengeräten unterschieden – letzterer kann z.B. von einer Photovoltaikanlage erzeugt werden.

Allerdings widerspricht die Installation teurer großflächiger Photovoltaikanlagen und den dafür erforderlichen Speichern wiederum der Sozialverpflichtung des BKleingG, so dass Photovoltaikanlagen bei der Wertermittlung zwar dokumentiert, jedoch ebenso wie Elektrizitätsnetzanschlüsse nicht angerechnet werden.

Photovoltaikanlagen müssen zudem explizit erlaubt sein, dürfen die höchstzulässige Fläche (z.B. 1,00 m<sup>2</sup> laut Mustergartenordnung des Landesverbandes) nicht überschreiten und müssen die Installationsvorgaben wie z.B. ohne Aufständering plan auf dem Laubdach erfüllen.

Trifft das nicht zu, sind sie vom abgebenden Pächter entschädigungslos zurück-ganz bzw. abzubauen.

## B Durchführung der Wertermittlung: Hinweise und Tipps

### 18. Wasserversorgung der Parzelle bzw. in der Laube, Spülbecken

Eine sichere Versorgung mit Gießwasser ist in niederschlagsarmen Zeiten die Voraussetzung für den erfolgreichen Anbau von Pflanzen.

Daher ist neben der Regenwassernutzung ein „zweites Standbein“ der Wasserversorgung vor allem in den Zeiten des Klimawandels unbedingt erforderlich, sei es durch einen Anschluss ans Trinkwassernetz, durch Einzel- oder einen zentralen Brunnen (Genehmigung durch Untere Wasserbehörden der Landratsämter bzw. Stadtkreise prüfen!) oder durch Entnahme von Oberflächenwasser, wobei hier ohne Genehmigung zum Betrieb von motorbetriebenen Pumpen durch die o.g. Behörde nur das händische Schöpfen mit Eimer oder Gießkanne zulässig ist.

Bewertet wird jedoch nur die Versorgung der Parzelle mit Gießwasser (!) und die dazugehörigen Einrichtungen (Wasserleitung, Wasseruhr, Standrohr(e) mit Wasserhahn, ggf. Übergabeschacht), sofern diese Eigentum des Pächters sind, nicht jedoch die Versorgung des Laubeninnenraumes sowie Wasch-/Spülbecken und Abläufe - siehe Mainczyk/Nessler, Bundeskleingartengesetz-Praktiker-Kommentar, 12. Auflage, 2019, § 3, Rn. 21, S. 115.

Sind solche vorhanden, muss dies im WE-Protokoll vermerkt werden mit dem Hinweis, dass wegen des Grundwasserschutzes keinerlei Seifen oder Spülmittel verwendet werden dürfen, es sei denn, die Abwässer werden aufgefangen und über das Kanalnetz ordnungsgemäß entsorgt.

Bei der Wasseruhr ist zu klären, ob sie im Besitz des Vereins – dies ist aus Gründen des alle 6 Jahre erforderlichen Austausches zur Einhaltung der Vorschriften des Eichgesetzes anzustreben – oder des Pächters ist und ob sie gemäß Eichgesetz noch betrieben werden darf [Tipp: Wasserzähler mit austauschbarer Messpatrone: <https://www.molline.de/en/produkte/hauswasserzaehler-patronenzaehler/>]

Ist sie älter als 6 Jahre und erfüllt damit die Vorgaben des Eichgesetzes nicht mehr, ist dies im WE-Protokoll festzuhalten und sie darf auch nicht bewertet werden.

### 19. Entschädigungsobergrenzen

Bei (relativ) neuen Lauben guter Ausführung sind die errechneten Entschädigungssummen hoch und können Pachtinteressenten abschrecken, was hinsichtlich der vom BKleingG geforderten „Sozialverträglichkeit“ einer Kleingartenpacht natürlich kritisch zu betrachten ist.

Andererseits käme die Festsetzung einer Entschädigungsobergrenze juristisch zumindest einer Teilenteignung des abgebenden Pächters gleich und würde die gesamte Wertermittlungspraxis angreifbar machen.

Daher darf weder das Berechnungsverfahren selbst verändert noch dessen Ergebnis durch Verwenden „absichtsgeliteter“ Bewertungsparameter manipuliert werden.

Für die Wertermittlung und für die Wertermittler spielt die Weiterverpachtung der Parzelle keine Rolle, entscheidend ist hier nur die sachlich richtige Vorgehensweise.

Es ist alleine die Sache des Vorstands, den abgebenden Pächter mit Verweis auf dessen „Pflegeverpflichtung“ zu einer freiwilligen Reduzierung der Entschädigungssumme zu motivieren – siehe A (11) auf der Seite 23.

### 20. Wertermittlung aus Neugier

Es gibt Pächter, die die Aufgabe ihrer Parzelle von der Höhe der Entschädigungssumme abhängig machen wollen und den Verein bitten, ohne vorangegangene Kündigung eine „Test-Wertermittlung“ zu machen.

Diesem Ansinnen darf keinesfalls entsprochen werden, denn damit würde die Entschädigungssumme zur bloßen „Verhandlungssache“ degradiert.

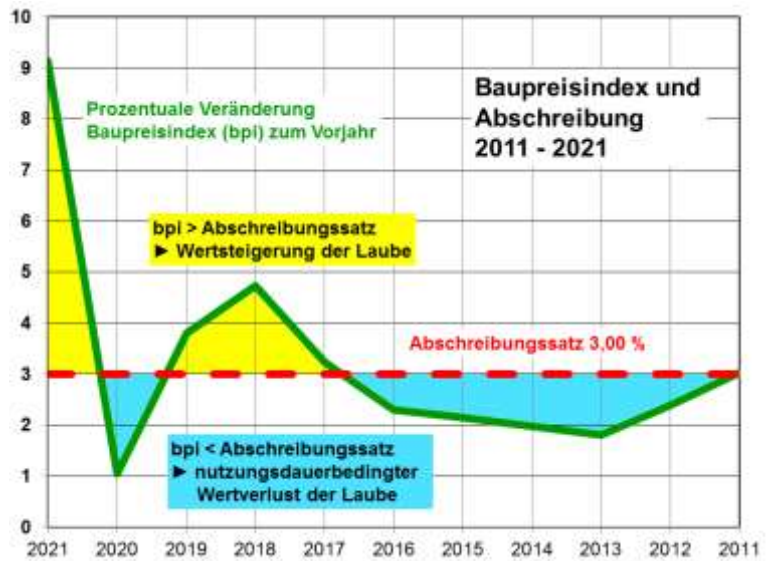
Daher gilt: Erst Kündigung, dann Wertermittlung.

**B (5) Der Baukostenwert (bkw) als neuer Basiswert zur Berechnung des Baulichkeiten-Nutzwertes**

Wie schon in der Präambel erwähnt, kann der seit 2017 stark ansteigende Baupreisindex für Wohngebäude (bpi), der bisher der Bewertung von Lauben und anderen Baulichkeiten zugrunde lag, nicht mehr weiterverwendet werden, da seine Erhöhung sogar über den „Ab-schreibungs-Standardsatz“ von 3 % für Holzlauben in etlichen Jahren die Wertminderung durch Gebrauch und Alter (= Abschreibung) überkompensiert.

Da bisher der BPI zum Zeitpunkt der Wertermittlung bei der Errechnung der Normalherstellungskosten (= „fiktive Neubaukosten“) verwendet wurde, wie es z.B. beim Versicherungsverwert auch erfolgt – die FED-Laubenversicherung ist eine „Neu gegen alt“-Versicherung, d.h. bei einem Totalschaden z.B. bei Brand erhält der Pächter die Kosten für einen Neubau in derselben Ausführung ersetzt – erhöhten sich die Normalherstellungskosten stärker als die jährliche Wertminderung durch die Abschreibung, d.h. die Nutzwerte der Baulichkeiten steigen anstatt zu sinken.

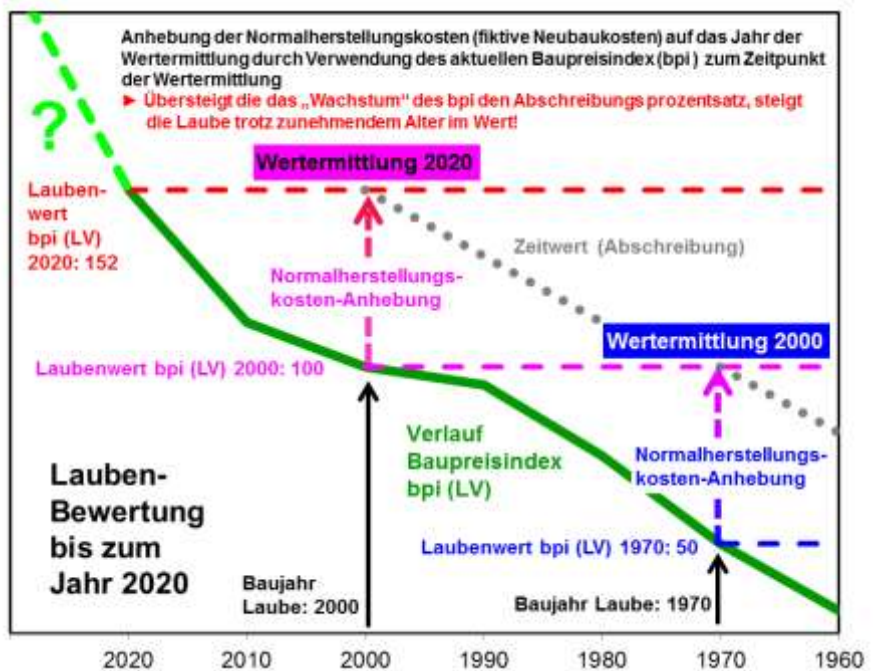
Dies ist weder hinsichtlich der realen Qualität der an die Nachpächter weitergegebenen Baulichkeiten zu rechtfertigen und widerspricht darüberhinaus auch noch durch den Veräußerungsgewinn des abgebenden und die höheren Kosten für den übernehmenden Pächter der Sozialverpflichtung des BKleingG, die ja das Fundament des Kleingartenwesens und der Grund für die Existenz des BKleingG ist. Daher waren die folgenden Änderungen der Bewertung von Baulichkeiten unvermeidbar:



**Lauben bis Baujahr 2020:**

Um eine Benachteiligung von zukünftig abgebenden Pächtern zu vermeiden, erfolgt die Bewertung aller älteren Lauben einschließlich Baujahr 2020 fortan mit einem festen Baupreisindex [bpi (LV)] von 152,0, der dem gerundeten Durchschnitt des Jahres 2020 entspricht.

Diese Lauben werden also hinsichtlich der Normalherstellungskosten „eingefroren“, was aufgrund des hohen bpi (LV)-Wertes des Jahres 2020 zu keiner Benachteiligung der abgebenden Pächter führt.

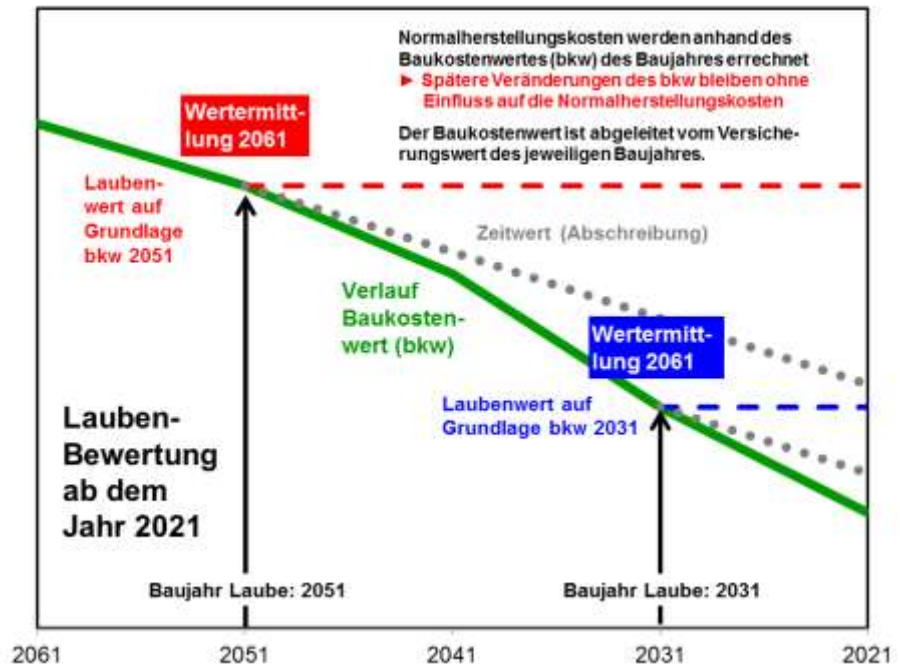


## B Durchführung der Wertermittlung: Baukostenwert

### Lauben ab Baujahr 2021:

Bei Lauben ab Baujahr 2021 werden bei unverändertem Rechenweg die jeweiligen Baukosten ihres Baujahres (!) zugrunde gelegt, und zwar unter Verwendung des Baukostenwertes (bkw), der sich aus dem jährlich ermittelten und vom Statistischen Bundesamt herausgegebenen „Wiederherstellungswert für 1914 erstellte Wohngebäude“ errechnet, der mit einem festen Faktor auf

die Höhe des bisher verwendeten bpi (LV) angehoben wird, um die bisherige Berechnungsweise unverändert weiterführen zu können. Die Tabelle der Baukostenwerte der einzelnen Jahre wird jährlich aktualisiert und in die Funktionsseiten der Homepage des Landesverbandes eingestellt.



Der Wiederherstellungswert hat gegenüber dem Baupreisindex den Vorteil eines „durchgängigen“ Verlaufs, während der Baupreisindex wie auch der Verbraucherpreisindex alle 5 Jahre wieder auf den Wert 100 zurückgesetzt wird und daher alle älteren Zahlen neu berechnet werden müssten. Diese „Zurücksetzung“ wird mit einer Neuberechnung zur Berücksichtigung eventuell geänderter Verhältnisse (unterschiedliche Kostenentwicklungen Arbeit-Material, neue Techniken, ...) begründet.

## **B (6) Bewertung der Laube**

### **B (6) 1. Zeitwert der Laube**

Um den Zeitwert einer Laube zu ermitteln, müssen zuerst die hinsichtlich der Bauausführung anzunehmenden Herstellungskosten zum jeweiligen Baujahr errechnet werden, von dem dann die Alterswertminderung (Abschreibung) abgezogen wird (vgl. A (5) auf Seite 8, B (6) Nr. 1. auf Seite 36 und B (6) Nr. 3. auf Seite 40).

Dies wird für jeden Gebäudeteil (Aufenthalts- und Geräteraum und ggf. Freisitz) separat berechnet und die Teilsummen dann addiert.

Einer Wertsteigerung durch Renovierung wird durch die Verkürzung der Abschreibungsdauer Rechnung getragen (vgl. B (6) Nr. 5. auf Seite 41).

Die Herstellungskosten ergeben sich aus der Grundfläche (umbauter Raum, Außenmaße der Wände) in m<sup>2</sup>, dem Herstellungswert je m<sup>2</sup> Grundfläche, der die Wertigkeit der Bauausführung widerspiegelt (vgl. B (6) Nr. 2. auf Seite 37), und dem Baukostenwert (bkw) (vgl. B (5) auf Seite 34) zum Erstellungszeitpunkt bzw. festem Baupreisindex bpi(LV) von 152 für Lauben bis Baujahr 2020 nach folgender Formel:

$$\text{Herstellungskosten zum Baujahr in €} = \frac{\text{Grundfläche [m}^2\text{]} \times \text{Herstellungswert je m}^2 \text{ [€]} \times \text{bkw (Bauj.) bzw 152}^*}{100}$$

\* = für Lauben mit Baujahr bis 2020

Diese Berechnungsformel gilt für Aufenthaltsraum, Geräteraum und überdachte Freisitze, unabhängig, ob letztere in den Laubenbaukörper integriert (L-förmiger Grundriss), an die Laube angebaut oder freistehend ausgeführt sind.

Pergolen werden wie unter „Nebenanlagen“ ausgeführt berechnet.

Die Alterswertminderung, hier als lineare Abschreibung mit einem über die gesamte Abschreibungsdauer gleichbleibenden jährlichen Abzug, wird ermittelt, indem der vom Wertermittler festgelegte jährliche Abschreibungssatz in % mit den Herstellungskosten multipliziert wird – dies ergibt die jährliche Abschreibungssumme – die wiederum zur Berechnung der gesamten Alterswertminderung mit der Anzahl der Jahre zwischen dem Erstellungszeitpunkt und dem Zeitpunkt der Wertermittlung (Abschreibungsdauer) multipliziert wird:

$$\text{Jährlicher Abschreibungsbetrag [€]} = \frac{\text{Abschreibungssatz [\%]} \times \text{Herstellungskosten [€]}}{100}$$

$$\text{Alterswertminderung [€]} = \text{Jährlicher Abschreibungsbetrag [€]} \times \text{Abschreibungsdauer [Jahre]}$$

Der Zeitwert der Laube ergibt sich dann, indem die Herstellungskosten um die Alterswertminderung reduziert wird:

$$\text{Zeitwert [€]} = \text{Herstellungskosten [€]} - \text{Alterswertminderung [€]}$$

Weist die Laube oder Teile davon Mängel oder Pflegerückstände auf, wird der zur Behebung erforderliche finanzielle Aufwand einschließlich Arbeitszeit, Maschinen- Material- und ggf. Entsorgungskosten ermittelt

Dieser wird separat aufgeführt und nicht direkt mit dem Zeit-/Restwert der Laube verrechnet. Übersteigen die Mängelabzüge den Zeit-/Restwert, kann der Abbau der Laube vom Verein oder dem Neupächter verlangt werden (siehe A (9) Nr. 4. auf Seite 17 und C 5. auf Seite 55).

### B (6) 2. Ermittlung des Herstellungswertes mit der Hilfskennzahlensumme

Um den Herstellungswert so genau wie möglich erfassen zu können, wurden bereits in der Ausgabe 2004 der Wertermittlungsrichtlinien die sogenannten „Hilfskennzahlen“ eingeführt. Diese Hilfskennzahlen spiegeln den Herstellungsaufwand für jedes Bauteil der Laube bezogen auf Art und Qualität der Bauausführung wider, d.h. eine einfache und kostengünstige Bauausführung wie eine Punktfundamentierung wird mit einer niedrigeren Hilfskennzahl (15) bewertet als eine qualitativ hochwertige und aufwendige wie ein Plattenfundament (100).

Das „Auswertblatt Bauausführung“ mit den Hilfskennzahlen ist auf den Seiten 38 und 39 abgedruckt, es ist auch Bestandteil der EXCEL-Wertermittlungsauswertemaske, die von den Internen Seiten der Landesverbands-Homepage heruntergeladen werden kann.

Aus der Summe aller Hilfskennzahlen wird dann nach folgender Rechnung der Herstellungswert für jedes Gebäudeteil berechnet, als Beispiel dient der Aufenthaltsraum der im „Auswertblatt Bauausführung“ auf der folgenden beiden Seiten angeführten Laube:

Hilfskennzahlensumme Aufenthaltsraum: 271

Liegt gemäß der Wertetabelle rechts unten auf Seite 39 (Rückseite des Auswertblattes) im Bereich zwischen 250 und 300, d.h. der daraus resultierende Herstellungswert liegt zwischen 300 und 400 €/m<sup>2</sup>.

Bandbreite Hilfskennzahlen (oberer – unterer Wert): 300 – 250 = 50

Differenz der Hilfskennzahlensumme zum unteren Wert: 271 – 250 = 21

Bandbreite der Herstellungswerte (oberer – unterer Wert): 400 – 300 = 100

Berechnungsformel Herstellungswert aus Hilfskennzahlensumme:

$$\frac{\text{Differenz Hilfskennzahlen} \times \text{Bandbreite Herstellungswerte}}{\text{Bandbreite Hilfskennzahlen}} + \text{unterer Herstellungswert}$$

$$\text{Herstellungswert Aufenthaltsraum} = \frac{21 \times 100}{50} + 300 = 342 \text{ €/m}^2$$

Dieses Beispiel soll nur den Rechenweg verdeutlichen, die Berechnung des Herstellungswertes erfolgt in der EXCEL-Auswertemaske nach Eingabe der Hilfskennzahlensumme automatisch.

Wenn begründbar, kann beim Herstellungswert innerhalb der Bandbreiten der einzelnen Bauklassen nach oben (sehr hochwertige Ausführung) oder auch nach unten (weniger wertige Ausführung) von dem einer genauen Umrechnung der Hilfskennzahlensumme entsprechenden Wert abgewichen werden.

Um dem Wertermittler hier den erforderlichen Entscheidungsspielraum zu lassen, werden in der EXCEL-Auswertemaske die Herstellungswerte nicht automatisch in die Zeitwert-Rechentabelle übernommen.

Bei den Ausstattungsmerkmalen, die auch mehrmals vorliegen können wie Fenster, Fensterläden oder Türen werden die betreffenden Hilfskennzahlen einfach entsprechend verdoppelt oder verdreifacht in das Auswertungsblatt eingetragen (vgl. Fenster beim Aufenthaltsraum auf dem „Auswertblatt Bauausführung“ auf der folgenden Seite).



## B Durchführung der Wertermittlung: Bewertung der Laube

Auswertebblatt Bauausführung: Laube, Freisitz/e		Baujahr	1978	2000
		Fläche [m <sup>2</sup> ]	2	8
		Ausführung	integriert*	angebaut
Abschreibung abhängig von Pflegezustand und Mängeln [%]			2,5	2,5
Bauteil	Bauausführung	HKZ*	Freisitz 1	Freisitz 2
11. Fundament	Punktfundament (ggf. mit tragendem Balkenrahmen)	15	15	15
	Streifenfundament (Unterlüftung!)	60		
	Plattenfundament	100		
	Plattenfundament mit Estrich	110		
12. Bodenbelag	Betonplatten ohne Unterbau	10		
	Betonplatten mit Unterbau	20	20	20
	Holzdielen auf tragendem Rahmen	30		
	Fliesen auf Fundamentplatte	30		
	Sonstiges (Hilfskennzahl je nach Ausführung bis 30)	30		
	Ausführung:			
14. Trage-Konstruktion	Holz-Ständerbauweise oder vergleichbar Abweichende Ausführung:	15	siehe Ausführung Laube	15
15. Windschutz	Brüstung, Verglasung, etc., nur wenn zulässig! (Hilfskennzahl je nach Ausführung bis 15) Ausführung:	15		15 Acrylglas
16. Zwischendecke	Einfach verschalt	20		
	Ausführung:			
	doppelschalig	30		
	Ausführung:			
falls keine Zwischendecke:	Doppelschalig mit Isolation	35		
	Ausführung:			
	Ausführung der Dachinnenverschalung:		Nut-& Feder	
17. Dachform	Pultdach	15		15
	Satteldach	30	30	
18. Dacheindeckung	Teerpappenbahnen einfach	5		
	Teerpappenziegel/Wellteerpappe	7		
	Welltermit oder ähnliches	10	10	10
	Material:		Welltermit	Acrylglas
19. Dachrinne	Betondachsteine / Tonziegel	13		
	Dachrinne Kunststoff	7		7
	Dachrinne Eisenblech verzinkt	10	10	
	Dachrinne Kupferblech	13		
Summe/n:			85	97

### Bemerkungen/Mängel:

Außenverschalung des 2000 angebauten Geräteraumes aus nicht

dauerhaft witterungsbeständigen Leimholzplatten, daher Abschreibung

von 5 % angesetzt.

Außenwand der Laube wurde 2000 neu verschalt, daher Abschreibungs-

verkürzung um 8 Jahre.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

\*: Hilfskennzahl

\*\* : Unter gemeinsamem Dach wie z.B. bei L-förmig eingezogenen Laubentypen

Summe Hilfskennzahlen	Norm.herst.werte [€/qm]
<b>Aufenth.-/Geräter.</b>	<b>Aufenth.-/Geräter.</b>
< 175	bis 200
175 – 250	200 – 300
250 – 300	300 – 400
300 – 350	400 – 450
350 – 400	450 – 500
> 400	500
<b>Freisitze</b>	<b>Freisitze</b>
> 40	bis 50
40 – 80	50 – 80
80 – 120	80 – 120
120 – 220	120 – 150
> 220	150

### Aufschlag auf den Herstellungswert bei kleinen Lauben:

Um die anteilig höheren Kosten für Arbeitszeit und Maschineneinsatz bei kleinen Lauben etwas zu kompensieren, kann - eine handwerklich hochwertige Bauausführung vorausgesetzt, also nicht bei „Baumarktlauben“ - bei Lauben von 12 – 16 m<sup>2</sup> Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz ein Aufschlag von bis zu 10 % des Herstellungswertes zu diesem vorgenommen werden, für Lauben unter 12 m<sup>2</sup> einschließlich überdachtem Freisitz beträgt der Aufschlag bis zu 15 %.

### B (6) 3. Alterswertminderung (Abschreibung)

Die Alterswertminderung (Abschreibung) erfasst den Wertverlust eines Objektes durch Abnutzung (Gebrauch), Materialalterung und – besonders bei Baulichkeiten – auch die Auswirkungen der Bewitterung der außenliegenden Bauteile.

Die Höhe des Abschreibungssatzes, der üblicherweise in % angegeben wird, richtet sich nach der zu erwartenden Gesamtnutzungsdauer des betreffenden Objektes.

Wird diese z.B. auf 40 Jahre geschätzt, beträgt der jährliche Abschreibungssatz 2,5 %, falls eine sogenannte lineare Abschreibung mit über den ganzen Abschreibungszeitraum gleichbleibenden jährlichen Abzügen angewendet wird, so dass nach 40 Jahren der Wert des Objektes gleich 0 ist.

Degressive Abschreibungsverfahren mit zu Beginn höheren Abschreibungssätzen und damit schnellerem Wertverlust werden häufig bei Maschinen und Fahrzeugen verwendet.

In diesen Wertermittlungsrichtlinien wird ausschließlich die lineare Abschreibung angewendet.

Bei Holzlaubten gilt ein Abschreibungs-Richtwert von 3 %, folglich wird eine Nutzungsdauer von 33 Jahren erwartet, bei gemauerten Lauben wird von 2 % ausgegangen, also von einer Nutzungsdauer von 50 Jahren.

Diese Richtwerte sind an Bauausführung (z.B. konstruktiver Holzschutz) und Pflegezustand anzupassen.

Bei den Nebenanlagen, die ebenfalls der Abschreibung unterliegen, sind teilweise andere Abschreibungssätze angegeben (vgl. B (7) auf Seite 46).

Die vorgeschlagenen Abschreibungssätze können mit Begründung in Grenzen nach unten und oben geändert werden, z.B. bei außergewöhnlich gutem oder schlechtem Erhaltungszustand von Baulichkeiten oder bei Verwendung von ungeeignetem Material wie z.B. Leimholzplatten zur Außenverschalung von Lauben.

Hierbei dient immer die zu erwartende Gesamtnutzungsdauer als Richtschnur für die Höhe des Abschreibungssatzes.

Besteht eine Laube oder eine andere Parzellenausstattung aus mehreren Teilen, die zu unterschiedlichen Zeitpunkten errichtet wurden (z.B. ein späterer Geräteraumanbau), werden diese einzeln für sich abgeschrieben, es sei denn, die Gesamtnutzungsdauer wird von einem Teil maßgeblich beeinflusst.

In diesem Fall werden alle Teile wie der Nutzungsdauerbestimmende abgeschrieben, als Beispiel sei eine an die Laubenwand später angebaute Gerätekiste ohne eigene Rückwand genannt, die ohne die „dazugehörige“ Laube funktionslos wird.

### B (6) 4. Restwert der Laube

Eine fachgerechte Bauausführung und gute Pflege kann die zu erwartende Nutzungsdauer einer Laube auch über den Zeitpunkt hinaus verlängern, an dem der Zeitwert durch die Abschreibung auf „0“ fällt.

Ist die Laube auch nach Ablauf der „Regel-Lebensdauer“ noch nutzbar, kann ein Restwert in Höhe von 5-30 % des Neuwertes angesetzt werden.

Ein Restwert darf nur angesetzt werden, wenn er durch einen überdurchschnittlich guten Zustand der Laube begründbar ist, er ist kein Automatismus.

Bei älteren Lauben mit mehr als 70 % abschreibungsbedingtem Wertverlust sollte immer geprüft werden, ob ein den Zeitwert übersteigender Restwert dem Nutzwert der Laube eher entspricht.

Übersteigt der Restwert den sich aus der Abschreibung ergebenden Zeitwert, ist in jedem Fall der höhere Restwert anzunehmen – siehe Graphik auf Seite 43.

Dies gilt entsprechend auch für die Bewertung der Nebenanlagen.

Auch beim Restwert kann - falls begründbar - von dem vorgeschlagenen Richtbereich von 5 - 30 % nach oben abgewichen werden, da aber die Obergrenze von 30 % des Neuwertes bereits sehr hoch angesetzt, würde dies sowohl einen außergewöhnlich guten Zustand der Laube zum Zeitpunkt der Wertermittlung wie auch eine Bauweise voraussetzen, die hinsichtlich der verwendeten Materialien und des konstruktiven Witterungsschutzes eine weit überdurchschnittliche Nutzung der Laube ermöglicht.

Bei Holzlauben wäre das z.B. bei einer senkrechten Boden-Deckel-Schalung aus Lärchenbrettern in Verbindung mit einem breiten Dachvorsprung und einem Spritzschutzstreifen mit Kies unten entlang der Wände gegeben.

### B (6) 5. (Teil-)Renovierte Lauben

Der Ausbau oder die Renovierung nicht Nutzungsdauerbestimmender Laubenbestandteile, d.h. reine „Schönheitsrenovierungen“ verlängern die Restnutzungsdauer nicht, d.h., weder Abschreibungssatz noch Abschreibungsdauer werden dadurch verändert.

Werden Nutzungszeitdauerbestimmenden Bauteile einer Laube (Fundament, Außenhaut, Tragwerk und Dach) renoviert, kann die daraus resultierende Nutzungszeitverlängerung durch eine Verkürzung der Abschreibungsdauer berücksichtigt werden, falls der Erhaltungszustand der anderen Bauteile nicht als Nutzungszeitbeschränkend eingestuft werden muss.

Der Beginn der Abschreibung kann je nach Umfang und Qualität der Renovierungsmaßnahme bis maximal 16 Jahre vom Zeitpunkt der Errichtung der Laube nach hinten gesetzt werden, d.h. die potentielle Restnutzungsdauer verlängert sich dadurch um bis zu 16 Jahre. Dies ist der Maximalwert, der nur anzusetzen ist, wenn die gesamte Außenhaut der Laube (Außenverschalung und Dacheindeckung) fachgerecht erneuert wurde wie in der Graphik auf Seite 43.

Teilrenovierungen (nur Außenverschalung oder Dach) können mit maximal 8 Jahren veranschlagt werden.

Wird z.B. nur eine Laubenwand renoviert, ist eine Abschreibungsdauerverkürzung von 2-3 Jahren angebracht.

Die Wertsteigerung nachträglich vorgenommener reiner Ausbaumaßnahmen wie z.B. das Anbringen einer Innenschalung an die Wände wird nicht mit einer gesonderten Abschreibung ab dem Zeitpunkt der Ausbaues berechnet, sondern aufgrund der nicht nutzungszeitverlängernden Wirkung der Abschreibung ab dem Baujahr der Laube unterworfen.

### B (6) 6. Protokoll- und Rechenbeispiel:

**Bauausführung Aufenthaltsraum der Laube wie auf dem „Auswertblatt Bauausführung“ (Seiten 38 – 39) beschrieben**

#### **Beispiel 1: Laube mit Baujahr vor 2020, Wertermittlung 2020**

Eigenschaftsbeschreibung im Protokoll:

Baujahr 1988, Fläche 8 m<sup>2</sup>, Abschreibung 2,5 %, Abschreibungsdauer 32 Jahre, Verkürzung wegen neuer Außenverschalung um 8 Jahre, also insgesamt 24 Jahre,  
Fundament: Streifenfundament, Grundriss L-förmig (eingezogener Freisitz),  
Boden: Holzbretter auf tragendem Unterbau mit PVC-Belag,  
Wände: Holz-Ständerbauweise, doppelschalig, Nut- und Federbretter, ohne Isolation,  
Dach: Satteldach mit Welleterniteindeckung,  
Dachschräge innen mit Nut- und Federbrettern verkleidet,  
Dachrinne Eisenblech verzinkt und gestrichen,  
Massive Holztüre von guter Ausführung,  
2 einfach verglaste Fenster mit einfachen Holz-Fensterläden,  
Herstellungswert von 342 €/m<sup>2</sup>

**Fester Baupreisindex: 152,0 (vgl. B (5) auf Seite 34)**

Berechnung der Herstellungskosten (Formel siehe B (6) Nr. 1. auf Seite 36):

$$\text{Herstellungskosten Aufenthaltsraum} = \frac{8 \text{ m}^2 \times 342 \text{ €/m}^2 \times 152,0}{100} = 4.158,72 \text{ €}$$

Berechnung der Alterswertminderung (Abschreibung) mit Abschreibungszeitverkürzung (Formeln siehe B (6) Nr. 1. auf Seite 36):

$$\text{Jährliche Abschreibungssumme [€]} = \frac{2,5 \text{ \%/Jahr} \times 4.158,72 \text{ €}}{100 \text{ \%}} = 103,97 \text{ €/Jahr}$$

$$\text{Gesamte Alterswertminderung [€]} = 103,97 \text{ €/Jahr} \times 24 \text{ Jahre} = 2.495,28 \text{ €}$$

$$\text{Zeitwert [€]} = 4.158,72 \text{ €} - 2.495,28 \text{ €} = 1.663,44 \text{ €} \quad 40 \text{ \% des Neuwertes, folglich muss kein Restwert angesetzt werden.}$$

Ohne die Abschreibungszeitverkürzung, also mit 32 Jahren Abschreibungsdauer würde der Zeitwert nur noch

831,68 € betragen, was

20 % des Neuwertes entspricht.

Die Renovierungsmaßnahme wurde folglich mit

831,76 € honoriert, ganz abgesehen von den zu erwartenden Mängelabzügen für die sicher marode Außenverschalung.

Da ohne Renovierungsmaßnahme der Zeitwert mit 20 % beträchtlich unter der Restwert-Obergrenze von 30 % liegt, müsste nun überlegt werden, ob ein höherer Restwert angesetzt werden soll.

## B Durchführung der Wertermittlung: Bewertung der Laube

Dies wäre im vorliegenden Fall aber vermutlich nicht zu rechtfertigen, denn die Neuverschalung der Außenwände im Jahr 2000 dürfte nicht ohne Grund erfolgt sein und eine nicht mehr intakte Außenverschalung hätte die Nutzungsdauer der Laube ja eher noch verkürzt.

### Beispiel 2: Laube mit Baujahr 2021, Wertermittlung 2030

Eigenschaftsbeschreibung wie im Protokoll Beispiel 1

Baujahr 2021, Abschreibung 2,5 %, Abschreibungsdauer 9 Jahre

**Baukostenwert 2021: 150,2 (vgl. B (5) auf Seite 35)**

Berechnung der Herstellungskosten (Formel siehe B (6) Nr. 1. auf Seite 36):

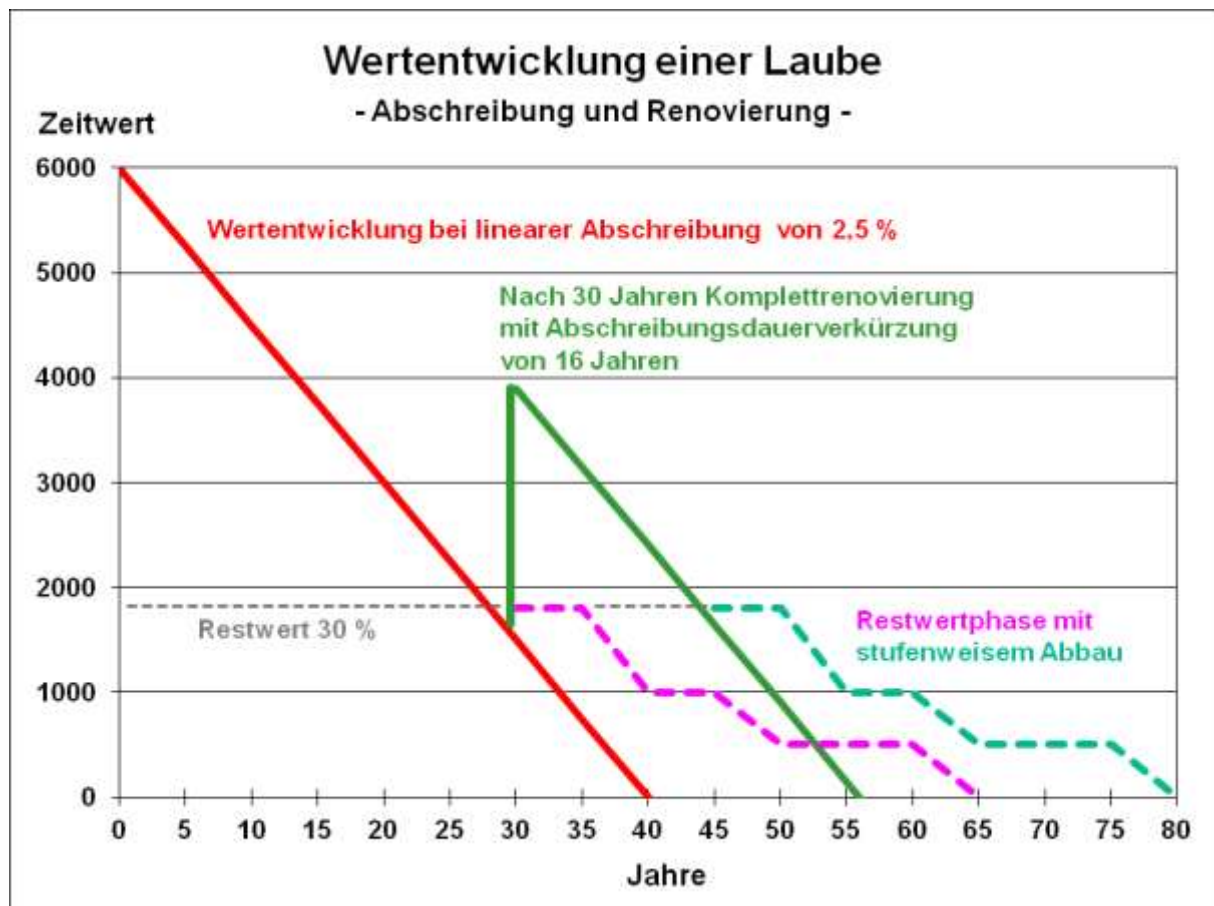
$$\text{Herstellungskosten Aufenthaltsraum} = \frac{8 \text{ m}^2 \times 342 \text{ €/m}^2 \times 150,2}{100} = 4.109,47 \text{ €}$$

Berechnung der Alterswertminderung (Abschreibung) mit Abschreibungszeitverkürzung (Formeln siehe B (6) Nr. 1. auf Seite 36):

$$\text{Jährliche Abschreibungssumme [€]} = \frac{2,5 \text{ \%/Jahr} \times 4.109,47 \text{ €}}{100 \text{ \%}} = 102,73 \text{ €/Jahr}$$

Gesamte Alterswertminderung [€] = 102,73 €/Jahr x 9 Jahre = 924,57 €

Zeitwert [€] = 4.109,47 € – 924,57 € = 3.184,90 €      77 % des Neuwertes, folglich muss kein Restwert angesetzt werden.



### B (7) Nebenanlagen

Die Berechnung der Werte der Nebenanlagen erfolgt analog der Wertermittlung der Laube (vgl. B (6) Nr. 1. auf Seite 36), indem aus den in der Tabelle 1 auf der Folgeseite angegebenen Herstellungswerten unter Einrechnung des Baukostenwertes der Neuwert (Herstellungskosten zum Beschaffungs-/Erstellungszeitpunkt) und aus diesem durch Abzug der linearen Abschreibung gemäß Tabelle 2 auf Seite 46 und eventueller Mängel der aktuelle Zeit- oder Restwert ermittelt wird.

Dabei ist zu beachten, dass die in Tabelle 1 aufgeführten Werte Höchstwerte darstellen und nur bei außergewöhnlich guter Ausführung und dann auch nur nicht wesentlich überschritten werden sollten.

Sehr einfacher Ausführung sollte mit niedrigeren Werten Rechnung getragen werden.

Ältere Nebenanlagen können auch nach Ablauf der unterstellten Lebenserwartung bei fachgerechter Pflege durchaus noch gebrauchsfähig sein. Deshalb kann auch nach Ablauf der Regel-Lebensdauer ein Restwert in Höhe von 5 - 30 % des Neuwertes berücksichtigt werden.

Übersteigt der Restwert den sich aus der Abschreibung ergebenden Zeitwert, ist in jedem Fall der Restwert anzunehmen (vgl. B (6) Nr. 4. auf Seite 41).

Mängel werden mit eingerechnet und reduzieren den Zeitwert bzw. müssen bei der Festsetzung des Restwertes berücksichtigt werden.

Übersteigen die Mängelabzüge den Zeit-/Restwert, kann vom Verein oder dem Neupächter die Entfernung verlangt werden (siehe A (9) Nr. 4. auf Seite 17 und C 5. auf Seite 55).

#### Protokoll- und Rechenbeispiel 1: Wertermittlung 2020

Mit Holzverschalung umbauter Kunststoff-Regenwasserbehälter 1.000 l (1 x 1 x 1 m), Aufstellungsjahr 2014, Alter 6 Jahre, Abschreibung Behälter und Verschalung 10 % (siehe Tabelle 2 auf Seite 46) , beides funktionell in Ordnung,

Gesamtfläche der Holzverschalung samt Pultdach (Wellteerpappe): 6,1 qm

Herstellungswerte: Wasserbehälter 55 €/m<sup>2</sup>, Holzverschalung 15 €/m<sup>2</sup> (vgl. Sichtschutzwand, etwas höher als 12 €/m<sup>2</sup> angesetzt wegen Dacheindeckung)

**Fester Baupreisindex: 152,0 (vgl. B (5) auf Seite 34)**

Berechnung der Herstellungskosten des Wasserbehälters (Formel wie B (6) Nr. 1. Seite 36):

$$\text{Herstellungskosten Wasserbehälter} = \frac{55 \text{ €/m}^2 \times 152,0}{100} = 83,60 \text{ €}$$

Berechnung der Herstellungskosten der Holzverschalung (Formel siehe B (6) Nr. 1. auf Seite 36) ohne Grundflächeneinrechnung (siehe oben):

$$\text{Herstellungskosten Holzverschalung} = \frac{6,1 \text{ m}^2 \times 15 \text{ €/m}^2 \times 152,0}{100} = 139,08 \text{ €}$$

Berechnung der Alterswertminderung (Abschreibung) von Wasserbehälter und Holzverschalung zusammen, da gleicher Abschreibungssatz (Formeln siehe B (6) 1. auf Seite 36):

$$\text{Jährliche Abschreibungssumme [€]} = \frac{10 \text{ \%/Jahr} \times (83,60 \text{ €} + 139,08 \text{ €})}{100 \text{ \%}} = 22,27 \text{ €/Jahr}$$

$$\text{Gesamte Alterswertminderung [€]} = 22,27 \text{ €/Jahr} \times 6 \text{ Jahre} = 133,62 \text{ €}$$

$$\text{Zeitwert [€]} = 222,68 \text{ €} - 133,62 \text{ €} = 89,06 \text{ €} \quad \text{40 \% des Neuwertes, folglich muss kein Restwert angesetzt werden.}$$

## B Durchführung der Wertermittlung: Bewertung von Nebenanlagen

### Protokoll- und Rechenbeispiel 2: Wertermittlung 2027

Umbauter Wasserbehälter wie bei Beispiel 1, aber Aufstellungsjahr 2021, Alter 6 Jahre  
**Baukostenwert 2021: 150,2 (vgl. B (5) auf Seite 35)**

Hier erfolgen die Berechnung der Herstellungskosten des Wasserbehälters sowie der Holzverschalung wie im Beispiel 1, aber unter Zugrundelegung des Baukostenwertes des Aufstellungsjahres 2021.

Die Berechnung der Abschreibungssumme und des Zeitwertes erfolgen ebenfalls wie in Beispiel 1.

<b>Tabelle 1: Nebenanlagen</b>	<b>Herst.werte [€]</b>
Stützwände (Ortbeton, Mauerwerk, Betonfertigteile)	40 / m <sup>2</sup>
Trockenmauern	28 / m <sup>2</sup>
Gießwasserbecken (betoniert, gemauert, freistehend oder eingegraben), unterer Wert: Fassungsvermögen 500 l, oberer Wert: 1.000 l	190-265 / St.
Gießwasserbehälter aus Kunststoff, umbaut z.B. mit Holzverschalung oder Rankgerüst, freistehend unverkleidete werden nicht bewertet (vgl. A (7) Nr. 12. auf Seite 14)	55-145 / St.
Wasseruhren	40 / St.
Pumpen nicht selbstansaugend/selbstansaugend	55/115 / St.
Standrohr mit Wasserhahn	15 / St.
Wasserleitung	4 / m
Gartenbrunnen geschlagen/gebohrt	155/470 / St.
Stellplatten (nur wenn erforderlich wie bei Kieswegen, nicht zur Parzellenbegrenzung oder als Einfassung von Plattenbelägen und Gemüsebeeten)	4 / m
Rasenkantensteine (nur gegen Gemüsebeete oder Staudenrabatten)	2 / m
Befestigte Gartenflächen werden nur bis zu 10% der Gesamtgartenfläche bewertet. Hochwertige Beläge wie Natursteinplatten werden wie einfache Betonplatten berücksichtigt.	
Betonstufen/Blockstufen	20 / m
Betonplatten ohne/mit Unterbau	12/15 / m <sup>2</sup>
Kies- oder Rindenwege	5 / m <sup>2</sup>
Kompostbehälter	40-115 / St.
Frühbeete	55-135 / m <sup>2</sup>
Gerätekisten	55-115 / m <sup>3</sup>
Rankgerüste Holz/Metall	12/55 / m <sup>2</sup>
Spaliere (nur wenn fachgerecht und stabile Bauweise)	8,50 / m
Rosenbogen Metall	95 / St.
Sichtschutzwand	12-28 / m <sup>2</sup>
Pergolen	47 / m <sup>2</sup>
Gartentore Holz/Metall	100/190 / St.
Gartenzäune, Holz oder Metall, je nach Ausführung	12-24 / m

## B Durchführung der Wertermittlung: Bewertung von Nebenanlagen

Tabelle 2: Abschreibungssätze für Nebenanlagen		Abschreibung pro Jahr
Material	Spezifikationen	
Holz:	Falls nicht mit ausreichendem Witterungsschutz z.B. durch Abdeckung oder Anstrich versehen (Ausnahme witterungsbeständige Hölzer wie Robinie, Eiche, Esskastanie, Lärche, Douglasie oder Tropenhölzer) oder die Prinzipien des konstruktiven Holzschutzes nicht eingehalten werden, kann auch eine höhere Abschreibung angesetzt werden.	10 %
Beton:	Beton wird nur bei fachgerechter Ausführung bewertet, also wenn weder Salzausblühungen, Risse, Abplatzungen oder „Sandeln“ feststellbar sind.	5 %
Metall:	Für nicht mit Rostschutz versehene Objekte aus Eisen ist ein höherer Abschreibungswert zu verwenden (7 - 10 %), ebenso bei schadhaftem Korrosionsschutz.	5 %
Naturstein:	Es werden nur frostfeste Natursteine bewertet, blättriges Aufspalten und starke Rissbildung weisen auf unzureichende Frostbeständigkeit hin.	5 %
Kunststoff:	Nur UV-stabilisierte Kunststoffe werden berücksichtigt.	10 - 15 %



Bei Obstgehölzen zählen Vitalität und Ertragsleistung, nicht „Gartenkunst“...

### B (8) Bewertung von Kulturen und Anpflanzungen

#### B (8) 1. Bewertung der Gemüsebeetfläche

Die vom Bundesgerichtshof Karlsruhe in einem Urteil III ZR 281/03 vom 17.06.2004 für die Kleingärtnerische Nutzung geforderte sogenannte „Drittelnutzung“ der Parzellen (je ein Parzellendrittel für Nutz-, Zier- und Erholungsgarten) verbunden mit der Auflage einer abwechslungsreichen Nutzung muss auch bei der Wertermittlung berücksichtigt werden.

Auch in Hinsicht auf die Gleichbehandlung aller Pächter sind deshalb auf jeder Parzelle die unten genannten Nutzungsvorgaben zu erfüllen und bei der Wertermittlung entsprechend zu handhaben. Diese wurden so festgelegt, um eine für alle Beteiligten einfach nachvollziehbare und gerechte Regelung zu schaffen:

1/6 der Parzellenfläche (ca. 17 %) sind als Gemüsebeete anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Wird diese Fläche unterschritten, so stellt das einen anzurechnenden Mangel dar und die entsprechende Erweiterung bis zur vorgegebenen Quadratmeterzahl muss im Protokoll gefordert werden. Als Richtwert können 10 - 15 Minuten pro m<sup>2</sup> neu anzulegende Gemüsebeetfläche angesetzt werden.

Die finanzielle Quantifizierung wird durch das Tabellenblatt „Gemüsebeetfläche“ in der EXCEL-Auswertemaske erleichtert.

#### B (8) 2. Bewertung von Obstgehölzen

Ebenso muss mindestens ein weiteres Sechstel der Parzellenfläche zum Anbau von Obstgehölzen verwendet werden, wobei auch hier mehrere Obstarten gepflanzt werden sollen.

Sind weder Obstbäume auf schwach- bis mittelstarkwüchsigen Unterlagen noch Beerenobst auf der Parzelle vorhanden, ist dies als fehlende Kleingärtnerische Nutzung im Wertermittlungsprotokoll vermerkt werden.

Vom abgehenden Pächter eine Neupflanzung zu fordern ist nicht zielführend, sondern der Neupächter muss vom Verein zur obstbaulichen Nutzung angehalten werden.

Üblicherweise sind in der Gartenordnung nähere Angaben u.a. zu Pflanzgebieten zu finden und ggf. bei der Wertermittlung zu berücksichtigen, wobei Obst-Hochstämme auf starkwüchsigen Unterlagen aufgrund ihrer negativen Auswirkungen auf die sonstige Nutzung der Parzelle grundsätzlich nie bewertet werden, auch wenn sie im Bebauungsplan oder anderen Regelwerken gefordert werden.

Sie haben in einem solchen Fall lediglich Bestandsschutz, sofern sie die Kleingärtnerische Nutzung nicht soweit beeinträchtigen, dass der Gemüse- und Obstanbau auf dem geforderten Flächendrittel nicht mehr möglich ist.

Bei Abgang sollten sie durch kleinerbleibende Obstbäume auf mittelstarkwüchsigen Unterlagen („Niederstämme“) ersetzt werden.

„Ungeschützte“ Obst-Hochstämme sind grundsätzlich als Mangel einzustufen mit der Vorgabe der kompletten Rodung einschließlich des Wurzelstockes.

Weitere Hinweise siehe B (8) Nr. 4. auf der Seite 51.

Bei Obstgehölzen fließen der Anschaffungspreis, bei fachlich einwandfreier Pflanzung und Erziehung ein einmaliger Entwicklungspflegezuschlag von maximal 100 % des Kaufpreises sowie ggf. Mängelabzüge (vgl. Tabelle 3 auf Seite 49) in die Bewertung ein.

Als Anschaffungspreis sind die Kosten für Pflanzware einfacher Qualität anzusetzen (z.B. wurzelnackte Obstbäume, bei Containerpflanzen die kleinste handelsübliche Sortierung).

## B Durchführung der Wertermittlung: Bewertung von Pflanzen

Der dem häufig nicht mehr zweifelsfrei feststellbaren Pflanzjahr geschuldete Wegfall der Beschreibung für Obstgehölze schon in der Ausgabe von 2014 führt aufgrund der erheblichen Preissteigerung für Pflanzen in den letzten Jahren zu recht hohen Preisen, die für fachgerecht gepflanzte und gepflegte und damit über viele Jahre ertragsstarke Obstbäume gerechtfertigt sind.

Solche stellen auf Kleingartenparzellen aber leider eher die Ausnahme als die Regel dar. Um den Nachpächter nicht zu übervorteilen, sollten daher Pflanzung und Pflege kritisch geprüft und unter zielgerichtetem Einsatz von Entwicklungspflegezuschlag und Mängelabzügen dem tatsächlichen Nutzwert des Obstgehölzes wirklich entsprechende Entschädigungsbeiträge festgesetzt werden.

Die Entwicklungspflege setzt sich zusammen aus Pflanzarbeit, Stützpfahl, Erziehungsschnitt, Düngung und Pflanzenstärkung/-schutz.

Entwicklungspflegezuschläge sollen nur gewährt werden, wenn Pflanzung und Erziehung eine überdurchschnittlich lange Nutzungszeit der entsprechenden Pflanze gewährleisten.

Für nicht an den Standort passende Pflanzungen wird kein Entwicklungspflegezuschlag berechnet, sofern nicht ohnehin bereits die u.a. Wertminderungskriterien zutreffen.

Eine direkte Berücksichtigung der Ertragsleistung bzw. der Alterswertminderung erfolgt nicht, durch Pflegefehler bedingte geringere Erträge oder nachlassende Wüchsigkeit können jedoch durch die Möglichkeit eines Mängelabzuges erfasst und quantifiziert werden.

Außerdem müssen hier die Einhaltung von Pflanz- und Grenzabständen nach Tabelle 4 auf der folgenden Seite beachtet werden, die sich an der Mustergartenordnung des Landesverbandes orientieren, da nur so eine artgerechte Entwicklung der Pflanzen ohne Beeinträchtigung der Nachbarparzellen möglich ist.

Werden in der anlagenspezifischen Gartenordnung keine Angaben zu Grenzabständen gemacht bzw. wie häufig auf die allerdings viel zu knapp bemessenen im Baden-Württembergischen Nachbarrecht verwiesen, so sind die in Tabelle 4 genannten Grenzabstände anzuwenden, wenn eine Beeinträchtigung von Nachbarparzellen und angrenzenden Wegen nicht auszuschließen ist.

Erdbeeren werden nur im Pflanzjahr und im 1. Jahr nach diesem zum vollen Marktpreis ohne Entwicklungspflegezuschlag bewertet.

Für Schaderreger anfällige und deshalb pflanzenschutzintensive Sorten wie z.B. die Apfelsorte 'Golden Delicious' und nicht mehltresistente Reben werden nicht bewertet.

Sind sie durch starken Schaderregerbefall bereits erkennbar geschädigt, kann seitens des Vereins oder dem Nachpächter von dem abgebenden Pächter die Rodung auf eigene Kosten vor der Parzellenübergabe gefordert werden.

Übersteigen die Mängelabzüge den Gesamtwert (= Anschaffungskosten + Entwicklungspflegezuschlag), kann vom Verein oder dem Neupächter die Rodung verlangt werden (siehe A (9) Nr. 4. auf Seite 17 sowie C 5. auf Seite 55).

Den privaten Bedarf übersteigende Anpflanzungen von Obstgehölzen werden nicht entschädigt, ggf. ist (Teil)Rodung anzuordnen (vgl. A (7) Nr. 16. auf Seite 14 sowie B (4) Nr. 11. auf Seite 29).

## B Durchführung der Wertermittlung: Bewertung von Pflanzen

**Tabelle 3: Wertminderung von Gehölzen**

Art- und Standortwahl	Abstände	Wachstum	Pflege	Wertminderung
einwandfrei gelungen	ausreichend	wüchsig	gut	0 %
keine wesentlichen Beanstandungen	zu gering	mittelwüchsig	leichter Pflegerückstand, leichte Erziehungsfehler	25 %
wesentliche Fehler	zu gering	weniger wüchsig	wesentlicher Pflegerückstand, Erziehungsfehler	50 %
größere Fehler	viel zu gering	schwachwüchsig	noch ausgeprägter als Zeile 3	75 %
grob fehlerhaft	sehr stark beengt, völlig unzureichend	sehr schwachwüchsig	schwerer Pflegerückstand und Erziehungsfehler, Pflanze hat längerfristig keine Chance	100 % ggf. roden

**Tabelle 4: Standraum und Grenzabstände für Obstgehölze**

Gehölz	Pflanzabstand mindestens	Grenzabstand mindestens
Obst-Niederstämme/Buschbäume auf mittelstark wachsenden Unterlagen	4 m	3 m
Obst, Spindeln auf schwachwachsenden Unterlagen, Columnaren	1,5 m	1,5 m
Beerenobst	1,5 m	1 m
Obst-Spaliere bis 1,8 m Höhe		1 m

### Protokoll- und Rechenbeispiel Obstbaum

Apfel-Niederstamm, Alter mehr als 20 Jahre, noch wüchsig, Krone etwas dicht, ansonsten gelungene Entwicklungspflege, 50 % Entwicklungspflegezuschlag, Pflanzabstand etwas zu eng, deshalb 25 % Wertminderung, Kaufpreis laut Preisliste Obstgehölze Stand 2022: 40,00 €

Berechnung des Entwicklungspflegezuschlages:

(Formel entspricht B (6) Nr. 1., Seite 36, Berechnung der jährlichen Abschreibungssumme):

$$\text{Entwicklungspflegezuschlag [€]} = \frac{50 \% \times 40,00 \text{ €}}{100 \%} = 20,00 \text{ €}$$

$$\begin{aligned} \text{Gesamtwert des Baumes} &= \text{Kaufpreis} + \text{Entwicklungspflegezuschlag} = \\ &40,00 \text{ €} + 20,00 \text{ €} = 60,00 \text{ €} \end{aligned}$$

Berechnung des Mängelabzuges:

$$\begin{aligned} \text{Mängelabzug in [€]} &= \frac{\text{Gesamtwert [€]} \times \text{Mängelabzug [\%]}}{100 [\%]} = \\ &\frac{60,00 \text{ €} \times 25 \%}{100 \%} = 15,00 \text{ €} \end{aligned}$$

$$\text{Resultierender Endwert des Baumes} = 60,00 \text{ €} - 15,00 \text{ €} = 45,00 \text{ €}$$

### B (8) 3. Bewertung von Ziergehölzen

Die Bewertung von Ziergehölzen erfolgt analog zu derjenigen der Obstgehölze wie unter B (8) Nr. 2. auf Seite 47 beschrieben mit der Ausnahme, dass hier kein Entwicklungspflegezuschlag gewährt wird, da mit diesem ja die fachgerechte Erziehungsarbeit zur Ertragssicherung honoriert wird.

Ebenso wie bei den Obstgehölzen gibt der Landesverband eine Zierpflanzenliste mit Preisempfehlungen heraus, an der sich orientiert werden sollte.

Die Höhe der Mängelabzüge richtet sich nach der Tabelle 3 auf Seite 49.

Übersteigen die Mängelabzüge den Anschaffungswert, kann vom Verein oder dem Neupächter die Rodung verlangt werden (siehe A (9) Nr. 4. auf Seite 17 und C 5. Seite 55).

Neben dem auch bei den Zierpflanzen greifenden Verbot von großwüchsigen Gehölzen - siehe A (7) Nr. 15. auf Seite 14, B (8) Nr. 2. auf Seite 47 und B (8) Nr. 4. auf Seite 51 - muss auch die Einhaltung von Pflanz- und Grenzabständen nach Tabelle 5 auf Seite 51 beachtet werden.

Es gelten hier sinngemäß die bereits bei den Obstgehölzen gemachten Ausführungen.

Koniferen mit Ausnahme des nicht hochwüchsigen einheimischen Wacholders (*Juniperus communis*) und der sehr schnittverträglichen Eibe (*Taxus baccata*, *T. cuspidata*, *T. x media*) sowie ihrer Sorten werden nicht bewertet, da viele Koniferen sehr groß werden und ein Rückschnitt nicht nur zur irreversiblen Zerstörung des natürlichen Wuchsbildes führt, sondern auch infolge der geringen Regenerationsfähigkeit (keine aktivierbaren „schlafenden“ Augen unter der Rinde) das optische Erscheinungsbild beeinträchtigende bleibende Kahlstellen hinterlässt.

Nicht zulässige Koniferen stellen einen Mangel dar und müssen im Protokoll einschließlich Mängelabzugs entsprechend aufgeführt werden.

Auch Bambusse sind kritisch zu betrachten, da sie einmal als hochpreisige Liebhaberpflanzen der Kleingärtnerischen Nutzung nicht entsprechen und die Arten mit kriechenden Rhizomen wie *Indocalamus*, *Pseudosasa* und *Phyllostachys* wegen ihres Ausbreitungsdranges sehr schnell zu Problempflanzen werden. Deshalb müssen Bambusse bei Parzellenaufgabe komplett einschließlich Rhizomen entfernt werden (vgl. auch A (7) Nr. 15. auf Seite 14).

Ebenso wie bei den Obstgehölzen werden auch solche Zierpflanzen nicht bewertet, die schädlingsanfällig sind oder nur durch hohen Pflanzenschutz Aufwand gegen Schaderreger geschützt werden können wie z.B. der Buchsbaum.

Solche Zierpflanzen sind auf Verlangen des Vereins oder des Nachpächters von dem abgebenden Pächter auf eigene Kosten vor der Parzellenübergabe zu roden.

Zierpflanzen mit langen und gefährlichen Stacheln oder Dornen wie Berberitzen werden nicht bewertet.

Falls sie der Nachpächter mit nachvollziehbarer Begründung (z.B. Kleinkinder in der Familie) nicht übernehmen will, sind sie von dem abgebenden Pächter auf eigene Kosten vor der Parzellenübergabe zu entfernen.

Falls Ziergehölze aufgrund von falscher Pflege, Überalterung oder Schaderregerbefall ihre Funktion zur Verschönerung der Parzelle nicht mehr erfüllen können, kann vom Verein oder dem Neupächter die Rodung verlangt werden.

Hecken können in einem Kleingarten nur dann bewertet werden, wenn sie eine Schutzfunktion wie z.B. gegen eine Straße haben und ihre Pflanzung nicht gegen Regelwerke verstößt. Hecken zwischen den Parzellen werden nicht vergütet, es sei denn, sie sind vom Bebauungsplan bzw. der Gartenordnung vorgeschrieben oder anlagenüblich – siehe B (3) auf Seite 26.

## B Durchführung der Wertermittlung: Bewertung von Pflanzen

Wenn überdurchschnittlich viele Zierpflanzen (Ziergehölze und Stauden) auf einer Parzelle vorhanden sind, werden höchstens 1,00 € pro m<sup>2</sup> Gesamtparzellenfläche anerkannt, erforderlichenfalls ist (Teil)Rodung zulasten des abgebenden Pächters anzuordnen, um die Nutzungsvielfalt wieder zu gewährleisten.

**Tabelle 5: Standraum und Grenzabstände für Ziergehölze**

Gehölz	Pflanzabstand mindestens	Grenzabstand mindestens
Ziergehölze bis 1,5 m Höhe	1 - 1,5 m *	1 m
Ziergehölze bis 3 m Höhe	3 m *	2 m

\*: Angabe für Einzelstand, für andere Verwendungszwecke (Formschnitthecke, freiwachsende Hecke oder Solitär) sind abweichende Pflanzabstände erforderlich.

Eine eventuelle Wertminderung muß anhand der Pflanzenart und ihrer Verwendung abgeschätzt werden.

### B (8) 4. Problemfall Großgehölze

Da sich das BKleingG auf die Bodennutzung bezieht, muss alles ausgeschlossen sein, was diese in irgendeiner Form beeinträchtigt.

Darin begründet sich auch das Verbot großwüchsiger Obstgehölze wie Obst-Hochstämmen auf starkwachsenden Unterlagen, Walnussbäumen, Haselnusssträuchern, u.a., auch wenn diese unter eine kommunale Baumschutzsatzung fallen sollten.

Diese bisher eindeutige Auslegung des Bodennutzungs-Primates wurde in neuesten Kommentar zum BKleingG von RA Nessler leider dahingehend relativiert, dass nun der Baumschutz dann Vorrang vor der Bodennutzung haben soll, wenn die kleingärtnerische Nutzung auf 1/3 der Parzellenfläche nicht beeinträchtigt wird - vgl. Mainczyk/Nessler, Bundeskleingartengesetz-Praktiker-Kommentar, 12. Auflage, 2019, § 1, Rn. 78-81, S. 86-88).

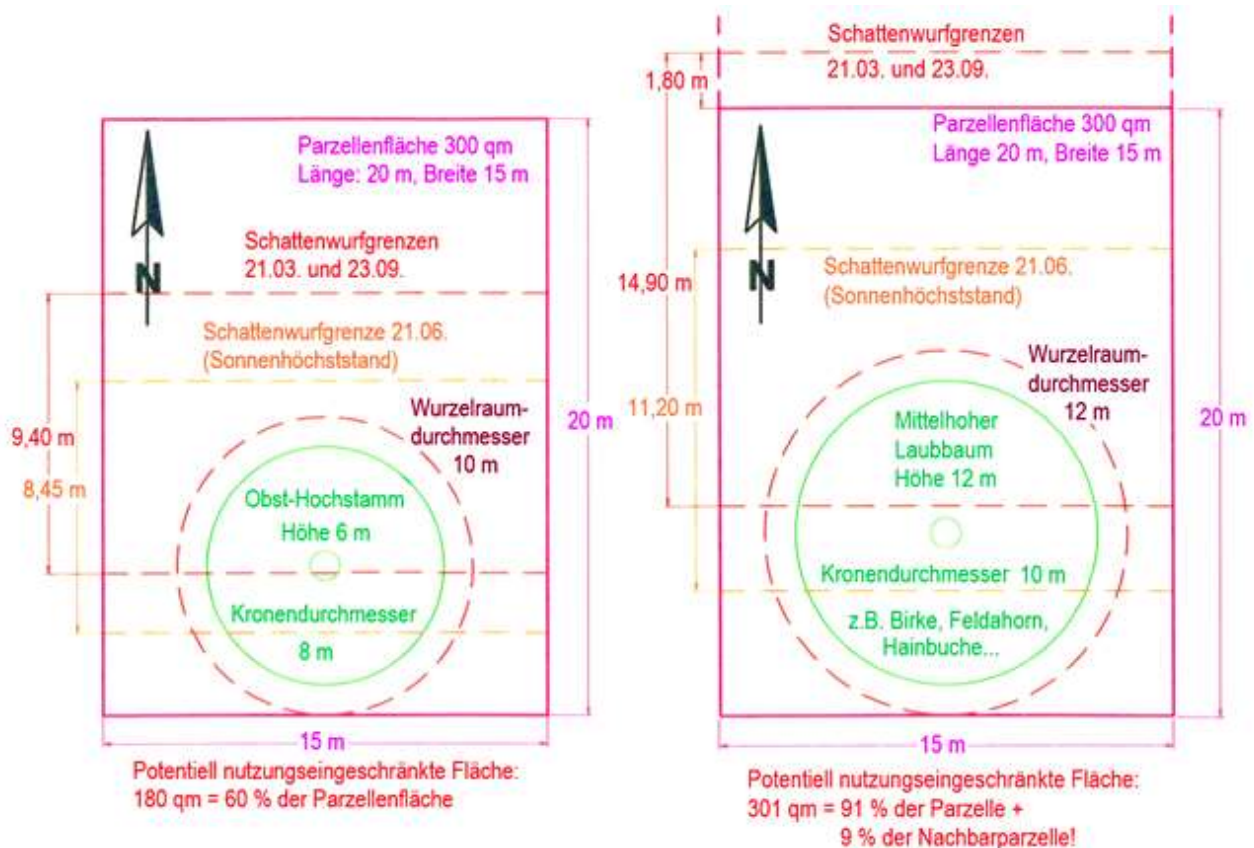
Leider kann diese nicht der Praxis entspringende Sichtweise, die zwar unter Naturschutz-, klimatischen und Stadtbegrünungs-Aspekten nachvollziehbar sein mag, jedoch im Vereinsalltag erhebliche Probleme bereiten, wenn der Bestandsschutz eines „Störbaumes“ gegen das Recht und die Pflicht (!) der Nachbarpächter zur Kleingärtnerischen Nutzung Ihrer Parzelle gegeneinander abgewogen werden müssen (siehe auch B (8) 2. auf Seite 49).

Zur weiteren Erläuterung hierzu ein Auszug aus der aktuellen Mustergartenordnung (Stand 2020) des Landesverbandes:

*Großwüchsige Gehölze beeinflussen durch ihre Auswirkungen auf die Umgebung (Schattenwurf, Wurzeldruck, Förderung von „Blattfallkrankheiten“ durch Umlenkung von Luftströmungen höhere lokale Luftfeuchtigkeit und verlangsamtes Abtrocknen von Pflanzenoberflächen nach Niederschlägen, Laubfall, ...) die gartenbauliche Nutzung auch größerer Flächen nachteilig.*

*Damit können sie mit der im Bundeskleingartengesetz verankerten Bodennutzung, der sogenannten „Kleingärtnerische Nutzung“, kollidieren.*

Daher belässt der Landesverband der Gartenfreunde Baden-Württemberg e.V. das bisherige „Großbaumverbot“ auf Kleingartenparzellen auch weiterhin in seiner Mustergartenordnung.



Für die Einstufung von Großgehölzen bei der Wertermittlung werden daher folgende Fälle unterschieden:

- a) Es gibt keine Belege für die Zulässigkeit von Großbäumen, weder in einem Bebauungsplan, noch im Generalpachtvertrag, in der Gartenordnung oder sonstigen Schriftsätzen: Der Großbaum ist ein „zu behebender Mangel“ und daher komplett einschließlich Wurzelstock zu roden (Tabelle 7 auf Seite 13 der EXCEL-Auswertemaske).
- b) In einem „amtlichen“ Schriftstück oder in der Gartenordnung (dringend ändern!) wird die Neupflanzung oder der Erhalt bestehender Großbäume – meist Obsthochstämme – gefordert:  
 Keine Bewertung sofern Verkehrssicherheit gegeben, aber Bestandsschutz wie in B (8) Nr. 2. auf der Seite 47 bereits beschrieben.  
 Einzutragen in Tabelle 5 „Nicht bewertete Parzellenausstattungen“ auf Seite 12 der EXCEL-Auswertemaske ohne einen für das Roden angesetzten Geldbetrag.
- c) Großbaum erfüllt mit seiner Größe die Vorgaben einer Baumschutzsatzung und fällt damit unter ihren Schutz:  
 Vorgehensweise wie unter b).
- d) Schlechter Zustand eines „offiziell erlaubten“ Großbaumes meist verbunden mit nicht mehr voraussetzbarer Verkehrssicherheit:  
 Baldmöglichste Rodung bzw. gefahrmindernde Kronenreduzierung, ggf. Generalverpächter (Kommune) vorab informieren, vor allem dann, wenn der betreffende Baum unter eine Baumschutzsatzung fällt.

Muss das gefahrdrohende Gehölz innerhalb der vom BNatSchG genannten Vogelschutzperiode vom 01.03. bis 30.09. entfernt werden, sollte auch die Untere Naturschutzbehörde vorher davon in Kenntnis gesetzt werden – siehe auch A (9) Nr. 12. auf Seite 19.

Hier gilt das Verursacher-Prinzip: Hat der abgebende Pächter den Baum gepflanzt, muss er ihn auch entfernen, ansonsten Vorgehensweise nach A (9) Nr. 5. auf Seite 17.

### B (8) 5. Bewertung von Staudenpflanzungen und Rasenflächen

Staudenrabatten können bei gutem Pflegezustand mit einer flächenbezogenen Pauschale von höchstens 10,00 € pro m<sup>2</sup> angerechnet werden, alternativ dazu können hochpreisige Stauden (vgl. Preisliste Ziergehölze des Landesverbandes, B (8) Nr. 3., Seite 50) einzeln aufgeführt und die Quadratmeterpauschale entsprechend reduziert werden.

Mit Wildpflanzen durchwachsene, überalterte oder aus anderen Gründen ihre Funktion nicht mehr erfüllende Staudenrabatten stellen einen Bewirtschaftungsmangel und müssen vor der Parzellenübergabe von dem abgebenden Pächter auf eigene Kosten gerodet werden.

Sind auf einer Parzelle überdurchschnittlich viele Zierpflanzen vorhanden, greift auch hier die bereits unter B (8) Nr. 3. auf Seite 51 aufgeführte Obergrenze von 1,00 € pro m<sup>2</sup> Parzellenfläche.

Ist die von der Kleingärtnerischen Nutzung vorgeschriebene Nutzungsvielfalt durch einseitige Staudenpflanzungen beeinträchtigt, kann der Verein oder der Nachpächterin von dem abgebenden Pächter eine (Teil)Rodung zu dessen Lasten vor der Parzellenübergabe verlangen.

Nicht bewertet werden Zierrasen-, Blumenrasen- oder Wildblumenwiesenflächen jeder Art unabhängig von ihrem Pflegezustand (vgl. A (7) Nr. 17. auf Seite 14).

Erfüllt ein Rasen nicht mehr seinen Zweck als Aufenthaltsfläche z.B. durch eine stark lückige Grasnarbe, kann der Verein oder der Nachpächter von dem abgebenden Pächter zur Vorbereitung einer Neuanlage das komplette Entfernen der Grasnarbe zu dessen Lasten vor der Parzellenübergabe verlangen.



Beim „Rasen“ auf dem linken Bild hilft nur noch eine Neuanlage, da die Lücken sonst von der „Spontanvegetation“ besetzt werden.

Der Blumenrasen rechts wäre einer lobenden Erwähnung im Protokoll als „vorbildliche naturgemäße Gartenbewirtschaftung“ wert ;-)

## C Formulierungsvorschläge

Zur Vermeidung der aufwendigen „Gendersprache“ können Verträge, Vereinbarungen u.ä. Schriftsätze mit folgendem Vermerk versehen werden:

**Sofern Bezeichnungen aus Gründen sprachlicher Vereinfachung nur in der männlichen Form verwendet werden, sind damit selbstverständlich stets alle Menschen gleich welchen Geschlechts gemeint.**

Die u.a. Formulierungsvorschläge sind entsprechend vereinfacht.

### 1. Die verpflichtende Anwendung der Wertermittlungsrichtlinien regelnder Zusatz im Unterpachtvertrag:

*Bei regulärer Aufgabe der Parzelle durch den Pächter kann diesem eine Entschädigung für sein nach seiner Wahl auf der Parzelle verbleibendes Eigentum gewährt werden.*

*Bei Kündigung der Parzelle durch den Verein, die nach § 9 Abs.1 (2) BKleingG zur Durchführung struktureller Änderungen in der Kleingartenanlage erforderlich ist, hat der Pächter einen Anspruch auf Entschädigung.*

*Die Höhe dieser Entschädigung in beiden Fällen wird von einer vom Verein bestimmten Wertermittlungskommission aus den Organen des Landesverbandes der Gartenfreunde anhand der „Richtlinien für die Wertermittlung von Kleingärten beim Pächterwechsel“ des Landesverbandes der Gartenfreunde Baden-Württemberg e.V. festgelegt, sofern nicht durch Unterpachtvertrag, Gartenordnung oder eine andere vereinsrechtliche Vereinbarung oder Satzungsbestimmung etwas anderes gilt. Die Regelungen im Unterpachtvertrag haben Vorrang vor der Gartenordnung.*

*Der Wertermittlung ist die jeweils gültige Fassung dieser Richtlinien zugrunde zu legen, eventuell aus älteren Ausgaben ableitbare Ansprüche haben keine Gültigkeit.*

*Der Pächter erklärt schon jetzt,*

*dass er mit der Durchführung der oben beschriebenen Wertermittlung einverstanden ist,*

*dass er innerhalb von 14 Tagen nach Zugang des Protokolls schriftlich beim Vorstand des Vereines Widerspruch gegen das Ergebnis der Wertermittlung einlegen kann und*

*dass der Verein das Verstreichenlassen dieser Frist als pächterseitige Zustimmung zum Wertermittlungsergebnis betrachten darf.*

*Der Pächter nimmt ausdrücklich anerkennend zur Kenntnis,*

*dass der Verein im Falle einer durch schweres pächterseitiges Fehlverhalten, gravierenden Verstößen gegen Gartenordnung, Unterpachtvertrag oder anderer mit dem Verein getroffenen Regelungen bedingten ordentlichen oder fristlosen Kündigung,*

*bei einer ungerechtfertigten Verweigerung der Zustimmung zum Ergebnis der Wertermittlung*

*sowie im Fall einer nicht möglichen Weiterverpachtung der Parzelle*

*von dem Pächter die entschädigungslose Räumung der gekündigten Parzelle verlangen kann.*

*Eventuelle Ansprüche, die sich aus der Zurücklassung von Eigentum auf der Parzelle ergeben, richten sich nicht gegen den Verein.*

## C Formulierungsvorschläge

2. **Verweigerung der Wertermittlung bei groben Verstößen des Pächters gegen Regelwerke oder schwerwiegendem vereinsschädigendem Verhalten, Formulierungsvorschlag zur Aufnahme in den Unterpachtvertrag:**

*Verstößt der Pächter in grober Weise oder wiederholt gegen den Pachtvertrag, die Gartenordnung bzw. andere Regelwerke oder gefährdet er durch schwerwiegendes vereinsschädigendes Verhalten die satzungsgemäße Aufgabenerfüllung des Vereins, kann der Verein nach der vereinsseitigen Kündigung des Pachtvertrages die Räumung der Parzelle ohne Wertermittlung verlangen.*

3. **Schutz der Wertermittler vor Regressansprüchen für nicht erkannte Mängel:**

*Für augenscheinlich nicht erkennbare Mängel an der statischen Konstruktion der Laube sowie an anderen, nicht ohne Untersuchung zu prüfenden Bauteilen wird keine Haftung übernommen.*

*Dies gilt auch für verdeckte Mängel an anderen Baulichkeiten und der Bepflanzung.*

4. **Verbot von finanziellen Absprachen zwischen Alt- und Neupächter:**

*Der Neupächter wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass er nur die aus der offiziellen Wertermittlung durch die Organe des Vereines, des Bezirkes oder Landesverbandes resultierende Entschädigungssumme an den abgebenden Pächter und gegebenenfalls Teile davon auch an den Verein zu entrichten hat.*

*Direkte Absprachen mit dem abgebenden Pächter über Entschädigungszahlungen für in der Wertermittlung nicht berücksichtigte Anlagen, Einrichtungen oder Geräte haben keinen Einfluss auf die Verpachtung der Parzelle, sind für zukünftige Wertermittlungen und für das Rechtsverhältnis mit dem Verein ohne Bedeutung und erfolgen auf eigenes Risiko des übernehmenden Pächters.*

5. **Mängelbeseitigungspflicht und Kostenübernahme, Formulierungsvorschlag für den Unterpachtvertrag:**

*Der Pächter haftet für unter seine Verantwortung fallende Mängel auf der Parzelle auch über den Gegenwert seines auf der Parzelle befindlichen Eigentums hinaus.*

*Beseitigt er die im Protokoll anlässlich einer Parzellenbegehung oder dem Wertermittlungsprotokoll bei Parzellenabgabe genannten Mängel nicht bis zur der dort genannten Frist und lässt zwei weitere Abmahnungen mit Fristsetzung verstreichen, erklärt er sich ausdrücklich damit einverstanden, dass*

*mindestens die angesetzten Abzüge zur Behebung der aufgeführten Mängel von der Summe der wertsteigernd ermittelten Parzellenausstattungen abgezogen werden,*

*er im Falle höherer Kosten diese nach Belegung vollumfänglich übernehmen wird,*

*er alle zur Mängelbeseitigung erforderlichen Arbeiten auf der Parzelle dulden und fördern wird und*

*er auf ausdrückliches Verlangen des Vereins sein Eigentum von der Parzelle entschädigungslos entfernen wird, sofern die Mängelbeseitigungskosten die Summe der wertsteigernd ermittelten Parzellenausstattungen übersteigt und bezüglich der Parzellenausstattung kein Verpächterpfandrecht erklärt wird.*

**6. Übernahme oder Entfernung für die Kleingärtnerische Nutzung nicht erforderlicher Parzellenausstattungen:**

*Die [#Parzellenausstattung#] ist für eine Kleingärtnerische Nutzung nicht erforderlich, stellt allerdings auch keinen Mangel dar.*

*Sie kann von dem Nachpächter kostenfrei übernommen werden.*

*Falls nicht, hat sie der abgebende Pächter vor der Parzellenaufgabe auf eigene Kosten zu entfernen.*

*Dazu ist er auch verpflichtet, wenn der Verein unabhängig von einer möglichen Übernahme durch den Nachpächter die Entfernung anordnet.*

**7. Nicht erlaubte, aber „geduldete“ Parzellenausstattungen – Richtige Formulierung: Parzellenausstattungen auf Widerruf:**

*Die [#Parzellenausstattung#] entspricht nicht den Vorgaben des Bundeskleingartengesetzes / des Unterpachtvertrages / der Gartenordnung / ... und ist auf Verlangen des Vereins oder des Eigentümers unverzüglich von dem abgebenden Pächter auf eigene Kosten zu entfernen (nach RA Duckstein, BDG Grüne-Schriften-Reihe 167, 2003).*

Formulierung für Wertermittlungsprotokoll (vgl. EXCEL-Auswertmaske):

*Alle hier genannten Parzellenausstattungen, die unter Umständen auch Verstöße gegen Bebauungspläne, Gartenordnungen o.a. Regelwerke darstellen können, gelten als nur vorübergehend und bis auf jederzeitigen Widerruf geduldet.*

*Sie werden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt und der nachfolgende Pächter kann sie auf eigenes Risiko übernehmen.*

*Werden sie von dem Nachpächter übernommen, so erkennt dieser mit der Übernahme an, dass diese Ausstattungen jederzeit auf Verlangen des Grundstückseigentümers oder des Vereines von ihm auf eigene Kosten komplett beseitigt bzw. wieder in einen bestimmungskonformen Zustand zurückversetzt werden müssen.*

*Das Nichtbefolgen einer solchen Aufforderung berechtigt den Verein zur sofortigen Kündigung des Pachtvertrages.*

**8. Pflegeverpflichtung der Parzelle auch nach Kündigung des Pachtvertrages, Formulierungsvorschlag zur Aufnahme in den Unterpachtvertrag:**

*Wird kein Nachpächter gefunden, ist der abgebende Pächter verpflichtet, alle dem Verpächter entstehenden Kosten für die betreffende Parzelle als Nutzungsgebühr weiter zu bezahlen, solange sich sein Eigentum auf der Parzelle befindet.*

*Ebenso ist er zur ordnungsgemäßen Pflege und Instandhaltung der Parzelle weiter verpflichtet.*

*Diese Bestimmungen werden von einer Kündigung der Vereinsmitgliedschaft nicht berührt.*

*Er kann sich von diesen Verpflichtungen nur lösen, wenn er sein Eigentum auf eigene Kosten von der Parzelle entfernt und diese vollständig geräumt an den Verein zurückgibt.*

*Diese Verpflichtung resultiert aus dem Urteil des BGH vom 21.02.2013 (III ZR 266/12).*

**Verein der Gartenfreunde Musterstadt e.V.**

1. Vorsitzender: Hans Wächter, Gartenstraße 1, 00000 Musterstadt, Telefon: 0000/00000



**Protokoll über bauliche Anlagen und Anpflanzungen eines Kleingartens**

Kleingartenanlage: **Gartenglück** Parzelle Nr.: **25**  
 Pächter/in: **Hans Blumenstock** anwesend [j/n]: **ja**  
 Teilnehmende: **Walter Wächter (1. Vors.), Rolf Helfer (Obmann), Manfred Grün (Fachberater & Wertermittler)**  
 Zustand des Kleingartens: **gepflegt**  
 Datum der Begehung: **12.08.2021** Grund der Begehung: **Wertermittlung wegen Gartenaufgabe**

**1. Baulichkeiten:**

Mängel zu beheben bis:

Laube:	Größe und Bauausführung entsprechen Bestimmungen [j/n]: <b>nein</b> Wenn nicht, Maßnahmen: <b>2 m<sup>2</sup> Geräteanbau an Rückseite zurückbauen</b> Pflegezustand: <b>gut</b> Mängel: <b>Anstrich Westseite erneuern</b>	<b>30.09.2021</b>
Freisitz:	Größe und Bauausführung entsprechen Bestimmungen [j/n]: <b>ja</b> Wenn nicht, Maßnahmen: Pflegezustand: <b>leichter Pflegerückstand</b> Mängel: <b>keine</b>	
Pergola:	Größe und Bauausführung entsprechen Bestimmungen [j/n]: Wenn nicht, Maßnahmen: ..... Pflegezustand: ..... Mängel: .....	
Sonstige:	<b>Gewächshaus</b> Größe und Bauausführung entsprechen Bestimmungen [j/n]: <b>ja</b> Wenn nicht, Maßnahmen: Pflegezustand: <b>leichte Schäden</b> Mängel: <b>2 Scheiben gesprungen, Gefährdungssituation</b>	<b>30.09.2021</b>
Sonstige:	..... Größe und Bauausführung entsprechen Bestimmungen [j/n]: Wenn nicht, Maßnahmen: ..... Pflegezustand: ..... Mängel: .....	

**Anmerkung:**  
 Bei reinen Pflegemaßnahmen ist keine Fristsetzung möglich, da die Baulichkeiten Eigentum des Pächters sind und es seine Sache ist, ob er sein Eigentum pflegt oder nicht.  
 Eine Fristsetzung ist z.B. dann möglich, wenn die Baulichkeit nicht den Vorgaben entspricht und (teil)rückgebaut werden muss oder von ihr Gefahr für Dritte ausgeht z.B. durch Baufälligkeit.

**2. Weitere Parzellenausstattungen (Früh-/Hochbeet, Biotop, Kinderspielgeräte, Zaun/Tor, etc.):**

(1): <b>Frühbeet</b>	Mängel: <b>Holzrahmen vermorscht, komplett beseitigen</b>	<b>30.09.2021</b>
(2): <b>Gartenteich, 4 m<sup>2</sup></b>	Mängel: <b>Folie undicht, komplett zurückbauen</b>	<b>30.09.2021</b>
(3): .....	Mängel: .....	
(4): .....	Mängel: .....	
(5): .....	Mängel: .....	
Wege/Flächenversiegelung (angemessen / zu hoch): <b>etwas hoch</b>	Erforderliche Maßnahmen: <b>keine</b>	

### 3. Nutzgarten:

Parzellenfläche [m<sup>2</sup>]: 300  
1/6 der Parzellenfläche [m<sup>2</sup>]: 50  
Neu anzulegen [m<sup>2</sup>]: 20  
Gemüsebeetfläche vorhanden [m<sup>2</sup>]: 30  
Gemüsebeet-Sollfläche vorhanden [j/n]: nein  
bis [Datum]: 30.09.2021

Obstbau ausreichend und abwechslungsreich [j/n]: nein  
Höhenbeschränkung für Obstgehölze laut Gartenordnung o.a. Regelwerk [m]: 4,0  
Zu entfernende hochwüchsige Ziergehölze: 1 Süßkirschen-Hochstamm 15.10.2021  
Wegen zu geringem Grenzabstand zu entfernen: 1 Brombeere einschließlich Spalier 15.10.2021  
Sonstige Mängel: Beerenobst fehlt, fehlender bzw. unfachgerechter Pflegeschnitt .....

Kleingärtnerische Nutzung erfüllt [j/n/eingeschränkt]: eingeschränkt

Vogelschutz-Schonzeit (01.03.-30.09.) bei Fristsetzung für Rodungsarbeiten berücksichtigen!

### 4. Ziergarten:

Höhenbeschränkung für Ziergehölze laut Gartenordnung o.a. Regelwerk [m]: 2,5  
Zu entfernende hochwüchsige Ziergehölze: 1 Säulen-Scheinzypresse 15.10.2021  
Wegen zu geringem Grenzabstand zu entfernen: 1 Sommerflieder 15.10.2021  
Sonstige Mängel: Fehlender bzw. unfachgerechter Pflegeschnitt .....

Hecken: Laut Gartenordnung am Weg erlaubt [j/n]: ja  
Zwischen Parzellen erlaubt [j/n]: nein

Mängel: keine .....

Staudenrabatten vorhanden [j/n]: ja Fläche [m<sup>2</sup>]: 15

Mängel: keine .....

Rasen/Wildblumenwiese vorhanden [j/n]: ja Fläche [m<sup>2</sup>]: 75

Mängel: keine .....

(Wildkräuter gelten nicht als Mangel, es sei denn, sie beeinträchtigen z.B. durch starken Samenflug die Nutzung der Nachbarparzellen)

### 5. Sonstiges:

Pflanzenreste sollten auf der Parzelle kompostiert oder als Mulch verwendet werden, der parzellenbegleitete Abschnitt des Weges ist bis zur Wegmitte bis zum 30.09.2021 von Bewuchs zu befreien

### 6. Gestaltungsempfehlungen:

Staudenrabatte am Weg mit Gräsern und kleinwüchsigen Ziersträuchern/Rosen ergänzen, um auch im Winter Strukturen zu schaffen.

Ort/Datum: Musterstadt, den 18.08.2021

Unterschriften wie von Satzung gefordert, da bei Abweichung die Verbindlichkeit des Schriftsatzes angezweifelt werden kann!

Unterschriften: .....  
Hans Wächter, 1. Vorsitzender

.....  
Monika Spitz-Blei, Schriftführerin

Wichtiger Hinweis für den/die Pächter/in:

Werden die genannten Mängel von dem/der Pächter/in nicht bis zu den angegebenen Terminen ohne weitere Aufforderung durch den Verein behoben, so ist der Verein befugt, eine schriftliche Abmahnung mit neuer Terminsetzung zu veranlassen. Deren Nichtbeachtung kann die Kündigung des Pachtvertrages durch den Verein nach sich ziehen.



## Verein der Gartenfreunde Musterstadt e.V.

Verein der Gartenfreunde Musterstadt e.V., Gartenstraße 1, 00000 Musterstadt

Herrn  
Hans Blumenstock  
Dahlienweg 21  
00000 Musterstadt

Verein der Gartenfreunde  
Musterstadt e.V.

1. Vorsitzender  
Walter Wächter

Gartenstraße 1  
00000 Musterstadt

Telefon: 00000/00000

eMail:  
info@gartenfreunde-musterstadt.de

Homepage:

www.gartenfreunde-musterstadt.de

Musterstadt, den 05.08.2021

### **Annahme Ihrer Kündigung vom 02.08.2021 Terminmitteilung Parzellenbegehung am 19.08.2021**

Sehr geehrter Herr Blumenstock

als Pächter der Parzelle Nr. 25 in unserer Kleingartenanlage „Gartenglück“ haben Sie dem Vorstand des Vereins in Ihrem Schreiben vom 02.08.2021 die Kündigung Ihres Pachtverhältnisses zum 30.11.2021 mitgeteilt.

Der Vorstand nimmt Ihre Kündigung hiermit an und bittet Sie, am

**Freitag, den 19.08.2021 um 14 Uhr**

zum Zweck einer Begehung auf Ihrer Parzelle anwesend zu sein.

Diese Vorabbegehung hat das Ziel, eventuell auf Ihrer Parzelle vorhandene Mängel festzustellen und Ihnen so die Gelegenheit zu geben, diese bis zur Wertermittlung, die voraussichtlich im Oktober stattfinden wird, rechtzeitig zu beheben.

Sollten Sie diesen Termin nicht einhalten können, bitten wir Sie um baldige Rückmeldung, damit wir einen Ersatztermin mit Ihnen vereinbaren können.

Wir weisen Sie vorsorglich darauf hin, dass Ihre Parzelle von den zuständigen Personen zu dem oben angegebenen Zweck auch in Ihrer Abwesenheit betreten werden darf [bei Parzellen mit verschließbarem Gartentor: und bitten Sie, auch bei Abwesenheit den Zugang zu Ihrer Parzelle zu ermöglichen].

Sollte die Vereinsvertreter den Zugang zu Ihrer Parzelle verschlossen vorfinden, findet seitens des Vereins keine weitere Begehung mehr statt, was zur Folge haben könnte, dass sich gegebenenfalls die Weitergabe Ihrer Parzelle verzögern könnte, falls viele Mängel bei der Wertermittlung beanstandet werden müssten.

Mit freundlichen Grüßen,

Walter Wächter  
1. Vorsitzender

Sieglinde Scharf  
2. Vorsitzende



## Verein der Gartenfreunde Musterstadt e.V.

Verein der Gartenfreunde Musterstadt e.V., Gartenstraße 1, 00000 Musterstadt

Herrn  
Hans Blumenstock  
Dahlienweg 21  
00000 Musterstadt

Verein der Gartenfreunde  
Musterstadt e.V.

1. Vorsitzender  
Walter Wächter

Gartenstraße 1  
00000 Musterstadt

Telefon: 00000/00000

eMail:

[info@gartenfreunde-musterstadt.de](mailto:info@gartenfreunde-musterstadt.de)

Homepage:

[www.gartenfreunde-musterstadt.de](http://www.gartenfreunde-musterstadt.de)

Musterstadt, den 25.09.2021

### Terminmitteilung Wertermittlung Ihrer Parzellen am 14.10.2021

Sehr geehrter Herr Blumenstock

am 02.08.2021 haben Sie uns die Kündigung Ihres Pachtverhältnisses der Parzelle Nr. 25 in unserer Kleingartenanlage „Gartenglück“ zum 30.11.2021 mitgeteilt, die vom Vorstand mit seinem Schreiben vom 05.08.2021 auch angenommen wurde.

Der Weitergabe Ihrer Parzelle an eine/n Nachpächter/in muss eine Wertermittlung vorausgehen, die zum Zweck hat, einerseits den Wert Ihrer auf der Parzelle befindlichen und der kleingärtnerischen Nutzung dienlichen Ausstattungsgegenstände zu ermitteln und zum Anderen auch eventuelle Mängel zu erfassen und den finanziellen Aufwand für deren Beseitigung festzulegen.

Wir bitten Sie daher, zum Termin dieser Wertermittlung am

**Freitag, den 14.10.2021 um 14 Uhr**

auf Ihrer Parzelle anwesend zu sein.

Sollten Sie diesen Termin nicht einhalten können, bitten wir Sie um baldige Rückmeldung, damit wir einen Ersatztermin mit Ihnen vereinbaren können.

Wir weisen Sie vorsorglich darauf hin, dass Ihre Parzelle von den zuständigen Personen zu dem oben angegebenen Zweck auch in Ihrer Abwesenheit betreten werden darf.

[Bei Parzellen mit verschließbarem Gartentor: Wir bitten Sie deshalb, auch bei ihrer Abwesenheit den Zugang zu Ihrer Parzelle zu ermöglichen.]

Eine Bewertung der Laube wäre ohne Ihre Anwesenheit nicht möglich, es sie denn, Sie erteilen dem Verein vorab schriftlich Ihre Zustimmung zum Betreten des Laubeninnenraumes (Aufenthalts- und Geräteraum) und händigen uns zu diesem Zweck die Laubenschlüssel aus.

Kann die Wertermittlung wegen Ihres Nichterscheinens oder des nicht gegebenen Zugangs zur Parzelle bzw. Laube zum obengenannten Termin nicht oder nicht vollumfänglich durchgeführt werden, haben Sie die gesamten Kosten für die nicht vollständig durchführbare sowie auch diejenigen für die deshalb erforderliche Nachwertermittlung zu tragen.

Mit freundlichen Grüßen,

Walter Wächter  
1. Vorsitzender

Sieglinde Scharf  
2. Vorsitzende

## D Musteranschreiben und -verträge

Hans Blumenstock  
Dahlienweg 21  
00000 Musterstadt

### Einverständnis- und Schlüsselübergabeerklärung zum Betreten der Laube

Als Pächter der Parzelle 25 der Kleingartenanlage „Gartenglück“ des Vereins der Gartenfreunde Musterstadt e.V. erkläre ich mein Einverständnis, dass Beauftragte des Vereins sowie ggf. an der Parzelle Interessierte meine auf der Parzelle befindliche Laube zum Zweck der

Wertermittlung und / oder

Besichtigung wegen der Gartenneuverpachtung

betreten dürfen und händige dem zuständigen Vereinsvertreter dafür den/die Laubenschlüssel aus.

Diese Schlüsselübergabe bleibt ohne Folgen für die Eigentumsverhältnisse an der Parzellausstattung.

Ort, Datum: Musterstadt, den 13.10.2021

Unterschrift abgebende/r Pächter/in: .....  
Hans Blumenstock, Pächter

Einverständniserklärung angenommen und Schlüssel erhalten:

Ort, Datum: Musterstadt, den 13.10.2021

Unterschrift Vereinsvertreter / Funktion: .....  
Walter Wächter, 1. Vorsitzender



## Verein der Gartenfreunde Musterstadt e.V.

Verein der Gartenfreunde Musterstadt e.V., Gartenstraße 1, 00000 Musterstadt

Herrn  
Hans Blumenstock  
Dahlienweg 21  
00000 Musterstadt

Verein der Gartenfreunde  
Musterstadt e.V.

1. Vorsitzender  
Walter Wächter

Gartenstraße 1  
00000 Musterstadt

Telefon: 00000/00000

eMail:

info@gartenfreunde-musterstadt.de

Homepage:

www.gartenfreunde-musterstadt.de

Musterstadt, den 25.11.2021

### **1. Abmahnung wegen Nichtbehebens der in der Wertermittlung vom 14.10.2021 auf Ihrer Parzelle festgestellten Mängel und Ablauf der im Wertermittlungsprotokoll vorgegebenen Frist**

Sehr geehrter Herr Blumenstock

bei der Ihrer Kündigung vom 02.08.2021 folgenden Wertermittlung Ihrer Parzelle Nr. 25 in der Gartenanlage „Gartenglück“ am 14.10.2021 wurden einige Mängel festgestellt und im Protokoll festgehalten:

[Vollständige Aufzählung der Mängel]

Zur Beseitigung dieser Mängel wurde Ihnen vom Vorstand eine ebenfalls im Protokoll enthaltene Frist bis zum 20.11.2021 eingeräumt.

Diese ist mittlerweile verstrichen, ohne dass sich am Zustand Ihrer Parzelle Nennenswertes geändert hätte.

Da eine Weiterverpachtung Ihrer Parzelle nicht möglich ist, solange diese Mängel fortbestehen, liegt eine zügige Behebung dieser auch in Ihrem eigenen Interesse, zumal Sie ja Ihre Parzelle weiter pflegen sowie Nutzungsgebühren, Verbrauchskosten und Versicherungsprämien bezahlen müssen.

Um Ihre Parzelle weiterverpachten zu können, setzen wir Ihnen eine weitere Frist bis zum

**18.12.2021**

zur Behebung der Mängel auf Ihrer Parzelle.

Sollten Sie diese wiederum ungenutzt verstreichen lassen, folgt eine 2. Abmahnung mit der Androhung einer Räumungsklage.

Mit freundlichen Grüßen,

Walter Wächter  
1. Vorsitzender

Sieglinde Scharf  
2. Vorsitzende



## Verein der Gartenfreunde Musterstadt e.V.

Verein der Gartenfreunde Musterstadt e.V., Gartenstraße 1, 00000 Musterstadt

Herrn  
Hans Blumenstock  
Dahlienweg 21  
00000 Musterstadt

Verein der Gartenfreunde  
Musterstadt e.V.

1. Vorsitzender  
Walter Wächter

Gartenstraße 1  
00000 Musterstadt

Telefon: 00000/00000

eMail:

info@gartenfreunde-musterstadt.de

Homepage:

www.gartenfreunde-musterstadt.de

Musterstadt, den 21.12.2021

### **2. Abmahnung wegen Nichtbehebens der in der Wertermittlung vom 14.10.2021 auf Ihrer Parzelle festgestellten Mängel und Ablauf der im Wertermittlungsprotokoll und in der 1. Abmahnung vom 25.11.2021 vorgegebenen Fristen**

Sehr geehrte/r Herr Blumenstock

bei der Ihrer Kündigung vom 02.08.2021 folgenden Wertermittlung Ihrer Parzelle Nr. 25 in der Gartenanlage „Gartenglück“ am 14.10.2021 wurden einige Mängel festgestellt und im Protokoll festgehalten.

Zur Beseitigung dieser Mängel wurde Ihnen vom Vorstand eine ebenfalls im Wertermittlungsprotokoll enthaltene Frist bis zum 20.11.2021 eingeräumt, zudem erfolgte bei der 1. Abmahnung vom 25.11.2021 eine weitere Fristsetzung bis zum 18.12.2021.

Zwar wurden zwischenzeitlich [wenige / einige] Mängel von Ihnen behoben, folgende Mängel bestehen jedoch unverändert weiter:

[Vollständige Aufzählung aller noch vorhandenen Mängel]

Da eine Weiterverpachtung Ihrer Parzelle nicht möglich ist, solange diese Mängel fortbestehen, liegt eine zügige Behebung dieser auch in Ihrem eigenen Interesse, zumal Sie ja Ihre Parzelle weiter pflegen sowie Nutzungsgebühren, Verbrauchskosten und Versicherungsprämien bezahlen müssen.

Um Ihre Parzelle weiterverpachten zu können, setzen wir Ihnen eine letzte Frist bis zum

**21.01.2022**

zur Behebung der Mängel auf Ihrer Parzelle.

Sollten Sie auch diese ungenutzt verstreichen lassen, zwingen Sie den Verein zur Erhebung einer Räumungsklage gegen Sie, um sich wieder in den Besitz der Parzelle zu setzen.

Mit freundlichen Grüßen,

Walter Wächter  
1. Vorsitzender

Sieglinde Scharf  
2. Vorsitzende



## Verein der Gartenfreunde Musterstadt e.V.

Verein der Gartenfreunde Musterstadt e.V., Gartenstraße 1, 00000 Musterstadt

Herrn  
Hans Blumenstock  
Dahlienweg 21  
00000 Musterstadt

Verein der Gartenfreunde  
Musterstadt e.V.

1. Vorsitzender  
Walter Wächter

Gartenstraße 1  
00000 Musterstadt

Telefon: 00000/00000

eMail:

[info@gartenfreunde-musterstadt.de](mailto:info@gartenfreunde-musterstadt.de)

Homepage:

[www.gartenfreunde-musterstadt.de](http://www.gartenfreunde-musterstadt.de)

Musterstadt, den 02.11.2021

### Weiterverpachtung Ihrer Parzelle Nr. 25 in der Kleingartenanlage „Gartenglück“

Sehr geehrter Herr Blumenstock,

für Ihre Parzelle hat der Verein eine/n Nachpächter/in gefunden, der/die bereit ist, die bei der Wertermittlung vom 14.10.2021 ermittelte Ablösesumme für Ihr auf der Parzelle zurückgelassenes Eigentum zu bezahlen.

Zur Abstimmung, welche der nicht bewerteten Parzellenausstattungen der/die Nachpächter/in übernehmen möchte und um Ihnen die Gelegenheit zu geben, eventuell Teile der Laubeninnenausstattung oder Ihre Gartengeräte an Ihre/n Nachfolger/in zu verkaufen, schlagen wir Ihnen ein gemeinsames Treffen in Ihrer Parzelle vor am

**Freitag, den 18.11.2021 um 14 Uhr**

Anschließend werden wir im Vereinsheim die finanziellen Modalitäten der Parzellenübergabe regeln.

Sollten Sie diesen Termin nicht einhalten können, bitten wir Sie um baldige Rückmeldung, damit wir einen Ersatztermin vereinbaren können.

Mit freundlichen Grüßen,

Walter Wächter  
1. Vorsitzender

Sieglinde Scharf  
2. Vorsitzende



## Verein der Gartenfreunde Musterstadt e.V.

Verein der Gartenfreunde Musterstadt e.V., Gartenstraße 1, 00000 Musterstadt

Frau  
Anne Rose  
Nelkengässchen 25  
00000 Musterstadt

Verein der Gartenfreunde  
Musterstadt e.V.

1. Vorsitzender  
Walter Wächter

Gartenstraße 1  
00000 Musterstadt

Telefon: 00000/00000

eMail:

[info@gartenfreunde-musterstadt.de](mailto:info@gartenfreunde-musterstadt.de)

Homepage:

[www.gartenfreunde-musterstadt.de](http://www.gartenfreunde-musterstadt.de)

Musterstadt, den 02.11.2021

### Verpachtung der Parzelle Nr. 25 in der Kleingartenanlage „Gartenglück“

Sehr geehrte Frau Rose,

nachdem Sie bei der Besichtigung der Parzelle Nr. 25 in unserer Kleingartenanlage „Gartenglück“ Ihr Interesse an der Pacht dieses Gartens bekundet und bereit sind, dem/der abgebenden Pächter/in die in der Wertermittlung vom 14.10.2021 genannte Ablösesumme für sein/ihr auf der Parzelle zurückgelassenes Eigentum zu bezahlen, möchten wir Sie am

**Freitag, den 18.11.2021 um 14 Uhr**

zu einem Lokaltermin auf der Parzelle einladen.

Hierbei haben Sie die Gelegenheit zur Abstimmung mit dem/der abgebenden Pächter/in, welche der nicht bewerteten Parzellenausstattungen Sie übernehmen möchten.

Auch über die Innenausstattung der Laube und eventuell auf der Parzelle zurückbleibende Gartengeräte können Sie mit dem/der abgebenden Pächter/in verhandeln.

Wir weisen Sie vorsorglich darauf hin, dass es von Ihrer Seite keinerlei Verpflichtung gibt, diese in der Wertermittlung nicht enthaltenen Parzellenausstattungen käuflich oder unentgeltlich zu übernehmen und dass davon auch die Weiterverpachtung der Parzelle an Sie nicht berührt wird.

Anschließend werden wir im Vereinsheim mit die finanziellen Modalitäten der Parzellenübergabe regeln.

Sollten Sie diesen Termin nicht einhalten können, bitten wir Sie um baldige Rückmeldung, damit wir einen Ersatztermin vereinbaren können.

Mit freundlichen Grüßen,

Walter Wächter  
1. Vorsitzender

Sieglinde Scharf  
2. Vorsitzende

**Verein der Gartenfreunde Musterstadt e.V.**

1. Vorsitzender: Hans Wächter, Gartenstraße 1, 00000 Musterstadt, Telefon: 0000/00000

**Vereinbarung über finanzielle Aspekte bei Parzellenübergabe****1. Vereinbarungsgegenstand:**

Sachwertgutachten vom: **14.10.2021**

Parzellennummer: **25**

Kleingartenanlage: **Gartenglück**

**2. Beteiligte:**

Abgebende/r Pächter/in: **Hans Blumenstock**

Übernehmende/r Pächter/in: **Anne Rose**

Vereinsvertreter: **Walter Wächter, 1. Vorsitzender**

**Sieglinde Scharf, 2. Vorsitzende**

**3. Inhalt der Vereinbarung:**

Der/die die obengenannte Parzelle auf der Basis des betreffenden Sachwertgutachtens übernehmende Pächter/in **Frau Anne Rose**

bestätigt, heute darüber in Kenntnis gesetzt worden zu sein, dass er/sie nur die unten näher bezeichnete Entschädigungssumme an den/die abgebende Pächter/in zu entrichten hat.

Ebenso wurde er/sie darüber informiert, dass direkte Absprachen finanzieller Art in Bezug auf die Übernahme der im Wertermittlungsprotokoll aufgeführten und bewerteten Parzellenausstattungen zwischen ihm/ihr und dem/der abgebenden Pächter/in nicht zulässig sind und das Zustandekommen des Pachtvertrages über die betreffende Parzelle gefährden können.

Ihm/ihr wurde mitgeteilt, dass die Übernahme von beweglichen Gegenständen, der Inneneinrichtung der Laube, Gartengeräten und sonstigen im Wertermittlungsprotokoll nicht aufgeführten Parzellenausstattungen eine rein freiwillige ist und das Rechtsverhältnis mit dem Verein nicht berührt.

Entschädigungszahlungen für diese Ausstattungsmerkmale an den/die abgebende/n Pächter/in sind freiwillig und werden bei einer zukünftigen Wertermittlung der Parzelle nicht berücksichtigt.

Die Zustimmung zur Übernahme solcher Parzellenausstattungen hat keinen Einfluss auf das Zustandekommen des Pachtvertrages zwischen dem Verein und dem/der übernehmenden Pächter/in.

Sowohl der/die abgebende Pächter/in **Herr Hans Blumenstock**

wie der/die übernehmende Pächter/in **Frau Anne Rose**

erklären sich damit einverstanden, dass die Zahlung der Entschädigungssumme wie unten beschrieben erfolgt und der Verein kein Rechtspartner dieser Eigentumsübertragung ist. Änderungen oder Ergänzungen bedürfen der Schriftform, mündliche Absprachen haben keine Gültigkeit.

Nichteinhaltung der Vereinbarung, besonders der unten genannten Zahlungsziele befugt den Verein, den Pachtvertrag mit dem/der übernehmenden Pächter/in entschädigungslos aufzulösen.

Ergeben sich nach Parzellenübergabe zum Zeitpunkt der Wertermittlung nicht erkennbare verdeckte Mängel an den Parzellenausstattungen, stellen beide Pächter/innen den Verein von Schadensersatzansprüchen frei.

Von der laut Protokoll der Wertermittlung vom **14.10.2021** ermittelten Entschädigungssumme von [€]: **1.145,00**

(1) hat der/die übernehmende Pächter/in an den/die abgebende Pächter/in zu überweisen [€]: **1.043,00**

Grund: **Wertermittlungssumme abzüglich (2)**

(2) und folgenden Betrag direkt an den Verein [€]: **102,00**

Grund: **Außenstände des abgebenden Pächters (50,00 €), Kosten Wasserverbrauch (52,00 €)**

(3) Von dem/der übernehmenden Pächter/in an den Verein zu überweisen [€]: **300,00**

Grund: **Kaution für Parzelle**

## D Musteranschreiben und -verträge

- (4) Vom Verein an den/die übernehmende Pächter/in zu überweisen [€]: .....  
Grund: .....
- (5) Von dem/der abgebenden Pächter/in an den/die übernehmende Pächter/in zu überweisen [€]: .....  
Grund: .....
- (6) Von dem/der abgebenden Pächter/in direkt an den Verein zu überweisen [€]: .....  
Grund: .....
- (7) Vom Verein an den/die abgebende Pächter/in zu überweisen [€]: **100,00**  
Grund: **Restbetrag Kaution Parzelle**

### Bankverbindungen:

	Abgebende/r Pächter/in:	Übernehmende/r Pächter/in:	Verein:
Name	Sparbank	Sparbank	Sparbank
der Bank:	Musterstadt e.G.	Musterstadt e.G.	Musterstadt e.G.
IBAN:	DE00 0000 0000 0000 0000 00	DE00 0000 0000 0000 0000 00	DE00 0000 0000 0000 0000 00
BIC:	AAAADEFFXXX	AAAADEFFXXX	AAAADEFFXXX
Zahlungsziel			
(Datum):	30.11.2021	30.11.2021	30.11.2021

Die Beteiligten bestätigen mit ihrer Unterschrift, dass sie die obengenannten Punkte zur Kenntnis genommen haben und im Rechts- und Zahlungsverkehr im Rahmen der Parzellenübergabe beachten werden.

Der/die abgebende Pächter/in und der/die Neupächter/in stimmen zu, dass die Eigentumsübertragung erst nach dem vollständigen Vollzug der unter (1) bis (7) genannten Finanztransaktionen erfolgt.

Abgebender und übernehmender Pächter/abgebende und übernehmende Pächter/in teilen den Zahlungseingang auf ihren Konten dem 1. Vorsitzenden des Vereins mit, der dann zeitnah dem/der Neupächter/in die Schlüssel für Laube und Gartentor und diesem/dieser damit die Parzelle zum Gebrauch übergibt.

Ort, Datum: **Musterstadt, den 18.11.2021**

Unterschrift abgebende/r Pächter/in: .....

**Hans Blumenstock**

Unterschrift Neupächter/in: .....

**Anne Rose**

Unterschrift Vereinsvertreter/in / Funktion: .....

**Walter Wächter, 1. Vorsitzender**

Unterschrift Vereinsvertreter/in / Funktion: .....

**Sieglinde Scharf, 2. Vorsitzende**

Dieser Mustervertrag wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt, der Landesverband kann jedoch weder Haftung für die Rechtmäßigkeit noch für die Anwendung übernehmen.



## Verein der Gartenfreunde Musterstadt e.V.

Verein der Gartenfreunde Musterstadt e.V., Gartenstraße 1, 00000 Musterstadt

Herrn  
Hans Blumenstock  
Dahlienweg 21  
00000 Musterstadt

Verein der Gartenfreunde  
Musterstadt e.V.

1. Vorsitzender  
Walter Wächter

Gartenstraße 1  
00000 Musterstadt

Telefon: 00000/00000

eMail:

[info@gartenfreunde-musterstadt.de](mailto:info@gartenfreunde-musterstadt.de)

Homepage:

[www.gartenfreunde-musterstadt.de](http://www.gartenfreunde-musterstadt.de)

Musterstadt, den 15.12.2021

### Weiterverpachtung Ihrer Parzelle Nr. 25 in der Kleingartenanlage „Gartenglück“

Sehr geehrter Herr Blumenstock,

leider konnte trotz intensiver Bemühungen des Vereins (u.a. Einstellung Ihrer Parzelle in die Rubrik „Gärten zu verpachten“ auf der Homepage des Vereins und zwei Anzeigen im Gemeindeblatt) kein/e Nachpächter/in für Ihre Parzelle gefunden werden.

Da sich noch die Laube und anderes Eigentum von Ihnen auf der Parzelle befindet und sich die Parzelle nur dann weiterverpachten lässt, wenn sie in einem ansprechenden Zustand ist, sollten Sie Ihre Parzelle trotz Ihrer Kündigung auch weiterhin noch pflegen.

Ebenso muss Ihnen der Verein seine Ausgaben für die Parzelle in Form eines Nutzungsentgeltes in Höhe des bisherigen Pachtpreises in Rechnung zu stellen.

Auch werden Ihnen natürlich die Verbrauchskosten für Wasser und die Miete für die Wasseruhr wie bisher berechnet, da wir davon ausgehen, dass Sie weiterhin Wasser benötigen.

Und da wir ebenso voraussetzen, dass Sie den FED-Versicherungsschutz Ihrer Parzelle aufrechterhalten möchten, werden wir Ihnen auch die Versicherungsprämie hierfür in Rechnung stellen.

Eine Übernahme Ihrer Laube und der anderen Parzellenausstattungen durch den Verein ist ausgeschlossen, da dies dem Vereinszweck widersprechen würde und so würden Sie letztendlich Ihr gesamtes auf der Parzelle befindliches Eigentum (Laube, Nebenanlagen und Bepflanzung) komplett von der Parzelle entfernen müssen.

Da dies ja weder für Sie noch für den Verein eine sinnvolle Vorgehensweise wäre, bitten wir Sie, sich baldmöglichst mit dem 1. Vorstand des Vereins in Verbindung zu setzen, um einvernehmlich eine für beide Seiten akzeptable Lösung zu suchen.

Mit freundlichen Grüßen,

Walter Wächter  
1. Vorsitzender

Sieglinde Scharf  
2. Vorsitzende

## Kaufvertrag für bei der Wertermittlung berücksichtigten Parzellenausstattungen

### 1. Erläuterungen zu den Vertragsgegenständen und den Vertragspartnern:

Dabei handelt es sich um alle bei der Wertermittlung vom **14.10.2021** bewerteten Parzellenausstattungen, die hier nicht mehr einzeln aufgeführt werden.

Der Inhalt der obengenannten Wertermittlung ist somit Grundlage dieses Vertrages, auch wenn der Verein, in dessen Auftrag diese Wertermittlung erstellt wurde, kein Vertragspartner bei der Übertragung des sich auf der Parzelle befindlichen Eigentums des abgebenden Pächters/der abgebenden Pächterin auf den/die Neupächter/in ist.

Die Inbesitznahme durch den/die Neupächter/in sowie die Entrichtung des Kaufpreises an den/die abgebende/n Pächter/in erfolgt freiwillig und auf eigene Verantwortung.

Mündliche Absprachen haben keine Gültigkeit.

Der die Parzelle verpachtende Verein der Gartenfreunde Musterstadt e.V. übernimmt weder eine Gewähr für die Funktionsfähigkeit der oben bezeichneten Vertragsgegenstände noch haftete er für Mängel oder Schäden Dritter durch sie, da diese Eigentumsübertragung ein rein privates Rechtsgeschäft zwischen abgebendem und übernehmendem Pächter/abgebender und übernehmender Pächterin darstellt.

### 2. Kaufpreis:

Verkauft werden alle im Protokoll der Wertermittlung vom **14.10.2021** mit einem Sachwert ausgewiesenen Parzellenausstattungen zu dem im Protokoll festgelegten Gesamtpreis von:

**1.145,00 €**

gegebenenfalls abzüglich eventueller Außenstände des abgebenden Pächters/der abgebenden Pächterin, die von dem/der übernehmenden Pächter/in direkt an den Verein zu überweisen sind, in Höhe von:

**102,00 €**

also zum auf das Konto des abgebenden Pächters/der abgebenden Pächterin zu überweisenden Betrag von:

**1.043,00 €**

#### von dem/der abgebenden Pächter/in (Verkäufer/in):

Name: Hans Blumenstock  
Geburtsdatum: 09.10.1946  
Geburtsort: Erfurt  
Straße: Dahlienweg 21  
PLZ/Wohnort: 00000 Musterstadt

Personalausweis-Nr.: 000000000  
Ausstellungsbehörde: Stadt Musterstadt  
Bankverbindungen: Name: Sparbank Musterstadt e.G.  
IBAN: DE00 0000 0000 0000 0000 00  
BIC: AAAADEFXXX

**an den/die Neupächter/in (Käufer/in):**

Name: Anne Rose  
Geburtsdatum: 20.04.1965  
Geburtsort: Musterstadt  
Straße: Nelkengässchen 25  
PLZ/Wohnort: 00000 Musterstadt  
Personalausweis-Nr.: 000000000  
Ausstellungsbehörde: Stadt Musterstadt

Die Zahlung erfolgt durch Überweisung an das oben bezeichnete Konto des Verkäufers/der Verkäuferin  
bis zum (Zahlungsziel): 30.11.2021

**3. Gewährleistungsausschluss:**

Der/die obengenannte Verkäufer/in versichert, dass das/die genannten Objekte sein/ihr alleiniges Eigentum ist, nicht als gestohlen gemeldet und frei von Rechten Dritter ist/sind.

Der/die Verkäufer/in betont ausdrücklich, dass eine Sachmängelhaftung nach EU-Recht ausgeschlossen ist und dass es sich um einen Privatverkauf handelt.

Die genannten Objekte verbleiben bis zum Zahlungseingang auf das obengenannte Konto des Verkäufers/der Verkäuferin in seinem/ihrem Eigentum.

Ort, Datum: Musterstadt, den 18.11.2021

Unterschrift Verkäufer/in: .....  
Hans Blumenstock

Unterschrift Käufer/in: .....  
Anne Rose

Dieser Mustervertrag wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt, der Landesverband kann jedoch weder Haftung für die Rechtmäßigkeit noch für die Anwendung übernehmen.

## Kaufvertrag für bei der Wertermittlung nicht berücksichtigte Parzellenausstattungen

### 1. Erläuterung zu den Vertragsgegenständen und den Vertragspartnern:

Diese stellen für eine kleingärtnerische Nutzung nicht erforderliche Parzellenausstattungen dar, weshalb sie bei der Wertermittlung der Parzelle vom **14.10.2021** nicht berücksichtigt werden konnten.

Ebensowenig werden sie in eine zukünftige Wertermittlung im Rahmen eines erneuten Pächterwechsels einfließen, sondern müssen gegebenenfalls von der Parzelle entfernt werden, wenn sie von dem/der neuen Nachpächter/in nicht übernommen werden.

Ihre Übernahme durch den/die unten als Käufer/in auftretende/n Neupächter/in ist keine Voraussetzung für Überlassung der Parzelle.

Die Inbesitznahme durch den/die Neupächter/in sowie die Entrichtung des Kaufpreises an den/die abgebende/n Pächter/in erfolgt freiwillig und auf eigene Verantwortung.

Mündliche Absprachen haben keine Gültigkeit.

Der die Parzelle verpachtende Verein der Gartenfreunde Musterstadt e.V. übernimmt weder eine Gewähr für die Funktionsfähigkeit der unten genannten Vertragsgegenstände noch haftete er für Mängel oder Schäden Dritter durch sie, da diese Eigentumsübertragung ein rein privates Rechtsgeschäft zwischen abgebendem und übernehmendem Pächter/abgebender und übernehmender Pächterin darstellt.

### 2. Verkauft werden folgende Parzellenausstattungen:

Objekt:	Beschreibung (Typ) / bekannte Mängel	Preis [€]
Benzinrasenmäher	Marke Toro, ca. 1 Jahr alt, wurde bei Besichtigung ausprobiert und Funktionsfähigkeit festgestellt	200,00
Elektro-Häcksler	Älteres Alko-Modell, Überlastschuttschalter defekt (löst zu früh aus)	10,00
Kunststoffkomposter	Funktionsfähig, kleiner Riss in Rückwand	20,00
Regenwassertank	Dicht, verzinktes Eisengestell leicht angerostet, aber noch intakt	50,00
Gasheizung für Laube	Infrarotstrahler, 2-flammiger Kocher, 2 Gasflaschen Aluminium 11 kg, 2 Druckminderer und 1 automatischer Flaschenwechsler, alles in Betrieb genommen und intakt, Gasschläuche an Flaschen müssen erneuert werden	150,00
Eckbank, 4 Stühle mit Tisch, Einbauschrank in Laube	Massivholz, leichte Gebrauchsspuren, aber intakt	100,00
Solaranlage für Beleuchtung	Solarpaneele ca. 1 qm, Ladestation mit PKW-Akku, 2 LED-Leuchten, 5 Jahre alt	125,00
<b>Gesamtsumme Kaufpreis</b>		<b>655,00</b>

**von dem/der abgebenden Pächter/in (Verkäufer/in):**

Name: Hans Blumenstock  
Geburtsdatum: 09.10.1946  
Geburtsort: Erfurt  
Straße: Dahlienweg 21  
PLZ/Wohnort: 00000 Musterstadt  
Personalausweis-Nr.: 000000000  
Ausstellungsbehörde: Stadt Musterstadt  
Bankverbindungen: Name: Sparbank Musterstadt e.G.  
IBAN: DE00 0000 0000 0000 0000 00  
BIC: AAAADEFXXX

**an den/die Neupächter/in (Käufer/in):**

Name: Anne Rose  
Geburtsdatum: 20.04.1965  
Geburtsort: Musterstadt  
Straße: Nelkengässchen 25  
PLZ/Wohnort: 00000 Musterstadt  
Personalausweis-Nr.: 000000000  
Ausstellungsbehörde: Stadt Musterstadt

Die Zahlung erfolgt durch Überweisung an das oben bezeichnete Konto des Verkäufer/der Verkäuferin  
bis zum (Zahlungsziel): 30.11.2021

**3. Gewährleistungsausschluss:**

Der/die obengenannte Verkäufer/in versichert, dass das/die genannten Objekte sein/ihr alleiniges Eigentum ist, nicht als gestohlen gemeldet und frei von Rechten Dritter ist/sind.

Der/die Verkäufer/in betont ausdrücklich, dass eine Sachmängelhaftung nach EU-Recht ausgeschlossen ist und dass es sich um einen Privatverkauf handelt.

Die genannten Objekte verbleiben bis zum Zahlungseingang auf das obengenannte Konto des Verkäufers/der Verkäuferin in seinem/ihrem Eigentum.

Ort, Datum: Musterstadt, den 17.11.2021

Unterschrift Verkäufer/in: .....  
Hans Blumenstock

Unterschrift Käufer/in: .....  
Anne Rose

Dieser Mustervertrag wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt, der Landesverband kann jedoch weder Haftung für die Rechtmäßigkeit noch für die Anwendung übernehmen.

## E Stichwortverzeichnis

<b>Thema</b>	<b>Seite</b>
Abmahnung,	Fristsetzung 21, 56
	Musteranschreiben 62-63
	Vorgehensweise 21, 55
Abreden zwischen Alt- und Neupächter	20, 31, 55, 66, 69
Alterswertminderung /	Berechnungen 4, 8, 12, 29, 34-36, 40-46,
Abschreibung,	48-49
	Definition 40
Anpflanzungen,	Bewertung 3, 10, 13-14, 29-31, 47-
	53
	Preislisten 29
Bambus	30, 50
Baukostenwert,	Berechnungen 12, 29, 36, 43-45
	Definition 34-35
Baulichkeiten, Auswertebblatt	37-41
Baupreisindex,	Berechnungen 4, 29, 42, 44
	Definition 34-35
Behindertengarten	14
Betreten von Parzelle und Laube	20, 27, 59-61
Brunnen und Quellfassungen,	Bewertung 13, 45
	Genehmigung 33
Einjährige Kulturen,	Bewertung 13
Elektrizitätsversorgung,	Laube 11, 14, 32
	Parzelle 3, 38
Entschädigungszahlung, an Erben bei Tod des Pächters	15
	Geldflüsse 9, 66-67
	Obergrenze 7, 33
	Rechtliches 6-12, 15-17, 23, 25, 32-
	33, 48, 54-55
	Wertermittler 25
Erben	als Nachpächter 23
	Entschädigungszahlung 15
	Wegnahmerecht/Räumungspflicht 15
	Widerspruch gegen WE 15
Erdbeeren	48
Erhöhungen/Auffüllungen	28
Ertragswertverfahren (Obstgehölze)	9

Thema		Seite
Feuerstellen,	Bewertung	14, 32
Foliendach/Tomatenschutzdach,	Bewertung	14
Freisitz,	Bewertung	11-13, 28, 36, 40, 42
	Definition	28
Freiwillige Zahlungen des Neupächters		12, 66, 69, 71
Frühbeete,	Bewertung	13, 45
Gartengeräte,	Bewertung	64-66
Gartenmöbel,	Bewertung	14
Gartenteich,	Bewertung	14
Gartentüre,	Bewertung	13-14, 45
Gehölze,	Verbot großwüchsiger	50-52
Gehölzschnitt,	Vogelschutz	16, 19, 52
Gemüsebeetfläche,	Größe	47
	Neuherstellung	47
Gerätekisten,	Bewertung	13, 40, 45
Gewächshäuser,	Anbau-, Bewertung	13
	freistehende, Bewertung	14
Grill, fest,	Bewertung	14
Haftungsausschluss / Regress Wertermittler		19, 55
Herstellungskosten / Neuwert	Definition	36
	Berechnungen	8, 29, 34, 37, 42-43
Herstellungswert,	Aufschlag für kleine Lauben	40
	Bauausführung	37
	Definition	12, 37
	Nebenanlagen	36, 42, 44
Hecken,	Bewertung	13-14, 29, 31, 50, 54
Hilfskennzahlen(summe)	Definition	37
	Tabelle	38-39
Hochbeet,	Bewertung	14
Kamine, offene,	Bewertung	14
Kaufverträge, Gewährleistungsausschluss		19
Kaufvertragsmuster,	bewertete Parzellenausstattungen	69-70
	nicht bewertete Parzellenausstattungen	71-72
Kinderspielgeräte	Bewertung	14
	transportabel, Bewertung	14

## E Stichwortverzeichnis

Thema	Seite
Kleingärtnerische Nutzung	BGH-Urteil 47
	Anwendung 3, 6-7, 11-14, 17, 32, 48, 50-51, 53, 56, 60, 71
Kompostbehälter,	ortsfest, Bewertung 13, 45
Koniferen (Nadelgehölze)	31, 50
Laube,	Bauweisen / Baustoffe 26-28
	Betreten (siehe auch Schlüsselübergabe) 27, 60-61
	Bestandsschutz übergroßer 11
	Bewertung 6, 8-13, 25, 28-29, 33-37, 40-41, 60
	Entfernen der Inneneinrichtung 16, 64-66
	Größe/Übergröße 11
	Heizung: Zulässigkeit und Bewertung 32
	Immobilie 12
	Inneneinrichtung, Bewertung 14
	Übernahme 16, 64-66
	Räumung 11, 15, 18, 21, 54-55, 62-63, 68
	(teil)renoviert, Bewertung 41-43
	Selbstbau 28
	Unterkellerung, Bewertung 14
	Versorgungseinrichtungen, Bewertung 14, 32-33
	Wertermittlung
Mängel,	Angebot Fachbetrieb 16, 21, 31, 38
	auf Widerruf („geduldet“) 18
	Behebung durch Nachpächter 18, 21
	Behebung durch verantwortlichen Pächter 16, 55
	Behebung durch Verein 18-19, 21
	Bewertung 16-18, 21, 27, 29, 32, 36, 42, 44, 47-50, 59
	Kosten für Behebung 17-19, 21
	Dokumentation 16-17, 21, 26, 59
	Fristsetzung 16, 62-63
	Haftung abgebender Pächter 19, 66, 69, 71-72
	Haftung für verdeckte (Wertermittler) 19, 55
	Verjährungsfrist 18
	von Vorpächter übernommen 17-18
Markise,	Bewertung 14, 28

Thema	Seite
Mauern, Bewertung	13, 45
Nadelgehölze (Koniferen)	31, 50
Nachpächter, aus Familie	23
Suche erfolglos	22, 56, 68
Nebenanlagen, Alterswertminderung / Abschreibung (Tabelle)	46
Bewertung	44
Herstellungskosten	44-45
Nebenanlagen, Herstellungswerte (Tabelle)	46
Obstgehölze, Anzahl / einseitige Kulturen	14, 29-30, 48
Bewertung	8-9, 13, 47-49
Entwicklungspflege(zuschlag)	47-48
Grenzabstand und Standraum (Tabelle)	49
schaderregeranfällige	48
Verbot großwüchsiger (Hochstämme)	50-52
Wertminderung (Tabelle)	49
Pächter, Auswahlrecht des Vereins	20, 23
-wechsel, Vorgehensweise	20
Pachtverhältnis, Lokaltermin Alt-/Neupächter	20, 64-65
Kündigung durch Eigentümer	7, 10
Kündigung durch Pächter	7, 9, 20, 59
Kündigung durch Verein	10, 54
Kündigung wegen schuldhaften Verhaltens	11, 25, 54-56
Parzelle, Begehung nach Kündigung	16, 20, 55, 59
Betreten (siehe auch Schlüsselübergabe)	20, 27, 59-60
Neuverpachtung	7, 9-10, 23-24, 33, 54-55
Pflichtverpflichtung des abgebenden Pächters	56
Räumung	5, 11, 15, 18, 21, 23-24, 54-56, 61, 63
siehe auch unter „Nachpächter“ und „Weiterverpachtung“	
Parzellenausstattung, „anlagenüblich“	26
auf Widerruf („geduldet“)	6, 15, 17, 26, 56
bewertet	6, 11, 13, 26
hochpreisige	6, 11, 24, 26
nicht bewertet	6, 14-15, 17, 26, 30, 52, 56, 59, 64
Mängel übersteigen Wert	8, 55
Pergola, Bewertung	13, 36, 45
Definition	28
Pflanzen exotische	30
hochpreisig / Liebhaberpflanzen	14, 50
invasive	30

## E Stichwortverzeichnis

<b>Thema</b>	<b>Seite</b>
Pflanzen, Preislisten	29, 49, 53
problematische (gefährlich, expansiv)	30, 50
Rasenflächen/Wildblumenwiesen, Bewertung	14, 53
Rasenkantensteine, Bewertung	13, 45
Regenwasserbehälter, fest (Zisternen), Bewertung	13, 44
transportabel, Bewertung	14
Restwert, Berechnung	8, 17, 36, 41-44
Restwert, Definition	41
Sachwertverfahren	3, 8
Scheinbestandteil	6, 12
Schlüsselübergabe (Parzelle, Laube)	20-21, 27, 61, 67
Sichtschutzeinrichtungen, Bewertung	29, 45
lebende (Hecken, Spaliere)	14, 29
tote	29
Sitzplätze (nicht überdacht), Bewertung	13
Spaliergerüst, Bewertung	13, 45
Grenzabstand	49
Staudenrabatten, Bewertung	51, 53
Steingarten, Bewertung	14
Stellplatten, Bewertung	13-14, 45
Stromerzeuger/Generatoren, Bewertung	14
Transportable Einrichtungen, Bewertung	14
Vereinbarung zur Anwendung der WE-Richtlinien	3, -8, 10, 54
Vereinbarung über finanzielle Aspekte bei Parzellenübergabe	66
Vogelschutz	19
Wasserbehälter, fest eingebaut, Bewertung	13, 44-45
transportabel, Bewertung	14
Wasseruhr, Eichung	33
Wasserversorgung, Laube	33
Parzelle	33
Wasserversorgungseinrichtungen, Bewertung	13-14
Wege, Bewertung	13, 45
Wegnahmerecht des abgebenden Pächters	6
Weiterverpachtung, geglückt, Mitteilg. an abgebenden Pächter	64
geglückt, Mitteilung an Neupächter	65
gescheitert, Mittlg. an abgebenden Pächter	68
siehe auch unter „Nachpächter“ und „Weiterverpachtung“	
Wertermittler, Aufgaben	25-26
(Aufwands-)Entschädigung	25
Regressansprüche / Haftung	19, 55

Thema	Seite	
Wertermittlung,	Einladung	27, 61
	Gründe / aus Neugier	6-7, 9, 11, 33
	Gültigkeitsdauer	29
	Entschädigung für Wertermittler	25
	Kommission	25, 54
	Teilnehmer	25
	Terminmitteilung	27
Wertermittlung,	Vorabbegehung	16, 20, 59
	Zuständigkeiten	10
Wertermittlungsprotokoll,	Dokumentation von Missständen	15, 17, 26, 31-33, 47, 50, 55-56
	Mängelverdacht	19, 26
	Tagebuchfunktion	6, 23
	Verantwortung für Richtigkeit	25-26
	Widerspruchsfrist	15, 54
	Zustellung	26
	Wertermittlungsrichtlinien,	Anwendung
Einsichtnahme		24
Wertermittlungssumme,	freiwillige Reduzierung	33
Wildblumenwiesen,	Bewertung	14, 53
Windschutzwand,	Bewertung	13, 28
Zäune,	bewertet	13, 45
	nicht bewertet	14
Zeitwert,	Berechnungen:	29, 36-37, 41-45
	Definition	8
Ziergehölze,	Bewertung	9, 50-51
	Grenzabstand und Standraum (Tabelle)	51
	schaderregeranfällige	50
	Verbot großwüchsiger	50-52
	Wertminderung (Tabelle)	49
Zierpflanzen,	Anzahl / einseitige Kulturen	14, 29
	Höchstbetrag (1€/m <sup>2</sup> )	14, 30, 51, 53
Zisternen,	Bewertung	13

Wir treten ein für

die Schaffung und Erhaltung  
einer menschenwürdigen Umwelt

die Erhaltung und Förderung  
der Biodiversität

die Planung und den Bestandsschutz von  
Kleingartenanlagen und öffentlichem Grün

die Pflege und die Weiterentwicklung  
der Gartenkultur

die Tradierung und Vermittlung  
von Gartenwissen

eine umweltbewusste Handlungs-  
und Lebensweise

und die Erholung und Freizeitgestaltung  
durch aktiven Natur- und Umweltschutz



## **Landesverband der Gartenfreunde Baden-Württemberg e.V.**

Heigelinstraße 15, 70567 Stuttgart

Tel.: 0711/715 53 06, Fax: 0711/724 066

e-mail: [info@landesverband-bw.de](mailto:info@landesverband-bw.de)

Internet: [www.gartenfreunde-landesverband-bw.de](http://www.gartenfreunde-landesverband-bw.de)