

167

# Die Wertermittlung



Bundesverband Deutscher Gartenfreunde e.V.  
Gemeinnützige Organisation für das Kleingartenwesen



**Schriftenreihe des Bundesverbandes**

**Deutscher Gartenfreunde e.V., Berlin**

**( BDG )**

**Heft / 2003  
25. Jahrgang**

Tagung: vom 10. bis 12. Oktober 2003 in Limburgerhof

Herausgeber: Bundesverband Deutscher Gartenfreunde e.V.  
Platanenallee 37, 14050 Berlin  
Telefon 030/ 30 207 140/141  
Telefax 030/ 30 207 139

Präsident: Ingo Kleist

Seminarleiterin: Theresia Theobald  
Geschäftsführerin des Bundesverbandes  
Deutscher Gartenfreunde e.V.

Zusammenstellung: Ute Gabler

Nachdruck und Vervielfältigungen (fotomechanischer und anderer Art) - auch auszugsweise - dürfen nur mit Genehmigung des Bundesverbandes Deutscher Gartenfreunde erfolgen.

ISSN 0936-6083

Auflage: 1.000



Diese Tagung wurde durch das Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, 10115 Berlin finanziell gefördert.

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>SEITE</b>
<b>Vorwort</b>	<b>5</b>
Theresa <b>T h e o b a l d</b> Geschäftsführerin des Bundesverbandes Deutscher Gartenfreunde e.V.	
<b>Die Wertermittlung und ihre Anwendung</b>	<b>7</b>
MR a.D. Dr. Lorenz <b>M a i n c z y k</b> Rechtsanwalt, Bonn	
<b>Empfehlungen des Bundesverbandes zur Wertermittlung</b>	<b>21</b>
Jürgen <b>S h e l d o n</b> Bremerhaven	
<b>Bedeutung der Wertermittlung bei Pächterwechsel</b>	<b>51</b>
Karsten <b>D u c k s t e i n</b> Rechtsanwalt, Magdeburg	
<b>Wertermittlung in der Praxis</b>	<b>59</b>
Werner <b>L o r i u s</b> Leipzig	
<b>Die Wertermittlung im Landesbund Hamburg</b>	<b>67</b>
Roger <b>G l o s z a t</b> Hamburg	

## **Berichte aus den Arbeitsgruppen**

### **AG I „Anforderungen an den Wertermittler“ 91**

Leiter der Arbeitsgruppe: Norbert **R e n z**  
Landesverband Hessen der Kleingärtner e.V.

### **AG II „Inhaltliche Regelungen der Wertermittlung“ 92**

Leiter der Arbeitsgruppe: Hans-Peter **S t u h r m a n n**  
Landesverband Sachsen der Kleingärtner e.V.

### **AG III „Bedeutung der Wertermittlung bei Pächterwechsel“ 93**

Berichtersteller: Friedrich **N i e h a u s**  
Landesverband Brandenburg der Gartenfreunde e.V.

## Vorwort

### Die Wertermittlung

Ist die Wertermittlung ein überholtes Reglement? Oder doch ein wichtiges Regulativ zur Einhaltung des Pachtvertrages im Kleingartenwesen.

Mit dieser Frage setzte sich die Tagung des Bundesverbandes Deutscher Gartenfreunde e.V. vom 10. -12. Oktober 2003 in Limburgerhof bei Mannheim auseinander.

Die Wertermittlung spielt eine wichtige Rolle. Sie war bereits früher Inhalt von Schulungsveranstaltungen. Erstmals widmete der BDG eine dreitägige Rechtstagung geschlossen dem Thema Wertermittlung.

Die Teilnehmer waren dementsprechend ca. 50 Personen aus den bundesweiten Kleingärtnerorganisationen, die sich mit dem Thema Wertermittlung in ihren Landesverbänden beschäftigen. Den geballten Sachverstand und die langjährige Erfahrung zeigten sich deutlich in der Diskussion.

Die Wertermittlungen werden von den Landesverbänden selbst erstellt. Damit ergeben sich unterschiedliche Wertermittlungsrichtlinien in jedem Landesverband, die jeweils von ihren Landesministerien genehmigt werden.

Dem entsprechend unterschiedlich sind die einzelnen Wertermittlungsrichtlinien. Einheitliche Wertermittlungsrichtlinien auf Bundesebene zu erstellen ist daher nicht möglich. Für eine Vielzahl von Einzelverträgen müssten die Bedingungen umgeschrieben werden. Eine bundesweit einheitliche Wertermittlungsrichtlinie ist auch nicht erforderlich, da sich die Wertermittlungsrichtlinien der Länder in der Praxis bewährt haben.

Zu Beginn der Tagung referierte Herr **Dr. Lorenz Mainczyk** über das Thema „Die Wertermittlung und ihre Anwendung“. Er legte noch einmal die gesetzlichen Grundlagen klar. Die Wertermittlungsrichtlinien sind gemäß § 11 BKleingG in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 2-4 in folgenden Fällen anzuwenden: im Falle der Kündigung durch den Verpächter wegen vertragswidrigen Verhaltens, bei Kündigung auf Grund Neuordnung der Kleingartenanlage und Kündigung durch den Eigentümer wegen Eigenbedarfs.

Ausdrücklich legte er noch einmal klar, dass im Falle der Kündigung wegen anderer planrechtlich festgesetzter Nutzung die Entschädigungsenteignung und nicht die Wertermittlungsrichtlinien Anwendung finden.

**Jürgen Sheldon**, Präsidiumsmitglied für Fachberatung im Bundesverband, stellte die „Empfehlungen des Bundesverbandes zur Wertermittlung“ dar. Im April 2000 verabschiedete der Gesamtvorstand des BDG die Grundsätze zur Wertermittlung. Ziel war es, die Beträge für die Wertermittlung bei Pächterwechsel sozial verträglich und dem entsprechend niedrig zu halten. Eine der Empfehlungen war, den Bauindex aus den Bewertungen zu entfernen. Wie Herr Sheldon feststellen konnte, haben viele Landesverbände auf Grund dieser Initiative des BDG`s ihre Wertermittlungsrichtlinien überarbeitet und kommen zu deutlich niedrigeren Werten.

Rechtsanwalt **Karsten Duckstein**, Vertragsanwalt des Landesverbandes Sachsen-Anhalt der Gartenfreunde e.V. und Landesverband Sachsen der Kleingärtner e.V., widmete sich dem Thema „Bedeutung der Wertermittlung bei Pächterwechsel“.

In der Praxis spielt die Wertermittlung insbesondere beim Pächterwechsel eine bedeutende Rolle. Ganz deutlich forderte Herr Duckstein: Die Wertermittlung ist unverzichtbarer Bestandteil bei Pächterwechsel. Der Einwand, eine Wertermittlung sei nicht notwendig wenn die Parteien sich einig seien oder die Laube tatsächlich deutlich unter dem durch die Wertermittlung festgestellten Wert veräußert werde, lehnte er zu Recht ab.

Noch wichtiger als die Preisfestsetzung ist, dass bei Pächterwechsel eine Bestandsaufnahme des Gartens erfolgt. Die Wertermittlung bietet die Grundlage, den Ist-Stand festzustellen, Abweichungen von der Soll-Vorschrift (übergroße Baulichkeiten, übergroße Bäume etc.) aufzuzeigen. Das Gutachten der Wertermittlung ist für den Vorstand Grundlage beim Pächterwechsel den ordnungsgemäßen Zustand des Gartens zu überprüfen und wieder herstellen zu lassen.

Zur Vertiefung der Frage erfolgten am Samstagnachmittag zwei Beiträge über die Wertermittlung in der Praxis. **Werner Lorius**, vom Landesverband Sachsen der Kleingärtner e.V. referierte über die Wertermittlungen des LSK. Diese befinden sich derzeit in Überarbeitung. Dabei zeigte sich, dass auf Grund der unterschiedlichen Laubentypen und der vielfältigen Herstellung im Eigenbau in den neuen Bundesländern die differenziertere Wertermittlungsrichtlinien erforderlich sind.

**Roger Gloszat**, Landesfachberater des Landesbundes der Gartenfreunde in Hamburg e.V. stellte die Wertermittlungsrichtlinien des Landesbundes Hamburg vor, die wegen ihrer einfachen Handhabungsweise beeindruckten.

Intensiv diskutiert wurde in den Arbeitsgruppen. Zu den Fragen der Wertermittlung und ihre Anwendung, Anforderungen an den Wertermittler und Bedeutung der Wertermittlung bei Pächterwechsel. Die Ergebnisse finden Sie in der Schriftenreihe abgedruckt.

„Die Wertermittlungen unseres Landesverbandes sind in Ordnung, trotzdem kann man aus der Erfahrung der anderen noch etwas hinzulernen“, so das Fazit eines Teilnehmers

Theresia Theobald  
Geschäftsführerin des Bundesverbandes Deutscher Gartenfreunde e.V.



## **Die Wertermittlung und ihre Anwendung**

MR a.D. Dr. Lorenz M a i n c z y k  
Rechtsanwalt, Bonn

## **Die Wertermittlung und ihre Anwendung**

### **1. Grundsätze der Wertermittlung im Kleingartenrecht**

#### **1.1 Wertbegriff**

Der Wert eines Gegenstandes hängt wesentlich von seiner Bewertung ab. Das ist wirtschaftlich gesehen immer ein relativer Wert. Denn die Bewertung ist letztlich Ausdruck einer (subjektiven) Schätzung. Insoweit ist der Wert eines Gegenstandes keine mathematische Größe. Bei der Bewertung spielen verschiedene Überlegungen, Motive, Absichten und dergleichen eine maßgebliche Rolle. Bestimmte Wertvorstellungen werden von der Gesellschaft bzw. den gesellschaftspolitischen Zielsetzungen initiiert und vom Gesetzgeber vorgegeben.

Das gilt für alle Bereiche, auch und insbesondere für das Kleingartenwesen. Hier bildet die sozialpolitische Funktion des Kleingartens einen unverrückbaren und entscheidenden Bestimmungsfaktor. Jedes Bewertungsergebnis ist an diesem Maßstab zu messen. Es muss diesem Kriterium Rechnung tragen. Denn es wird nur durch die sozialpolitische Funktion des Kleingartens gerechtfertigt.

#### **1.2 Wert und sozialpolitische Funktion**

Ursprünglich lag die sozialpolitische Funktion des Kleingartenwesens in der Sicherung und Verbesserung der Ernährungsgrundlage, vor allem der ärmeren Bevölkerungsschichten. Dass eine solche Funktion Einfluss auf die Wertbestimmung gebietet, ist evident. Diese Ausprägung der sozialpolitischen Funktion ist heute nicht mehr gegeben. Der Kleingarten hat aber auch heute noch einen Nutzwert. Er besteht vor allem in der Versorgung der Kleingärtner mit Obst und Gemüse sowie in den durch die gärtnerische Betätigung bewirkten Bindungen an den Boden und an die Natur. Der Nutzwert ist in die gesetzliche Begriffsbestimmung der kleingärtnerischen Nutzung eingegangen und damit ein zentrales Merkmal des Kleingartens i.S.d. BKleingG geworden. Die sozialpolitische Funktion wird heute über den Nutzwert hinaus maßgeblich durch die Veränderungen im Wirtschafts- und gesellschaftspolitischen Bereich bestimmt. Die sich hieraus ergebenden Defizite können in wesentlichen Teilen durch den Kleingarten aufgefangen werden. Dazu gehören vor allem

- die arbeitsteilige Produktionsweise mit nachhaltigen Auswirkungen auf die Berufswelt und des Einzelnen;
- globale Verstädterungsprozesse, die sich in einer erheblichen Zunahme von Wohnverdichtungsgebieten mit mehrgeschossigen Wohnungsbau auswirken und die zu daraus folgenden Mängeln im Wohnbereich und Wohnumfeld führen sowie
- die verstärkte Zunahme von Immissionen im Arbeits- und Wohnbereich.

Kleingärten üben gegenüber diesen Defiziten eine Ausgleichsfunktion aus. Sie verbessern wesentlich die Lebensverhältnisse des Kleingärtners und seiner Familie. Sie fördern insoweit auch im weitesten Sinne die Gesundheit der Bevölkerung (vgl. BVerfGE 51,35).

Von wesentlicher Bedeutung für die sozialen Funktionen des Kleingartens ist die Sozialstruktur der Kleingärtner. Der Kleingarten ist ein Familiengarten. Bundesweit sind etwa 87% der Kleingartennutzer Familien mit mindestens einem Kind. Für Familien mit Kindern haben die Kleingärtner als bezahlbare Freizeit- und Erholungsräume eine ideale Ergänzungsfunktion zur gartenlosen Geschloßwohnung, in der die soziale Funktion des Kleingartens besonders zum Ausdruck kommt.

Wert und Preis sind daher gedanklich auseinander zu halten. Über den Preis entscheidet der Markt. Über den Wert von Anlagen und Anpflanzungen im Kleingarten der Schätzer nach Maßgabe der vorhandenen Regeln. Nicht jeder erzielbare Preis entspricht dem Wert der geschätzten Anlagen und Anpflanzungen. Das gilt bei starker Nachfrage und unzureichendem Angebot, wenn also der erzielbare Preis für Anlagen und Einrichtungen im Kleingarten den festgestellten kleingärtnerischen Wert übersteigt wie auch umgekehrt, wenn der erzielbare Preis den geschätzten Wert nicht erreicht.

Die notwendige sozialpolitische Rechtfertigung eines jeden Bewertungsergebnisses im Kleingartenwesen ergibt sich zwingend aus dem geltenden Kleingartenrecht. Das BKleingG ist Sonderrecht u.a. wegen seiner sozialpolitischen Funktion. Es muss sich deshalb immer wieder der Frage stellen, ob (noch) sozialpolitische Gründe vorliegen, die das in diesem Gesetz verankerte Regelungssystem rechtfertigen. Das wirkt sich auch auf die Bewertung aus. Je mehr sich Bewertungsergebnisse von der kleingärtnerischen Funktion des Kleingartens entfernen, desto unglaubwürdiger ist das Regelungssystem des BKleingG.

## **2. Sonderrecht des BKleingG**

Das kleingartenrechtliche Regelungssystem greift in nicht unerheblichem Maße in die verfassungsrechtlich garantierte Vertragsfreiheit ein und verkürzt Eigentümerbefugnisse. Es muss daher verfassungsrechtlich legitimiert sein, wenn es Bestand haben soll. Liegen verfassungsrechtliche legitimierende Gründe nicht (mehr) vor, besteht gesetzgeberischer Handlungsbedarf, das Regelungssystem an veränderte Verhältnisse anzupassen.

Verfassungsrechtlich darf der Gesetzgeber Lebenssachverhalte differenzieren und danach unterschiedlich regeln, wenn hierfür hinreichende Gründe vorliegen. Das trifft für das Kleingartenrecht zu. Gründe, die das BKleingG als Sonderrecht rechtfertigen, sind die städtebauliche, vor allem aber die sozialpolitische Funktion des Kleingartens. Das kleingartenrechtliche Regelungssystem dient dem Ziel, die Erfüllung dieser Funktion des Kleingartenwesens zu gewährleisten. Das BKleingG führt kein von diesen sozialpolitischen Funktionen unabhängiges Eigenleben. Es ist vielmehr von diesen Funktionen dergestalt abhängig, dass es seine verfassungsrechtliche Legitimation mit ihrem Wegfall verlieren würde. Die Grundlage für das BKleingG als Sonderrecht würde entfallen. Das ist wichtig zu wissen, weil diese Abhängigkeit häufig nicht erkannt wird.

Das gilt vor allem für Regelungen, die vom allgemeinen Pachtrecht des BGB abweichen bzw. nur im Kleingartenrecht gelten. Hierzu gehört u.a. die Kündigungsentschädigung nach § 11 BKleingG. Insoweit beeinflusst auch die Höhe der Kündigungsentschädigung die sondergesetzlichen Regelungen des BKleingG.

### **3. Kündigungsentschädigung**

#### **3.1 Gesetzlicher Anspruch**

§ 11 BKleingG regelt den gesetzlichen Entschädigungsanspruch des Pächters bei (vorzeitiger) Beendigung des Kleingartenpachtvertrages durch Kündigung des Verpächters. Diese im übrigen Schuldrecht unbekannte Sonderregelung erfasst nicht die Fälle, in denen der Kleingartenpachtvertrag durch Zeitablauf endet, der Pächter selbst gekündigt oder die Kündigung des Verpächters durch schuldhaftes Verhalten herbeigeführt hat (§§ 8, 9 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG) oder wenn die Parteien den Kleingartenpachtvertrag einvernehmlich aufgehoben haben. In diesen Fällen verbleibt es bei dem Wegnahmerecht des Pächters gemäß § 539 Abs. 2 BGB i.V.m. § 581 Abs. 2 BGB § 4 Abs. 1 BKleingG.

Der gesetzliche Entschädigungsanspruch gemäß § 11 BKleingG besteht nur bei Kündigungen wegen

- Neuordnung der Kleingartenanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BKleingG);
- Eigenbedarfs des Eigentümers oder seiner Haushaltsangehörigen i.S.d. § 18 Wohn- raumförderungsgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BKleingG);
- anderer wirtschaftlicher Verwertung des Kleingartengrundstücks, soweit es planungsrechtlich zulässig ist und der Verpächter durch die Fortsetzung des Pachtverhältnisses erhebliche Nachteile erleiden würde (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BKleingG);
- Zuführung des Kleingartengrundstücks der im Bebauungsplan bereits festgesetzten bzw. bei entsprechender Planreife beabsichtigten Nutzung auch schon im Aufstellungsverfahren (§ 3 Abs. 1 Nr. 5 BKleingG);
- Zuführung der kleingärtnerisch genutzten Flächen der im Planfeststellungsverfahren (zB. nach dem Bundesfernstraßengesetz) festgelegten Nutzung oder den in § 1 Abs. 1 des Landbeschaffungsgesetzes genannten Zwecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BKleingG).

#### **3.2 Private Entschädigungsvereinbarungen**

Die Vertragsparteien können aber in den von § 11 BKleingG nicht erfassten Fällen zu Gunsten des weichenden Pächters Ablöseleistungen (Entschädigungsleistungen) vereinbaren. In der Praxis wird weitgehend so verfahren, dass bei Pächterwechsel der Nachfolger dem weichenden Kleingärtner eine Ablösesumme für die im Kleingarten zurückgelassenen Anlagen und Anpflanzungen zu leisten hat. Maßstab und Grundlage für diese Ablösevereinbarungen können nur die Regelungen über die Kündigungsentschädigungen in § 11 BKleingG sein. Das betrifft sowohl den Umfang als auch Höhe der Entschädigung. Die Höhe der Entschädigung stellt ein zentrales Problem des Kleingartenwesens dar. Sie darf Zugang und Nutzung der Kleingärten durch finanzielle schwächere Bevölkerungsgruppen gefährden. Sachgerecht ausgestaltete der sozialpolitischen Funktion des Kleingartens entsprechende Ablösevereinbarungen bzw. Regeln, die zur angemessenen Ablösesummen führen, sind daher zwingend erforderlich.

## **4. Umfang des Entschädigungsanspruchs nach § 11 BKleingG**

Entschädigung nach § 11 BKleingG wird gewährt für Anpflanzungen und Anlagen, die der Pächter in den Kleingarten eingebracht oder gegen Entgelt übernommen hat, soweit diese im Rahmen der kleingärtnerischen Nutzung üblich sind (Abs. 1 Satz 1). Diese Regelung will sicherstellen, dass die Kündigungsentschädigung in einem sachgerechten Verhältnis zur kleingärtnerischen Nutzung steht.

### **4.1 Entschädigungsfähige Gegenstände**

Unter Anpflanzungen sind Dauerkulturen (z.B. Obstgehölze und Beeren) und einjährige Kulturen zu verstehen, die der Gewinnung von Erzeugnissen für den Eigenbedarf dienen, sowie Ziergehölze, Stauden, Rasen usw.

Anlagen i.S.d. § 11 Abs. 3 Satz 1 sind bauliche Anlagen (ortsfeste körperliche Gegenstände), also Lauben, Gewächshäuser, Wegebefestigungen, Platten und Kantensteine, Spaliergerüste, Windschutzwände, Zäune und Pforten, Frühbeete und sonstige Anlagen, die der Bewirtschaftung und Nutzung eines Kleingartens dienen.

Die Anpflanzungen und Anlagen müssen vom Pächter eingebracht oder gegen Entgelt übernommen worden sein. Der Pächter selbst muss also für die zu entschädigenden Gegenstände Aufwendungen erbracht haben. Ausgeschlossen von der Entschädigung ist somit alles, was von einem Dritten, von der Gemeinde oder vom Kleingärtnerverein, gestellt worden ist oder was der Pächter vom Vorgänger unentgeltlich übernommen hat.

Entschädigungsfähig sind Anpflanzungen und Anlagen, soweit sie im Rahmen der kleingärtnerischen Nutzung üblich sind. Das Kriterium der Üblichkeit steht in einem engen Zusammenhang mit der Zulässigkeit, insbesondere von Anlagen. Beide Merkmale begrenzen die Entschädigungsfähigkeit, wobei nicht alles was zulässig ist auch üblich sein muss. Üblich i.S.d. § 11 Abs. 1 Satz 1 BKleingG bedeutet ortsüblich, also häufig anzutreffen in einer bestimmten Gegend, z.B. Gemeinde, Landkreis. Hinweise auf die (Orts-) Üblichkeit ergeben sich aus den Gartenordnungen. Kostspielige Gehölze mit Liebhaberwert können nur mit den kleingärtnerisch üblichen Sätzen bei der Entschädigung berücksichtigt werden.

### **4.2 Nicht und eingeschränkt entschädigungsfähige Gegenstände**

Nicht entschädigungsfähig sind nach § 11 Abs. 1 Satz 1 BKleingG Anlagen und Anpflanzungen, die nicht der kleingärtnerischen Nutzung dienen bzw. für die kleingärtnerische Bewirtschaftung nicht erforderlich sind. Hierzu gehören z.B. Großbäume, wie Eichen, Buchen, Birken, hochwachsende Kiefern oder Geräteschuppen, wenn eine Laube vorhanden ist, weil diese bereits der Aufbewahrung von Geräten dient (vgl. BVerwG DÖV 1984, 855).

Gartenlauben sind nur nach Maßgabe des § 3 Abs. 2 BKleingG entschädigungsfähig, d.h. also mit einer Grundfläche von höchstens 24 m<sup>2</sup>, in einfacher Ausführung, die nach Ausstattung und Einrichtung nicht zum dauernden Wohnen geeignet sind.

Das gilt auch für bestandsgeschützte Lauben und sonstige Bestandsschutz genießende Anlagen. Denn der Bestandsschutz begründet keinen über die gesetzlich geregelte Kündigungsentschädigung nach § 11 Abs. 1 Satz 1 BKleingG hinausgehenden Anspruch auf eine zusätzliche Entschädigung.

#### **4.3 Inhalt und Wirkung des Bestandsschutzes im Rahmen der Kündigungsentschädigung**

Der Bestandsschutz ist verfassungsrechtlich eine Rechtsposition, die aus rechtmäßiger Eigentumsausübung erwächst. Das hat zur Folge, dass das rechtmäßig geschaffene Bauwerk und seine Nutzung sich in ihrer bisherigen Funktion behaupten und sich damit auch gegen neues entgegenstehendes Gesetzesrecht durchsetzen können. Geschützt wird danach die rechtmäßig errichtete vorhandene Baulichkeit in ihrer bisherigen Funktion.

Der Bestandsschutz gewährleistet somit die Erhaltung und die weitere – so bisher rechtmäßig gewesene – Nutzung der baulichen Anlage. Er umfasst also das Recht, die zur Sicherung des Bestandes und zur Fortführung der Nutzung erforderlichen Erhaltungsarbeiten, Instandsetzungs- und Renovierungsmaßnahmen durchzuführen. Im Ergebnis ist der Bestandsschutz daher nichts anderes als ein Schutz der Bestandsnutzung. Seinem Wesen nach ist der Bestandsschutz gegen ein behördliches Beseitigungsverlangen gerichtet, d.h. ein Schutz dagegen, dass die zuständige Behörde die formelle Illegalität oder eine nachfolgende materielle Illegalität der baulichen Anlage zum Anlass nimmt, die Beseitigung des Vorhabens zu verlangen.

Das BKleingG enthält in § 18 Abs. 1 eine bestandsschutzrechtliche Regelung für rechtmäßig errichtete Lauben, die die gesetzlich zulässige Grundfläche von 24 m<sup>2</sup> überschreiten. Diese Bestimmung gilt für die alten Länder. Die Vorschrift des § 20a Nr. 7 Satz 1 BKleingG enthält eine entsprechende Regelung für die neuen Länder. Sie reicht allerdings weiter als § 18 Abs. 1 BKleingG. Denn sie erfasst auch rechtmäßig errichtete andere der kleingärtnerischen Nutzung dienende baulichen Anlagen. Zu diesen anderen baulichen Anlagen gehören z.B. von der Gartenlaube isoliert rechtmäßig aufgestellte Geräteschuppen.

Die Regelungen in den §§ 18 Abs. 1 und 20 Nr. 7 BKleingG sollen sicherstellen, dass zur Wahrung des Vertrauensschutzes nach früherem Recht materiell-rechtlich zulässige Lauben in dem alten Umfang unverändert genutzt werden können. Der Bestandsschutz ist daher nur ein Schutz der Nutzung des vorhandenen Bestandes, mehr nicht.

Mit der Beendigung des Kleingartenpachtvertrages durch den weichenden Pächter ist der Bestandsschutz nicht erloschen. Der Bestandsschutz einer baulichen Anlage geht – soweit die Bausubstanz nicht betroffen ist - erst mit der endgültigen Aufgabe der bestandsgeschützten Nutzung verloren. Er wirkt also nach, auch wenn die Nutzung der Gartenlaube durch die Vertragsbeendigung (vorerst) aufgegeben ist. Voraussetzung der Nachwirkung des Bestandsschutzes ist, dass die Laube mit dem zwischen den Parteien vereinbarten Ziel ihrer Übernahme durch den nachfolgenden Pächter im Kleingarten verblieben ist. Der Bestandsschutz läuft zwar „leer“, solange ein Nachfolgervertrag noch aussteht, weil eine geschützte Nutzung noch nicht

ausgeübt wird. Auf den unveränderlichen baulichen Zustand der Gartenlaube kommt es in diesem Zusammenhang nicht an. Entscheidend ist aber, dass die Wiederaufnahme der kleingärtnerischen Nutzung einschließlich der Laubennutzung nach außen erkennbar beabsichtigt ist, etwa durch Angebote an (potentielle Bewerber) oder in sonstiger Weise. Denn die bestandsgeschützte Nutzung wird mit dem Abschluss eines neuen Kleingartenpachtvertrages und Übernahme der Laube fortgesetzt, mit allen sich aus dem Bestandsschutz ergebenden Rechten und Pflichten des Pächternachfolgers und Eigentümers der Gartenlaube.

Beim Pächterwechsel tritt also nur eine vorübergehende Unterbrechung der Nutzung der Laube ein. Die Unterbrechung endet mit dem Abschluss des Kleingartenpachtvertrages mit dem neuen Pächter und der Übernahme der Gartenlaube.

Der Bestandsschutz hat – wie dargelegt – Auswirkungen auf die Nutzung. Er stellt ihre rechtmäßige Fortsetzung sicher, auch wenn bei Unterbrechungen, die durch einen Pächterwechsel bedingt sind. Er hat aber keine Auswirkungen auf die Kündigungsentschädigung nach § 11 Abs. 1 Satz 1 BKleingG.

Für bestandsgeschützte Wohnlauben gelten die gleichen Grundsätze. Ergänzend ist noch hinzuzufügen, dass die rechtmäßige Wohnnutzung der Gartenlaube mit der Beendigung des Kleingartenpachtvertrages endet, weil nach § 18 Abs. 2 Satz 1 und § 20 a Nr. 8 Satz 1 BKleingG das Wohnnutzungsrecht subjektgebunden, d.h. eine „Befugnis des Kleingärtners“ zur Wohnungsnutzung ist. Ein neues Wohnnutzungsrecht müsste vertraglich neu begründet werden. Eine solche Vereinbarung würde jedoch gegen das BKleingG verstoßen, weil die kleingärtnerische Nutzung die Wohnnutzung ausschließt, wie sich aus § 1 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 BKleingG ergibt.

#### **4.4 Angemessenheit der Entschädigung**

Der Pächter hat nur einen Anspruch auf eine angemessene Entschädigung. Die Entschädigung muss also in einem sachgerechten Verhältnis zur kleingärtnerischen Nutzung stehen. Angemessen ist die Entschädigung dann, wenn sie unter Zugrundelegung des kleingärtnerischen Wertes der entschädigungsfähigen Gegenstände das Ergebnis einer gerechten Abwägung der Interessen Entschädigungsverpflichteten und des Pächters unter Berücksichtigung der sozial-politischen Funktion des Kleingartens ist. Das kann im Ergebnis dazu führen, dass über eine bestimmte Summe hinaus eine Entschädigung nicht mehr in Betracht kommt. Insoweit begrenzt die sozialpolitische Funktion des Kleingartens, die ein Element der verfassungsrechtlichen Legitimierung des BKleingG als Sonderrecht ist, die Höhe der Kündigungsentschädigung.

Sinn und Zweck der Regelung des § 11 ist es u.a. die sozialpolitische Funktion des Kleingartens sicherzustellen. Der Zugang zum Kleingarten soll auch für wirtschaftlich schwächere Bevölkerungsschichten offen stehen. Das BKleingG hat mit dieser Regelung eine in der Praxis bewährte Übung aufgegriffen und gesetzlich abgesichert. Insoweit erweist sich die sozial-politische Funktion des Kleingartens als eine Bindung und Begrenzung der Höhe der Entschädigung.

Bei der Festsetzung der Höhe der Entschädigung ist auch zu beachten, dass der Kleingarten ein Nutz- und Erholungsgarten ist, dass also die Erzeugung von Gartenbauerzeugnissen, hierzu gehört vor allem der Anbau von Obst und Gemüse, ein notwendiger Bestandteil der kleingärtnerischen Nutzung ist, für den ein Teil der Gartenfläche verwendet werden muss. Das kann im Einzelfall dazu führen, dass die Entschädigung gegen Null tendiert, z.B. wenn die gesamte Fläche aus Rasenbewuchs und Ziergehölzen besteht. Andererseits können zu viele Obstbäume und Beerensträucher eine Minderung der Entschädigung bewirken, wenn sie unter Nichtbeachtung gärtnerischer Regeln angepflanzt worden sind. Anpflanzungen, die etwa durch schlechte Pflege abgängig sind, bleiben ohnehin bei der Entschädigung außer Betracht.

Die gleichen Grundsätze gelten auch für die Entschädigung von Anlagen. Maßstab und Entschädigungsvoraussetzung ist immer die kleingärtnerische Nutzung. Anlagen, die über das hinausgehen, was bei kleingärtnerischen Nutzung dient sind nach § 11 Abs. 1 Satz 1 BKleingG bei der Kündigungsentschädigung nicht zu berücksichtigen.

## **5. Wertermittlung**

### **5.1 Kleingartenrechtliche Grundlagen der Wertermittlung**

Das BKleingG enthält keine Regelungen darüber, auf welche Art und Weise der Wert der Anpflanzungen und Anlagen in Kleingärten zu ermitteln ist. Aus dem Erfordernis der Angemessenheit der Entschädigung ergibt sich aber, dass die Entschädigung in einem sachgerechten Verhältnis zur kleingärtnerischen Nutzung stehen und dieser Nutzungsart entsprechen muss. Maßgebend ist der „kleingärtnerische Wert“ und nicht ein unter betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten ermittelte Wert der Anpflanzungen und Anlagen.

Auszugehen ist von den allgemeinen Grundsätzen der Wertermittlung (s. Nr. 1) und dem in § 11 Satz 1 BKleingG verankerten Grundsatz der angemessenen Entschädigung. Angemessen ist der Wert der entschädigungsfähigen Anlagen und Anpflanzungen, der der sozialen Funktion des Kleingartens entspricht.

### **5.2 Wertermittlungsvorschriften**

Bei der Wertermittlung ist zurückzugreifen auf die Grundsätze und Regelungen der Wertermittlungsverordnung vom 6.12.1988 (BGBl. I S. 2209), zuletzt geändert durch Art. 3 des Bau- und Raumordnungsgesetzes vom 18.8.1997 (BGBl. I S. 2081,2110) sowie auf die Wertermittlungs-Richtlinien (WertR) i.d.F. vom 11.7.1991 (Beil. BAnz. 182a, geändert durch RdErl. des B $\square$ Bau v. 2.9.1998 (BAnz. Nr. 170). Die Wertermittlungsverordnung (WertVO) „bietet“ drei Ermittlungsmethoden an: das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren.

Für die Ermittlung des Wertes von Anpflanzungen und Anlagen in Kleingärten kommt als Ermittlungsmethode nur das Sachwertverfahren in Betracht. Die anderen Wertermittlungsverfahren, das Vergleichswert- und das Ertragswertverfahren, sind für die Wertermittlung der Anpflanzungen und Anlagen in Kleingärten ungeeignet.



Beim Sachwertverfahren wird der Wert eines Objekts anhand durchschnittlicher oder gewöhnlicher Herstellungskosten (Normalherstellungskosten) ermittelt und um Abschläge wegen Alters, wegen wirtschaftlicher und technischer Mängel bereinigt. Insoweit wird von „Idealwerten“ ausgegangen, die aber nur dann eingesetzt werden können, wenn es sich um einen fachlich und gestalterisch einwandfreien Bewertungsgegenstand handelt, z.B. um einen Obstbaum, bei dem der Standort, die Sorte und der Pflanzabstand richtig gewählt wurden und der gut gepflegt ist. Der zu bewertende Gegenstand wird somit seinem Zustand entsprechend mit einem Betrag zu bewerten sein, der zwischen dem „Idealwert“ und „Null“ liegt. Dabei wird zu beachten sein, dass die Herstellung von Kulturen erst abgeschlossen ist, wenn Obstgehölze das Vollertragsstadium erreicht haben und Ziergehölze ihre Funktion voll erfüllen. Nach abgeschlossener Herstellung sind Wertminderungen zu berücksichtigen.

### **5.3 Sachwert für Anpflanzungen**

Der Sachwert für Anpflanzungen umfasst den Herstellungswert für Jungpflanzen. Das sind die Kosten der Pflanzware, die Boden- und Pflanzvorbereitungen, der Erhaltungsaufwand (Pflege). Abhängig von der Lebensdauer wird ab einem bestimmten Zeitpunkt eine Altersabschreibung anzusetzen sein. Die gleichen Grundsätze finden auch auf die Sachwertermittlung für Zierpflanzen Anwendung.

Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass ein Teil des Kleingartens von Gesetzes wegen zwingend dem Obst- und Gemüseanbau dienen muss. Das bedeutet, dass bei der Bemessung der Kündigungsentschädigung höchstens ein Drittel der Gartenfläche für den Zierpflanzenanbau berücksichtigungsfähig ist. Kleingärten sind keine Ziergärten. Auch kostspielige Gehölze mit Liebhaberwerten können nur mit den kleingärtnerisch üblichen Werten bewertet werden. Wertmindernd sind dabei zu berücksichtigen z.B. zu geringe Pflanzabstände, Pflegerückstand bzw. Vernachlässigung der Anpflanzungen.

### **5.4 Sachwert baulicher Anlagen**

Bei der Ermittlung des Sachwerts baulicher Anlagen in Kleingärten ist der Zeitwert zu ermitteln, d.h. also der Herstellungswert der Anlagen unter Berücksichtigung ihres Alters sowie der Baumängel und Bauschäden. Zum Herstellungswert gehören die gewöhnlichen Herstellungskosten ggf. Baunebenkosten, wie z.B. Planungs-, Prüfungs- und Genehmigungskosten. Die normalen Herstellungskosten können nach Erfahrungswerten angesetzt werden ggf. mit Hilfe von Baupreisindizes auf die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag umgerechnet werden.

## **6. Entschädigungsrichtlinien**

### **6.1 Rechtswirkungen der Bewertungsregeln**

In der Praxis gibt es zahlreiche Richtlinien für die Bewertung von Kleingärten, in denen konkrete Entschädigungssummen für Anpflanzungen und Anlagen genannt werden. Diese Entschädigungsrichtlinien haben sich bewährt und in zahlreichen

Fällen eine unkomplizierte und rasche Erledigung der Entschädigung ermöglicht, auch weil sie für den Entschädigungsberechtigten „durchsichtig“ sind. Es ist bezeichnend, dass Rechtstreitigkeiten vor ordentlichen Gerichten wegen Entschädigungszahlungen außerordentlich selten sind.

§ 11 Abs. 1 Satz 2 nimmt auf diese Richtlinien Bezug und will sie für die Fälle der gesetzlich geregelten Kündigungsentschädigung nutzbar machen. Danach sind vorhandene Entschädigungsrichtlinien bei der Bemessung der Entschädigung zugrunde zu legen, wenn sie entweder von den Ländern aufgestellt oder von einer Kleingärtnerorganisation beschlossen und durch die zuständige Behörde genehmigt worden sind. Liegen solche Richtlinien vor, so sind diese maßgebend für die Ermittlung der Entschädigung.

Die gesetzliche Zielsetzung, die Anpachtung von Kleingärten auch minderbemittelten Bevölkerungsschichten zu ermöglichen, dürfen durch Entschädigungsrichtlinien nicht unterlaufen werden. Die Entschädigungsrichtlinien dürfen daher im Ergebnis nicht zu Entschädigungssummen führen, die sozial schwächeren Teilen der Bevölkerung dadurch den Zugang zum Kleingarten versperren. Es ist darauf zu achten, dass Entschädigungsrichtlinien den sozialen Charakter des Kleingartenwesens nicht gefährden. Die Entschädigung auf der Grundlage der Richtlinien muss sicherstellen, dass die rechtliche Privilegierung von Kleingärten auch verfassungsrechtlich Bestand hat. Richtlinien, die den gesetzlichen Vorgaben insoweit widersprechen, sind unwirksam und können der Entschädigungsbewertung nicht zugrunde gelegt werden.

## **6.2 Anforderungen an Wertermittlungsrichtlinien**

Entschädigungsfähig (nach den Richtlinien) dürfen nur einfache Lauben sein. Lauben, die größer und aufwendiger errichtet wurden, dürfen nur wie einfache Lauben in der gesetzlich zulässigen Größe und Ausstattung bewertet werden, unabhängig davon, ob sie Bestandsschutz genießen oder nicht. Das gilt auch in den Fällen, in denen hochwertige und teure Laubentypen zugelassen worden sind. Denn die Laube darf den sozialen Charakter des Kleingartens nicht in Frage stellen.

Um eine Bewertung nach Maßgabe der sozialpolitischen Funktion des Kleingartens und der daraus sich ergebenden verfassungsrechtlichen Legitimierung des Kleingartenrechts als Sonderrecht sicherzustellen, empfiehlt es sich, darauf hinzuwirken, dass bereits in den Satzungen oder Pachtverträgen entsprechend klare Regelungen getroffen werden im Hinblick auf (mögliche) künftige Entschädigungen, damit Erwartungen der Pächter und Eigentümer der entschädigungsfähigen Gegenstände später nicht enttäuscht werden müssen.

Für die Ermittlung einer angemessenen Entschädigung sind in den Entschädigungsrichtlinien folgende Eckpfeiler zu beachten:

- Kleingärten haben keinen Marktwert,
- sind durch das BKleingG privilegierte Pachtgärten,
- die der kleingärtnerischen Nutzung dienen.

## 7. Berücksichtigung der Grundsätze der Enteignungsentschädigung

Die Vorschrift des § 11 Abs. 1 Satz 1 BKleingG gilt auch in den Fällen, in denen das Kleingartenpachtverhältnis gekündigt worden ist, weil das Grundstück durch Planungsakte oder durch das Landesbeschaffungsgesetz einer anderen Nutzung zugeführt werden soll (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und 6 BKleingG). Es handelt sich also um Kündigungsfälle, in denen auch eine Enteignung zulässig wäre. § 11 Abs. 1 Satz 3 BKleingG bestimmt daher, dass bei einer Kündigung aus diesen Gründen auch die für die Enteignungsentschädigung geltenden Grundsätze zu beachten sind. Das sind insbesondere die Entschädigung (nur) gesicherter Rechtspositionen nach Verkehrswert unter Berücksichtigung des Vorteilsausgleichs und des Zustandes des Enteignungsobjekts im Zeitpunkt der Wertermittlung.

Enteignungsobjekt ist das Pachtrecht. Der Umfang dieses Rechtsverlustes ist nach objektiven Maßstäben festzulegen. Der objektive Wert des Pachtrechts ist der Wert für „jedermann“. Das ist der Wert der im Kleingarten zurückgelassenen Sachwerte, d.h. der Anpflanzungen und Anlagen, soweit sie im Rahmen der kleingärtnerischen Nutzung üblich sind. Für die Wertermittlung kommt wie bei der Kündigungsentschädigung nur das Sachwertverfahren in Betracht. Wegen der im Kleingartenrecht geltenden Pachtpreisbindung kommt insoweit ein weiterer entschädigungspflichtiger Nachteil nicht in Betracht. Denn mit der ersparten Pacht für den entzogenen Kleingarten kann ein anderes Objekt angepachtet werden, sofern entsprechende Angebote vorliegen.

Der Vorteilsausgleich ist ein das Schadensersatz- und das Entschädigungsrecht beherrschender Grundsatz. Der Betroffene soll für die durch die Enteignung erlittenen Nachteile Ausgleich erhalten. Vermögensvorteile, die ihm mit der Enteignung zufließen, sind auf die Entschädigung anzurechnen. Der Betroffene soll nicht mehr und nicht weniger erhalten als er ohne den Eingriff hätte. Ein Vorteilsausgleich kommt zB. in Betracht, in den Fällen, in denen die Gemeinde oder der Planungsträger für die in Anspruch genommene Kleingartenanlage (oder Teile davon), eine neue Kleingartenanlage errichtet hat, die Einzelparzellen den durch die Kündigung betroffenen Pächtern anbietet mit zB. bereits errichteten Lauben oder fertig gestellten Bodenplatten für die Lauben oder sonstigen Vorteilen gegenüber den entzogenen Parzellen.

Im Entschädigungsrecht ist für die Bemessung der Entschädigung der Zeitpunkt maßgebend, im dem über den Enteignungsantrag entschieden wird. Bei Kündigungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 und 6 BKleingG ist der Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Kündigung maßgeblich. Auf diesen Zeitpunkt ist die Höhe der Entschädigungsleistung abzustellen.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Kündigungsentschädigung nach § 11 Abs. 1 Satz 1 BKleingG und die Enteignungsentschädigung nach den §§ 93 ff BauGB i.V.m. § 11 Abs. 1 Satz 3 BKleingG in aller Regel einander entsprechen. Die Vorschrift des § 11 Abs. 3 BKleingG soll (mehr klarstellend) der Gleichbehandlung bei der Entschädigungsarten dienen. Beide Entschädigungsarten stellen einen materiellen Ausgleich für Vermögenseinbußen dar, die dem Betroffenen durch die Verwirklichung von Planungen auferlegt werden. Dabei kommt es nicht darauf an, ob der Vollzug der Planungen durch Kündigung oder Enteignung realisiert wird.

## **8. Entschädigungsverpflichteter**

Zur Entschädigung verpflichtet ist der Verpächter, wenn Kleingartenpachtverträge wegen

- Neuordnung einer Kleingartenanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BKleingG),
- Eigenbedarfs des Eigentümers (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BKleingG) oder
- anderer wirtschaftlicher Verwertung des Kleingartenlandes gekündigt werden.

Bei Kündigungen wegen Umwidmung der Bodennutzung, also bei Kündigungen zum Zwecke der Verwirklichung des Bebauungsplans oder der Planfeststellung ist derjenige zur Entschädigung verpflichtet, der die (gekündigte) Fläche in Anspruch nimmt. Das kann der Verpächter sein, aber auch ein anderer Begünstigter. Wird Kleingartenland nach abgeschlossener Planfeststellung gekündigt, so ist der Fachplanungsträger zur Entschädigung verpflichtet. In den Fällen der Kündigung nach Maßgabe des Landesbeschaffungsgesetzes (§ 9 Abs. 1 Abs. 1 Nr. 6 b BKleingG) ist der Bund der Begünstigte und somit entschädigungspflichtig.

## **9. Fälligkeit und Verjährung des Entschädigungsanspruchs**

### **9.1. Fälligkeit**

Nach § 11 Abs. 3 ist der Entschädigungsanspruch fällig, sobald das Pachtverhältnis beendet und der Kleingarten geräumt ist. Das Pachtverhältnis ist beendet, wenn die Kündigung wirksam geworden ist. Wirksam und damit bindend wird die Kündigung zu dem Zeitpunkt, in dem sie dem Vertragspartner zugeht (§ 130 BGB). Das ist dann der Fall, wenn die Kündigung derart in den Verfügungsbereich der anderen Seite gelangt, dass diese unter normalen Verhältnissen von ihr Kenntnis nehmen konnte und die Kenntnisnahme von ihr auch erwartet werden durfte. In den Verfügungsbereich des Kündigungsempfängers ist das Kündigungsschreiben auf jeden Fall gelangt, wenn sich der Brief in seinem Briefkasten befindet. Der Beweis für den Zugang der Kündigung obliegt dem Verpächter, der gekündigt hat. Einen Beweis des ersten Anscheins gibt es insoweit nicht. Die Übergabe eines Schreibens an die Post begründet keinen Anscheinsbeweis. Der Beweis kann durch eingeschriebenen Brief mit Rückschein erbracht werden. Der Zugang kann aber auch durch die Zustellung ersetzt werden.

Geräumt ist der Kleingarten, wenn er freigemacht von den Sachen des Kleingärtners bzw. wenn diese dem Verpächter vereinbarungsgemäß übergeben worden sind und der Besitz aufgegeben worden ist, z.B. durch Übergabe der Schlüssel für das Gartentor.

Wird bei gestuften Pachtverträgen der Zwischenpachtvertrag nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 BKleingG gekündigt, dann schlägt diese Kündigung gegenüber dem Kleingärtner durch. Mit dem Wirksamwerden der Kündigung entfällt nicht nur das Besitzrecht des Zwischenpächters an den von der Kündigung betroffenen Flächen, sondern auch das Besitzrecht der einzelnen Kleingärtner an den von der Kündigung räumlich erfassten Einzelparzellen, ohne dass es (auch) einer Kündigung der zwischen ihnen und dem Zwischenpächter bestehenden Pachtverträge bedarf. Denn

§ 10 Abs. 3 BKleingG, wonach bei Beendigung eines Zwischenpachtvertrages durch eine Kündigung des Verpächters dieser in die Verträge des Zwischenpächters mit den Kleingärtner Eintritt, betrifft nur Kündigungen nach § 10 Abs. 1 BKleingG, d.h. also bei Duldung von Pflichtverletzungen der Kleingärtner durch den Zwischenpächter sowie im Falle der Aberkennung der kleingärtnerischen Gemeinnützigkeit. Dies hat zur Folge, dass dann wenn bei (mehrfach) gestuften Pachtverhältnissen der Zwischenpachtvertrag durch eine Kündigung des Hauptverpächters nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 BKleingG beendet wird, der Kleingärtner die von ihm genutzte Kleingartenparzelle nach § 4 Abs. 1 BKleingG i.V.m. § 581 Abs. 2 BGB, und § 546 Abs. 2 BGB n.F. unmittelbar an den Hauptverpächter herauszugeben hat.

Mit dem Eintritt der Fälligkeit beginnt der Lauf der Verjährungsfrist.

## **9.2. Verjährung**

Grundsätzlich sind nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung die mit der Beendigung eines Pachtverhältnisses verbundenen Ansprüche einer beschleunigten Klarstellung zuzuführen. Das bedeutet, dass der Anwendungsbereich der kurzen Verjährungsfrist von 6 Monaten nach § 548 Abs. 1 und Abs. 2 BGB n.F. grundsätzlich weit zu fassen ist.

Trotz seines grundsätzlich weiten Anwendungsbereichs kann § 548 Abs. 2 BGB n.F. (§ 558 BGB a.F.) nicht auf den Entschädigungsanspruch nach § 11 Abs. 1 Satz 1 BKleingG erstreckt werden, weil dieser Anspruch eine derartige Nähe zum öffentlich-rechtlichen Enteignungsentschädigungsanspruch aufweist, dass die Anwendung der für Ansprüche auf Entschädigung aus Enteignung geltenden (allgemeinen) Verjährungsfrist gerechtfertigt ist (BGH, NJW – RR 2002 S. 1203 f). Mit dieser Entscheidung ist die in der Praxis häufiger aufgetretene Zweifelsfrage, ob auf den Kündigungsentschädigungsanspruch die kurze Verjährungsfrist von sechs Monaten anzuwenden ist oder die regelmäßige Verjährungsfrist, von drei Jahren (früher 30 Jahre) gelöst (§ 195 BGB).

## **10. Entschädigung bei Aufhebung von Kleingartenpachtverträgen**

Im Rahmen städtebaulicher Maßnahmen nach dem BauGB, und zwar der Sanierung in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten (§§ 136 ff BauGB), der Entwicklung im städtebaulichen Entwicklungsbereich (§§ 165 ff BauGB) oder im Hinblick auf das Baugebot (§ 176 BauGB) kann die Gemeinde zur Verwirklichung der Ziele und Zwecke dieser Maßnahmen Kleingartenpachtverhältnisse auf Antrag des Eigentümers aufheben. § 185 Abs. 1 Satz 1 BauGB begründet hierfür einen Rechtsanspruch auf angemessene Entschädigung in Geld. Anwendungsvoraussetzung ist die hoheitliche Aufhebung des Vertragsverhältnisses. Auf vertragsgemäße Beendigung findet § 185 BauGB demgegenüber keine Anwendung. Die Entschädigung nach § 185 BauGB ist eine enteignungsrechtliche Entschädigung. Sie ist zu gewähren, wenn durch die vorzeitige Beendigung des Rechtsverhältnisses Vermögensnachteile entstehen.

Zur Entschädigung ist die Gemeinde verpflichtet (§ 185 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Kommt eine Einigung über die Entschädigung nicht zustande, so entscheidet die höhere Verwaltungsbehörde.

Die Vorschrift des § 185 Abs. 3 BauGB enthält eine Sonderregelung für kleingärtnerisch genutztes Land. Sie erfasst nur Kleingärten i.S.d. BKleingG, d.h. also kleingärtnerisch genutzte Flächen innerhalb von Kleingartenanlagen. § 185 Abs. 3 BauGB ist aus dem Städtebauförderungsgesetz – StBauFG - vom 27.7.1971 (BGBl. I S. 1125) und den dort in Anlehnung an damals für Kleingärten geltende Schutzbestimmungen in das BauGB eingefügt worden. Nach dem das frühere Kleingartenrecht durch das BKleingG ersetzt worden ist, fallen unter § 185 Abs. 3 BauGB nur die dem Schutz des BKleingG unterliegenden Kleingärten. Diese Vorschrift setzt nicht voraus, dass es sich um Dauerkleingärten handelt.

Wird ein Kleingartenpachtvertrag aufgehoben, so ist die Gemeinde verpflichtet, eine angemessene Entschädigung in Geld zu leisten. Außer der Entschädigung in Geld ist die Gemeinde auch zur Bereitstellung oder Beschaffung von Ersatzland verpflichtet. Bei der Entschädigung in Geld ist die Bereitstellung oder Beschaffung des Ersatzlandes allerdings angemessen zu berücksichtigen. Die höhere Verwaltungsbehörde kann die Gemeinde von der Verpflichtung zur Bereitstellung oder Beschaffung von Ersatzland befreien, wenn die Gemeinde nachweist, dass sie zur Erfüllung außerstande ist.

## **Empfehlungen des Bundesverbandes zur Wertermittlung**

Jürgen Sheldon  
Bremerhaven

## **Empfehlungen des Bundesverbandes zur Wertermittlung**

- Neue Wertermittlungsrichtlinien gegen den erschwerten Zugang sozial schwacher Bevölkerungskreise zum Kleingarten
- nur Gegenstände bewerten, die der kleingärtnerischen Nutzung dienen
- bei Pflanzen den Anschaffungswert einsetzen
- Entschädigung für Schätzer nicht an der Ablösesumme ausrichten
- Ablösung der Wertermittlungsrichtlinien vom Bauindex?
- Sozial und ökologisch verträgliche Umgestaltung der Entschädigungsrichtlinien
- Privilegierung sozial schwacher Bevölkerungskreise bei der Kleingartenvergabe
- Unterbindung jeglichen privat geregelten Nutzerwechsels
- Abbau überzogener Standards bei der Laubenerstellung
- Nichtheranziehung der Laube als verwertbares Vermögen gemäß §§ 88, 89 BSHG
- Sozial verträgliche Staffelung der Vereinsbeiträge

Teilweise wurden Ergebnisse aus der Studie des Instituts für Städtebau, Bodenordnung und Kulturtechnik der Universität Bonn, Prof. Dr. Ing. Herbert Strack (Auftraggeber Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau) mit herangezogen.

Hier: „Die soziale Bedeutung des Kleingartenwesens“

Begründet aus seiner sozialpolitischen Bedeutung liegt ein besonderes Aufgabenfeld des Kleingartenwesens in seiner Zugänglichkeit und Nutzung durch sozial schwächere Bevölkerungsgruppen. Die notwendigen Kosten für die Übernahme und Unterhaltung eines Kleingartens bekommen hiermit eine besondere Bedeutung.

Bei der Entscheidung, einen Kleingarten zu pachten, stellt die Höhe der Ablösesumme ein entscheidendes Kriterium dar. Zur Vermeidung von Problemen und Streitigkeiten bei der Festlegung des Betrages der Ablösesumme liegen deshalb allen Kleingartenorganisationen feste Entschädigungsrichtlinien vor, nach denen eine unabhängige Wertermittlung des Gartens zu erfolgen hat, die weiterführend auch als Obergrenze für die Ablösesumme verstanden wird. Geschätzt wird der Entschädigungswert für den Aufwuchs, die Einrichtung und die Laube innerhalb des Kleingartens. Nach der Ermittlung des Institutes stellt die zeitliche Entwicklung der Höhe der durchschnittlichen Ablösesummen der Anlagen je nach Großstädten und in Klein- und Mittelstädten in den 80er Jahren ein konstantes Niveau dar.



Seit Beginn der 90er Jahre ist jedoch eine Steigerung der Summen zu verzeichnen. Besonders beachtenswert ist die Entwicklung in den neuen Ländern. In Großstadtanlagen sind seit Mitte der 90er Jahre stark aufwärts steigende Tendenzen zu verzeichnen, die sich im Durchschnitt bei 4.500,- Euro bewegen, wobei in den Klein- und Mittelstädten aufgrund der unterschiedlichen Nachfrage ein Abwärtstrend zu verzeichnen ist. Die Ablösesumme stellt für finanziell schwache Bevölkerungsgruppen eine erhebliche Investition dar.

Dies dürfte als bedenklich gelten für die verfassungsrechtliche Grundlage des gesetzlichen Schutzes des Kleingartenwesens.

Gründe für die hohen Ablösesummen sind auf verschiedene Faktoren zurückzuführen:

- Bundesweit wurden seit 1989 bei etwa 75 % aller Gartenübernahmen die Lauben mit übernommen. Nach den Ergebnissen der Befragung stellt aber die Bauweise und Ausstattung der Laube den preisbestimmenden Faktor für die Höhe der Ablösesumme dar.
- Die Bestimmung des Schätzwertes für die Ablösesumme anhand der Entschädigungsrichtlinien der Landesverbände zeigt sich derzeit als weiteres Problem. Die Höhe der Entschädigungssumme resultiert dabei vor allem aus der Anknüpfung der Richtlinien an den Bauindex und aus der Einrechnung aufwendiger Ausstattungsstandards der Lauben. (E-Anschluss, Wasseranschluss in der Laube).  
Alternativ: Dortmunder Lösung nach einer Liste die fortzuschreiben ist, nach echten Baumarktpreisen (wie Holz, Beton, Steine etc.)
- Ein grundsätzliches Problem liegt mancherorts darin, dass schon die Erstellung vieler von der Stadt vorgeschriebenen Laubentypen über 5.000,- Euro kosten. (Typenkatalog überarbeiten, Baugenehmigung?, Bremen Freistellungsverordnung)
- Der Schätzpreis gilt zwar als absolute Obergrenze der Ablösesumme; aus Sicht der Kleingärtnervereine besteht jedoch häufig keine Kontrolle darüber, ob nicht weitergehende Absprachen zwischen alten und neuen Besitzern erfolgen. Darüber hinaus wird in einer Anzahl von Fällen der Verein erst dann tätig, wenn der Pächter selbst keinen Nachfolger gefunden hat. Durch die Preisbildung über Angebot und Nachfrage können sich aber erheblich höhere Ablösebeträge ergeben.
- Höhere Ablösesummen treten in den neuen Ländern bei Kleingärten mit Lauben aus den 80er Jahren auf, die in der Regel mit einem aufwendigeren Ausstattungsstandard erstellt wurden und heute Bestandsschutz genießen (Bauweise in der Regel aus Stein, häufig unterkellert, mit Küchenzeile und/oder Dusche).
- Höhere Entschädigungssummen können auch dadurch zustande kommen, dass die Schätzer aus dem gleichen Verein kommen und mancherorts statt eines Festbetrages anteilmäßig an der Schätzsumme beteiligt werden.

## Prozentlösung? Oder Ehrenamt mit Aufwandsentschädigung

Ausgehend von diesen Ursachen könnten Lösungsmöglichkeiten für eine Reduzierung der Ablösesumme für die Kleingärten in den folgenden Bereichen gefunden werden:

### **Organisation der Gartenübernahme**

Angesichts der wesentlichen Bedeutung der Belegung der Kleingärten durch sozial schwächere Bevölkerungsgruppen stellt die Kontrolle der Weitergabe der Gärten durch Kleingärtnervereine, Stadt- oder Bezirksverbände ein wesentliches Steuerungsinstrument dar. So kann in den Räumen mit weiterhin hoher Nachfrage nach Kleingärten verhindert werden, dass es mittelfristig zu einer Auflösung des sozialen Charakters des Kleingartenwesens kommt.

### **Bestimmung des Schätzwertes**

Die Höhe des Betrages der Ablösesumme wird hauptsächlich durch die Entschädigungsrichtlinien bestimmt. Möglichkeiten der Nutzung dieser Richtlinien als Steuerungsinstrument zur sozialverträglichen Gestaltung der Ablösesummen liegen in den Bestimmungen über

- den Umfang der Einrichtungen, die in die Schätzung als Entschädigungswerte eingerechnet werden,
- die Höhe der entsprechenden Entschädigungswerte,
- die altersbedingte Wertminderung der Laube.

Der Bundesverband kann seinen Mitgliedsverbänden zur Wertermittlung nur Empfehlungen aussprechen, die durch regionale Besonderheiten ergänzt werden können.

Einig ist man sich darüber, dass es Sache der Landesverbände bzw. ihrer Zwischenverpächter sein muss, konkrete Richtlinien zur Findung einer angemessenen Entschädigung aufzustellen.

Einigkeit besteht auch darüber, dass diese Richtlinien nur bei Pächterwechsel zur Regelung privatrechtlicher Eigentumsfragen Anwendung finden sollen.

Grundsatz muss bleiben, dass die Schichten der Bevölkerung, zu deren Gunsten das Verfügungsrecht der Eigentümer von Flächen (durch das Bundeskleingartengesetz – Pachtzinsbindung, Kündigungsschutz und Art. 14, Abs. 2 GG -) gesetzlich eingeschränkt ist, auch künftig in der Lage sein müssen, eine Kleingartenparzelle anzupachten, um so ihre allgemeinen Lebensverhältnisse zu verbessern und ihren Beitrag für die Allgemeinheit mit der Pflege des der Öffentlichkeit zugänglichen Grüns zu erbringen. Daran hindert diese in vielen Fällen eine hohe Ablösesumme für auf der Parzelle (zulässigerweise) errichtete Lauben und sonstige Einrichtungen.

Einen gesetzlichen Entschädigungsanspruch gibt es gem. § 11 BkleinG nur in den Fallgestaltungen des § 9 Nr. 2 – 6 im Falle von Verpächterkündigung.

## **BKleinG**

### **§ 9**

#### **Ordentliche Kündigung**

- (1) Der Verpächter kann den Kleingartenpachtvertrag kündigen, wenn
1. der Pächter ungeachtet einer schriftlichen Abmahnung des Verpächters eine nicht kleingärtnerische Nutzung fortsetzt oder andere Verpflichtungen, die die Nutzung des Kleingartens betreffen, nicht unerheblich verletzt, insbesondere die Laube zum dauernden Wohnen benutzt, das Grundstück unbefugt einem Dritten überlässt, erhebliche Bewirtschaftungsmängel nicht innerhalb einer angemessenen Frist abstellt oder geldliche oder sonstige Gemeinschaftsleistungen für die Kleingartenanlage verweigert;
  2. die Beendigung des Pachtverhältnisses erforderlich ist, um die Kleingartenanlage neu zu ordnen, insbesondere um Kleingärten auf die im § 3 Abs. 1 vorgesehene Größe zu beschränken, die Wege zu verbessern oder Spiel- oder Parkplätze zu errichten;
  3. der Eigentümer selbst oder einer seiner Familienangehörigen im Sinne des § 8 Abs. 1 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes einen Garten kleingärtnerisch nutzen will und ihm anderes geeignetes Gartenland nicht zur Verfügung steht; der Garten ist unter Berücksichtigung der Belange der Kleingärtner auszuwählen;
  4. planungsrechtlich eine andere als die kleingärtnerische Nutzung zulässig ist und der Eigentümer durch die Fortsetzung des Pachtverhältnisses an einer anderen wirtschaftlichen Verwertung gehindert ist und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde;
  5. die als Kleingarten genutzte Grundstücksfläche alsbald der im Bebauungsplan festgesetzten anderen Nutzung zugeführt oder alsbald für diese Nutzung vorbereitet werden soll; die Kündigung ist auch vor Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans zulässig, wenn die Gemeinde seine Aufstellung, Änderung oder Ergänzung beschlossen hat, nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass die beabsichtigte andere Nutzung festgesetzt wird, und dringende Gründe des öffentlichen Interesses die Vorbereitung oder die Verwirklichung der anderen Nutzung vor Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans erfordern, oder
  6. die als Kleingartenanlage genutzte Grundstücksfläche
    - a) nach abgeschlossener Planfeststellung für die festgesetzte Nutzung oder
    - b) für die in § 1 Abs. 1 des Landesbeschaffungsgesetzes in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 54-3, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 33 des Gesetzes vom 20. Dezember 1976 (BGBl I S. 3574) geändert worden ist, genannten Zwecke alsbald benötigt wird.
- (2) Die Kündigung ist nur für den 30. November dieses Jahres zulässig; sie hat spätestens zu erfolgen
1. In den Fällen des Abs. 1 Nr. 1 am dritten Werktag im August,
  2. in den Fällen des Abs. 1 Nr. 2 bis 6 am dritten Werktag im Februar dieses Jahres. Wenn dringende Gründe die vorzeitige Inanspruchnahme der kleingärtnerisch genutzten Fläche erfordern, ist eine Kündigung in den Fällen

des Abs. 1 Nr. 5 und 6 spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats für den Ablauf des nächsten Monats zulässig.

- (3) Ist der Kleingartenpachtvertrag auf bestimmte Zeit eingegangen, ist die Kündigung nach Abs. 1 Nr. 3 oder 4 unzulässig.

## § 11

### Kündigungsentschädigung

- (4) Wird ein Kleingartenpachtvertrag nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 gekündigt, hat der Pächter einen Anspruch auf angemessene Entschädigung für die von ihm eingebrachten oder gegen Entgelt übernommenen Anpflanzungen und Anlagen, soweit diese im Rahmen der kleingärtnerischen Nutzung üblich sind. Soweit Regeln für die Bewertung von Anpflanzungen und Anlagen von den Ländern aufgestellt oder von einer Kleingärtnerorganisation beschlossen und durch die zuständige Behörde genehmigt worden sind, sind diese bei der Bemessung der Höhe der Entschädigung zugrunde zu legen. Bei einer Kündigung nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 oder 6 sind darüber hinaus die für die Enteignungsentschädigungen geltenden Grundsätze zu beachten.
- (5) Zur Entschädigung ist der Verpächter verpflichtet, wenn der Vertrag nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 bis 4 gekündigt worden ist. Bei einer Kündigung nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 oder 6 ist derjenige zur Entschädigung verpflichtet, der, die als Kleingarten genutzte Fläche, in Anspruch nimmt.
- (6) Der Anspruch ist fällig, sobald das Pachtverhältnis beendet und der Kleingarten geräumt ist.

### Rechtslage

Das Gutachten von Bundesministerium für Verkehr und Bau unterstreicht einerseits die positiven Aspekte des Kleingartenwesens, erlegt andererseits dem Bundesverband die Verpflichtung auf, sich für die Erhaltung des gesetzlich privilegierten Kleingartenwesens in besonderer Weise einzusetzen und den Mitgliederverbänden konstruktive Hilfen zu geben.

Die Frage, welche dem weichenden Pächter gehörenden, im Interesse einer gesetzmäßigen kleingärtnerischen Nutzung der Pachtparzelle zurückzulassenden Gegenstände, in welcher Höhe zu entschädigen sind, muss sich an der Zielsetzung und sozialpolitischen Verantwortung sowie dem sozialen Charakter des Kleingartenwesens orientieren. Das könnte auch zur Vereinbarung von Höchstentschädigungsgrenzen führen.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Neuverpachtung einer Kleingartenparzelle nach wirksamer Kündigung oder sonstiger (vereinbarter) Aufgabe des Pachtverhältnisses und die Frage der Veräußerung von Eigentum des ausscheidenden Kleingärtners an den neuen Pächter zwei rechtlich unabhängige Vorgänge sind.

Die Verpachtung der Parzelle ist ein Rechtsgeschäft zwischen dem Zwischenpächter und dem neuen Gartenbewerber. Gegenstand des Pachtvertrages ist die kleingärtnerische Nutzung der Fläche und die Zahlung des Pachtbetrages sowie die Erfüllung von Pflichten zur Erhaltung der Gesamtanlage.

Die Eigentumsübertragung von Gegenständen, die als Hilfsmittel zur kleingärtnerischen Nutzung gegen angemessene Entschädigung auf der Parzelle zurückbleiben dürfen (müssen), ist Gegenstand eines Kauf- und Übereignungsvertrages zwischen dem ausscheidenden Pächter und dem neuen Pächter. In diesem Rahmen wirkt die Organisation in Erfüllung ihrer kleingärtnerisch gemeinnützigen Aufgaben mit, hat Kontrollfunktion zum Schutz der beteiligten Kleingärtner.

Der Verein wird hier als Vermittler und Kontrollinstanz zwischen dem neuen und dem alten Pächter tätig. Ist ein Nachpächter gefunden, achtet der Verein darauf, dass der gezahlte Kaufpreis die durch die Wertermittlung festgestellte Ablösesumme nicht übersteigt. Wird kein Nachfolger gefunden, ist der Pächter verpflichtet, den Pachtzins als Nutzungsgebühr weiter zu zahlen, solange die Laube auf der Parzelle steht. Letztendlich muss er Laube und Bewuchs auf seine Kosten entfernen.

Dieser Rechtsvorgang erfolgt entsprechend der Vorschriften § 433 BGB (Kauf) und § 929 BGB (Erwerb des Eigentums an beweglichen Sachen). Hierbei ist festzuhalten, dass auch mit dem Boden fest verbundene Gegenstände wie die Laube, wie bewegliche Sachen behandelt werden, da sie als Hilfsmittel zur kleingärtnerischen Nutzung nur vorübergehend, d.h. für die Zeit dieser Nutzung mit Grund und Boden verbunden sind und daher als Scheinbestandteile (§ 95, Abs. 1, Seite 1, BGB) gelten.

In der Praxis stehen beide Rechtsvorgänge allerdings in einem engen tatsächlichen Zusammenhang, da nur der neue Nutzungsberechtigte der Parzelle für das Eigentum des Aufgebenden Verwendung hat.

Da der Ausscheidende sein Eigentum i. d. R. ohne Vernichtung der Sachwerte (Laube, Anpflanzungen) nicht mitnehmen kann und dies nach den Vereinbarungen in Satzung oder Pachtvertrag oft auch nicht darf, soll er berechtigt sein, sein Eigentum gegen eine angemessene Entschädigung zurückzulassen; allerdings mit der wesentlichen Einschränkung, dass dies nur für die Gegenstände gilt, die der kleingärtnerischen Nutzung dienen und die, im Hinblick auf den Sozialcharakter des Kleingartenwesens, einem Nachfolger aus den vorgesehenen, weniger privilegierten Schichten der Bevölkerung zur Übernahme zuzumuten sind.

Die angemessene Entschädigung, deren Vereinbarung und Gewährung erst eine vertragliche Verpflichtung zur Eigentumsaufgabe rechtlich wirksam werden lässt, hat sich deshalb immer am Sozialcharakter des Kleingartenwesens zu orientieren.

Zwar wird der Sachwert einer Bewertung zugrunde zu legen sein, Grenzen der Entschädigung bilden jedoch die gesetzlichen Vorgaben des BkleinG - einfache Ausführung der Laube, nicht zum Wohnen geeignet, übliche kleingärtnerische Nutzung der Parzelle, keine besondere Bezahlung und Übernahme von Liebhaberstücken -.

Ein wichtiges Mittel sollten die Richtlinien der Verbände sein, den Bestand des sozialen Charakters des Kleingartenwesens zu erhalten. Sie können und sollten die Entschädigungen und Ablösesummen auf das Maß begrenzen, das noch die besondere rechtliche Bevorzugung von Kleingärten zu rechtfertigen mag.

### **1. Anforderungen an eine Wertermittlungsrichtlinie**

- Entschädigungsfähig nach den Richtlinien dürfen nur einfache Lauben sein. Lauben, die größer und aufwendiger errichtet wurden, dürfen nur wie einfache Lauben in der gesetzlich zulässigen Größe und Ausstattung bewertet werden, unabhängig davon, ob sie durch Größe und Einrichtungen Bestandsschutz genießen. Um diese Bewertung zu rechtfertigen, muss von der Kleingärtnerorganisation darauf hingewirkt werden, dass bereits in den Satzungen oder Pachtverträgen entsprechend klare Regelungen getroffen werden, damit Erwartungen der Pächter und Eigentümer dieser Gegenstände später nicht enttäuscht werden müssen.
- Es muss ganz deutlich werden, dass der soziale Charakter des Kleingartens – unbeschadet erteilter Genehmigungen für besondere, die kleingärtnerische Nutzung nicht beeinträchtigende Anlagen – die spätere Übernahme und Bezahlung dieser Sachen nicht rechtfertigt und es ggf. von Fall zu Fall einer besonderen Vereinbarung zwischen dem ausscheidenden und neuen Pächter bedarf, wenn solche Dinge übernommen werden sollen.
- Diese Regelungen dürfen keinen Einfluss auf die Weiterverpachtung der Gartenparzelle an weniger begüterte Nutzungswillige haben. Falls keine Einigung mit dem Nachpächter über den zusätzlichen Erwerb derartiger Gegenstände erzielt werden kann, muss der weichende Pächter diese mitnehmen oder ggf. sein Eigentum entschädigungslos insoweit aufgeben. Ein Aufgabewille kann dann angenommen werden, wenn der Eigentümer nach angemessener Fristsetzung sein Mitnahmerecht nicht ausübt.
- Für die Ermittlung einer angemessener Entschädigung, der der kleingärtnerischen Nutzung als Hilfsmittel dienenden Gegenstände, sollten nachstehende Kriterien in den Richtlinien Beachtung finden:
  1. Kleingärten selbst haben keinen Marktwert.
  2. Sie sind durch das Bundeskleingartengesetz besonders bevorzugte Pachtgärten.
  3. Die kleingärtnerische Nutzung dieser Fläche steht im Vordergrund.
  4. Hilfsmittel und Einrichtungen sowie Bepflanzungen im Garten sind aus Sicht der zulässigen Bodennutzung als Grünfläche von untergeordneter Bedeutung.
- Lauben haben insbesondere nur eine der gärtnerischen Nutzung der Fläche dienende Hilfsfunktion; sie sind im weiteren Sinne „Nebenanlagen“ zur gärtnerischen Nutzung (vgl. Urteil des BVerwG vom 17.02.1984, NJW 84 S. 1576). Lauben dürfen insbesondere nicht den Eindruck eines Wochenend-

hauses vermitteln und auf der Parzelle zur Hauptsache werden, da damit eine gehobene Nutzungsart der Grünfläche praktiziert würde und die sie umgebende Grünfläche nur als Annex des Gebäudes angesehen werden könnte. Diese Nutzung gefährdet den Schutz des BKleinG (vgl. Urteil des OVG Münster vom 10.11.1987 – 7 A 2477/85).

- Auch wenn die Laube vom Kleingärtner mit teuren Materialien erbaut oder beschafft wurde, darf dies die Weitervergabe des Pachtgartens an einen Nachfolger nicht erschweren.
- Materialkosten, die über die notwendigen Kosten einer einfachen Ausführung hinausgehen, sind nicht zu entschädigen.

Dies gilt auch, wenn eine Gemeinde besonders hochwertige Laubentypen erlaubt oder gar vorgeschrieben hat. Die Zulassung teurer Laubentypen darf den sozialen Charakter des Kleingartens nicht in Frage stellen!

Hier ist darauf hinzuweisen, dass auch ein gesetzlicher Bestandsschutz keine Rechtfertigung dafür abgibt, dass übergroße Lauben oder einer der einfachen Ausführung nicht entsprechende Einrichtung vom Nachfolgepächter übernommen und bezahlt werden müssten.

- Entschädigt werden kann nur die normal gesetzlich zulässige Größe von max. 24 qm Grundfläche. Diskussion

Zwar bedeute Bestandsschutz Objektschutz; es besteht kein Anspruch gegen den Eigentümer, das Objekt zu verkleinern oder abzureißen. Das bedeutet aber nicht, dass dieser hierfür auch eine vollständige Entschädigung verlangen kann.

Entschädigt können/werden sonstige bauliche Anlagen (Nebenanlagen) wie Flächenbefestigungen, Einfriedungen, Gewächshäuser, Pergolen oder Rankgerüste, Pumpen, Kompostbehälter, soweit sie im Pachtvertrag oder in der Gartenordnung zugelassen bzw. beschrieben und genehmigt worden sind.

Nicht bewertet werden bewegliches Inventar, z.B. Gartenmöbel, Markisen, Rollläden und Geräte. Diese können vom neuen Pächter in freier Vereinbarung übernommen werden.

(außer in der Hansestadt Hamburg werden Markisen und Rollläden bewertet)

Weiterhin wird empfohlen, ökologische Einrichtungen wie Nistkästen, Naturgartenteiche, Vogeltränken, Futterhäuser, Todholzhecke, Lesesteinhaufen, Trockenmauern etc. in die Richtlinien mit aufzunehmen.

Tatsächlich ist mit Beendigung des Pachtverhältnisses das Nutzungsrecht des Eigentümers einer baulichen Anlage im Kleingarten erloschen. Solange er Pächter war, konnte er es bestandsgeschützt nutzen.

Diese Möglichkeit der Nutzung hat er ggf. mit Kündigung des Pachtverhältnisses aufgegeben. Er kann sein Eigentum jetzt nur noch an den Nachpächter veräußern oder wegnehmen. Diesem ist jedoch nur zuzumuten,

ein dem Gesetz entsprechendes Hilfsmittel zur kleingärtnerischen Nutzung zu übernehmen und für ein solches in einfacher Ausführung eine Entschädigung zu bezahlen.

Die Minderung des erwarteten Entschädigungsbetrages stellt keine Enteignung dar! So wie der Eigentümer kraft Sozialbindung seiner Pachtfläche eine Beschränkung seiner Verfügungsbefugnis hinsichtlich des Pachtzinses und anderer Verwertbarkeit der Fläche hinnehmen muss, hat auch der Eigentümer einer teuren Laube hier hinsichtlich seines Entschädigungsanspruches die Sozialbindung seines Eigentums anzuerkennen. Der soziale Charakter des Kleingartens und die damit festgesetzte Nutzungsmöglichkeit für weniger begüterte Schichten rechtfertigt es, den Eigentümer auf Entschädigung für eine einfache, der gesetzlichen Normgröße entsprechenden Laube zu verweisen.

Eine ganze 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 Kleingarens orientierte Bewertung nach den entsprechend ausgestalteten Richtlinien muss immer die Obergrenze für eine dem Nachpächter abverlangten Entschädigung bei Gartenübernahme darstellen.

Auf keinen Fall darf von der Organisation zugelassen werden, dass sich Pächter und Nachpächter von vornherein 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.

- Die Kommission empfiehlt, bei der Wertermittlung der Gehölze bzw. des Bewuchses von den Katalogpreisen des Bundes Deutscher Baumschulen auszugehen. Gehölze, die die kleingärtnerische Nutzung beeinträchtigen wie übermäßiger Koniferen- und Nadelbaumbewuchs sind zu entfernen und bleiben bei der Bewertung unberücksichtigt.

Hier sind Hinweise auf Pflanz- und Grenzabstände bzw. Höchstmengen an Obst- und Beerengehölze bei der Bewertung von kleingärtnerischen Anpflanzungen aufzunehmen. Weiterhin sind Abschläge für Pflegequalitäten vorzunehmen.

Da die Beschränkung des reinen Sachwertes der Laube von den betroffenen Kleingärtnern als Eingriff in ihr Eigentum angesehen werden kann, stoßen entsprechende Regelungen auf Schwierigkeiten bei der Umsetzung. Es erscheint jedoch angesichts der sozialpolitisch begründeten Begrenzung des Pachtzinses für das Kleingartenland in gleicher Weise denkbar, eine Beschränkung der Ablösesumme für die Übernahme eines Gartens rechtlich durchzusetzen. Auch die Festlegung von Höchstbeträgen für die Ablösesumme wird als ein entsprechendes Steuerungsinstrument angesehen, das bereits in einigen Landesverbänden und Kleingärtnervereinen angewandt wird.



- Gebühren für Wertermittlungen sollten sich nicht an dem Wert des Objektes orientieren, sondern an den Leistungen eines Ehrenamtes.

Eine weitere Möglichkeit zur Reduzierung der Höhe der Ablösesumme wird in dem Schätzvorgang selbst gesehen. So kommen beispielsweise innerhalb des Stadtverbandes Dortmund die Schätzer nicht aus den Vereinen, sondern aus dem städtischen Gartenamt; sie erhalten einen Festbetrag von 40,-- Euro pro Schätzung. Die Ablösesummen konnten auf diesem Wege in Dortmund auf einem Niveau gehalten werden, das deutlich unter dem Bundesdurchschnitt liegt (auch bedingt durch eigene Entschädigungsrichtlinien des Stadtverbandes).

## Finanzierung

Kredite für die Laubenfinanzierung und die Einwirkung auf die Höhe der Ablösesumme können hier beispielhaft an folgenden Möglichkeiten aufgezeigt werden:

- Der Landesbund Hamburg hat einen so genannten Laubenfond aus Mittel des Landesbundes und des Hamburger Senats eingerichtet. Sozial Schwache können auf Antrag einen zinslosen Kredit erhalten. Diese Vorgehensweise wird auch in einigen anderen Städten durchgeführt.
- Der Bezirksverband Saarbrücken der Kleingärtner hat z.B. Vereinbarungen mit einer ortsansässigen Bausparkasse getroffen, die Kredite für Lauben (unter dem ortsüblichen Zinssatz) gewähren.
- Die Laube selbst wird seit Neuerstellung kontinuierlich mit einem bestimmten Prozentsatz (z.B. 3 % abgeschrieben), so dass die Laube mit zunehmenden Alter an Wert verliert.

Weiterhin möchte ich aus dem Fachberater 3/98 die Stellungnahme von Herrn Dr. Steinfort, dem ehemaligen Referenten im Deutschen Städtetag zitieren:

*„Die von Ihnen apostrophierten Investitionen beziehen sich auf die Ausstattung einer Laube. Diese wird aber in der Regel bei der Wertermittlung ohnehin nicht berücksichtigt. Es sind eher die Entstehungskosten einer Laube und die damit oft verbundenen Auflagen der Städte, z.B. nur bestimmte Typenlauben erstellen zu dürfen. Hier müssten Wege gefunden werden, solche Vorschriften zu reduzieren oder andernfalls Mittel für sozial Minderbemittelte, z.B. in Form von zinslosen Darlehen, bereitzustellen.*

*Was die Typenlaubenvorschrift angeht, so muss auch eine solche Laube nicht gleich 7.500,-- Euro kosten. Wenn Sie mir belegen, dass die Städte Vorschriften machen, die zu diesen hohen Kosten führen, würde ich mich bei den Städten gerne dafür einsetzen, dass solche Vorschriften, wenn sie wirklich bestehen, abgeschafft werden. Dass es teure Lauben gibt, will ich nicht bestreiten, aber ob man sie auch kaufen muss, ist eine andere Frage.*

*Im übrigen müsste eigentlich durch die Kleingärtner selbst und durch die Vereine geklärt werden, wo die Grenze der Investitionen ist, um die Abstandssumme möglichst gering zu halten. Warum sollte in einer Satzung nicht stehen, dass bei Pächterwechsel maximal eine Abstandssumme in Höhe von x Euro zu zahlen ist? Jeder, der dann in eine Laube investiert, weiß somit, dass der Überschussbetrag nicht refinanziert werden kann. Würde der Erst-Investor das von vornherein wissen, dann würde er sich in seinen Investitionen beschränken und das Problem würde geringer sein.“*

Jürgen Sheldon  
Bundesfachberater  
(Leiter der Arbeitsgruppe „Grundsätze der Wertermittlung bei Pächterwechsel“)

Als Anlage ein Beispiel des Bezirksverbandes der Gartenfreunde Bremerhaven – Wesermünde e.V.

# Schätzungsprotokoll

Blatt 1

Gutachtliche Schätzung nach den Richtlinien vom 04.03.1990 für die kleingärtnerischen Anlagen und Bestände für Kleingärten des Bezirksverbandes der Gartenfreunde Bremerhaven Wesermünde e.V.

Verein :		Ort :	
Kolonie :	Parz. Nr. :	m <sup>2</sup> :	
Name :	Straße :	Nr.:	
Vorname :	Ort :	Plz.:	
Geschätzt am :		Schätzer :	
Name :			
Name :			
Name :			
Name :			
<b>Zusammenstellung Anlagen und Bestände</b>			
<b>Bezeichnung</b>		<b>Ges. Preis / DM</b>	
Laube	Anlage 1.		
Nebenanlagen	Anlage 1.		
Genehmigte bauliche Anlagen	Anlage 1.		
Dauerkulturen	Anlage 2.		
Ziersträucher	Anlage 2.		
Ökologische Einrichtungen	Anlage 2.		
<b>Schätzsumme</b>			
<b>Zusammenstellung der Abzüge</b>			
( nicht genehm. Baulichkeiten sowie Bewuchs laut Gartenordnung.)			
Baulichkeiten	Anlage 3.		
Nebenanlagen	Anlage 3.		
Dauerkulturen	Anlage 3.		
Ziersträucher	Anlage 3.		
Stunden / Container	Anlage 3.		
<b>Gesamtsumme Abzüge</b>			
<b>Gesamtsumme</b>			
<p>Vermerke : Die im Schätzprotokoll aufgeführten Mängel sind bis zum :                  zu beseitigen, andernfalls wird der ermittelte Betrag von der Schätzsumme abgezogen.</p>			
Bremerhaven,		Unterschriften :	

# Schätzungsprotokoll

Blatt 2  
Anlage 1

Name : \_\_\_\_\_ Parz. Nr. \_\_\_\_\_

<b>Lauben Typ :</b>		<b>m<sup>2</sup> :</b>		<b>Alter :</b>	
Flachdach <input type="checkbox"/>	Nurdach <input type="checkbox"/>	Satteldach <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Walmdach <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Holz einwand. <input type="checkbox"/>	Holz doppelw. <input type="checkbox"/>	Voll-Stein <input type="checkbox"/>	Putz <input type="checkbox"/>	1/2 Stein <input type="checkbox"/>	S. Material <input type="checkbox"/>
Blockhausschal. <input type="checkbox"/>	Stülpchal. <input type="checkbox"/>	Isolierung <input type="checkbox"/>	Putz <input type="checkbox"/>	Gestrichen <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fußboden <input type="checkbox"/>	Fundament <input type="checkbox"/>	Beton <input type="checkbox"/>	Holz <input type="checkbox"/>	Isolierung <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Innenverkleid. <input type="checkbox"/>	Sperr-Holz <input type="checkbox"/>	Rigips <input type="checkbox"/>	Putz <input type="checkbox"/>	Gestrichen <input type="checkbox"/>	Tapeten <input type="checkbox"/>
Decke <input type="checkbox"/>	Holz <input type="checkbox"/>	Rigips <input type="checkbox"/>	Putz <input type="checkbox"/>	eingezogen <input type="checkbox"/>	keine <input type="checkbox"/>
Dach <input type="checkbox"/>	Pappdach <input type="checkbox"/>	Ziegel <input type="checkbox"/>	Blech <input type="checkbox"/>	Eternit <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

<b>Anbau</b>					
1/2 Stein <input type="checkbox"/>	Holz einw. <input type="checkbox"/>	doppelw. <input type="checkbox"/>	Putz <input type="checkbox"/>	Gestrichen <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fundament <input type="checkbox"/>	Isolierung <input type="checkbox"/>	Beton <input type="checkbox"/>	Holz <input type="checkbox"/>	Sonstiges <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

<b>Überdachter offener Sitzplatz</b>					
Wände <input type="checkbox"/>	Holz einw. <input type="checkbox"/>	doppelw. <input type="checkbox"/>	Stein <input type="checkbox"/>	Putz <input type="checkbox"/>	Gestr. <input type="checkbox"/>

**Vermerke :**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Bezeichnung	Typ	Breite	Länge	m <sup>2</sup>	DM / m <sup>2</sup>	Gesamt DM
Gartenlaube						
Überdachung						
Anbau						
Freisitz						

<b>Zwischensumme</b>						
	Betrag	Gesamt	Alter	Abschreib.	Abschr.	Betrag
Bauindex	m <sup>2</sup>	DM	Jahre	/ Jahr	Gesamt	DM

Bremerhaven , \_\_\_\_\_

Unterschrift :

# Schätzungsprotokoll

Blatt 3

Name :

Parz.Nr.

Anlage 1.

Nebenanlagen							
Bezeichnung	Stück /m	Form./ Art cm x cm	Breite	Länge	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> / m / Stck/ DM	Betrag DM
Platten / 10% /m <sup>2</sup>							
Platten							
Platten							
Platten							
Platten							
Kantensteine							
Rankgerüst							
Rankgerüst							
Windschutzwand							
Wasserzähler							
Kompostkisten							
Kompostkisten							
Regentonnen							
Zäune							
Gartenpforte							
Gerätekiste							

**Gesamtsumme Nebenanlagen**

**Sonstige vom Verein genehmigte Anlagen**

Bezeichnung	Stück	Form./ Art cm x cm	Breite	Länge	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> / m / Stck/ DM	Betrag DM

**Gesamtsumme genehm. Anlagen**

Bremerhaven ,

Unterschrift :

# Schätzungsprotokoll

Blatt 4  
Anlage 2.

Name :

Parz. Nr.

Bezeichnung	Stck m	Abg. Stck	Arten / Typen			Vermerke Erklärungen	Stck DM	Gesamt Preis DM
			Halb - Stamm	Hoch Stamm	Busch Spindel			
Apfel								
Apfel								
Birnen								
Birnen								
Pflaume								
Zwetschge								
Kirschen süß								
Kirschen sauer								
Pfirsich								
Quitten								
Johannisbeere								
Johannisbeere								
Stachelbeere								
Stachelbeere								
Heidelbeere								
Brombeeren rank.								
Brombeeren								
Himbeeren rank.								
Himbeeren								
Kiwi								
Wein								
Wein (selbstklim.)								
Erdbeeren								
Rhabarber								
Spargel								

**Gesamtsumme Dauerkulturen**

Unterschrift

Bremerhaven ,

## Schätzungsprotokoll

Blatt 5

Name :

Parz.Nr. :

Anlage 2.

<b>ZIERSTRÄUCHER</b>				
Bezeichnung	STück /	Vermerke	Stck	Gesamt
	m		DM	DM
Laub und Ziergehölze				
Laub und Ziergehölze				
Laub und Ziergehölze				
Nadelgehölze				
Nadelgehölze				
Moorbeetpflanzen				
Moorbeetpflanzen				
Hecke				
Beetrosen				
Buschrosen / Strauchrose				
Hochstammrosen				
Kletterrosen				
Polsterstauden				
Polsterst. Wegeeinfas.				
Blütenstauden				
Solitärstauden				
Einjährige Kulturen				
Blumenzwiebeln				
Rasenflächen				
Bodenzustand				
Rankgewächse				

**Gesamtsumme Ziersträucher**

**Ökologische Einrichtungen Verschiedenes**

Bezeichnung	Stck	Vermerke	Stck	Gesamt
			DM	DM
Nistkästen				
Gartenteich u. Bepflanzung				
Vogeltränke				
Futterhaus				
Totholzhecke				

**Gesamtsumme Ökologische Einrichtungen**

Bremerhaven ,

Unterschrift :

# Schätzungsprotokoll

Blatt 6

Name :

Parz. Nr. :

Anlage 3.

**ABZÜGE**

Nach dem Bundeskleingartengesetz, der Gartenordnung und dem Pachtvertrag sind nachfolgend aufgeführte Baulichkeiten und Anpflanzungen nicht statthaft und müssen fristgerecht beseitigt werden. Für die Beseitigung ist der abgehende Pächter zuständig. Sollte er aus gesundheitlichen oder anderen Gründen nicht in der Lage sein, so werden die ermittelten Kosten von der Schätzsumme abgezogen.

**Nicht genehmigte Baulichkeiten**

Bezeichnung	Stück / m	Breite	Länge	Höhe	a / m <sup>3</sup> DM	m <sup>3</sup> Ges.DM

**Gesamtsumme Abzüge Baulichkeiten**

**Nicht genehmigte Nebenanlagen**

Bezeichnung	Stück / m	Breite	Länge	Höhe	a / m <sup>2</sup> DM	m <sup>2</sup> Ges.DM

**Gesamtsumme nicht genehmigte Nebenanlagen**

**Nicht statthafte Dauerkulturen und Ziersträucher**

Bezeichnung	Stück				a / DM	Ges. DM

**Gesamtsumme nicht statthafte Dauerkulturen und Ziersträucher**

	Stunden	DM / Std	DM
Geschätzter Arbeitsaufw. für die Entfern. und Entsorgung			
Entsorgungsgebühren einschließlich Container			

**Gesamtsumme Stunden / Container**

Bremerhaven ,

Unterschrift :



# Schätzungsprotokoll

Blatt 7

Name :

Parz. Nr. :

## Schlußbemerkung

Die für die Beseitigung der Mängel festgelegte Summe umfaßt nur die Bewirtschaftungsmängel, jedoch keine Mängel an oder in der Laube. Elektro oder Gasinstallationen in der Laube sind aus sicherheitstechnischen Gründen bei der Wertermittlung ausgeschlossen.

Das Schätzprotokoll besteht aus 7 Seiten.

## Rechtsmittelbelehrung:

Die Wertabschätzung erfolgt ohne Gewähr für offene und verdeckte Mängel. Einwendungen gegen diese Schätzung müssen innerhalb von zwei Wochen nach der Aushändigung des Schätzprotokolls in Schriftform beim Bezirksverband der Gartenfreunde Bremerhaven Wesermünde e.V. erhoben werden.

Beanstandungen sind im einzelnen schriftlich aufzuführen.

Bremerhaven,

Die Schätzkommission:

\_\_\_\_\_

( Unterschrift )

\_\_\_\_\_

( Unterschrift )

\_\_\_\_\_

( Unterschrift )

\_\_\_\_\_

( Unterschrift )

Der Vorstand:

\_\_\_\_\_

( Unterschrift )

\_\_\_\_\_

( Unterschrift )

\_\_\_\_\_

( Unterschrift )

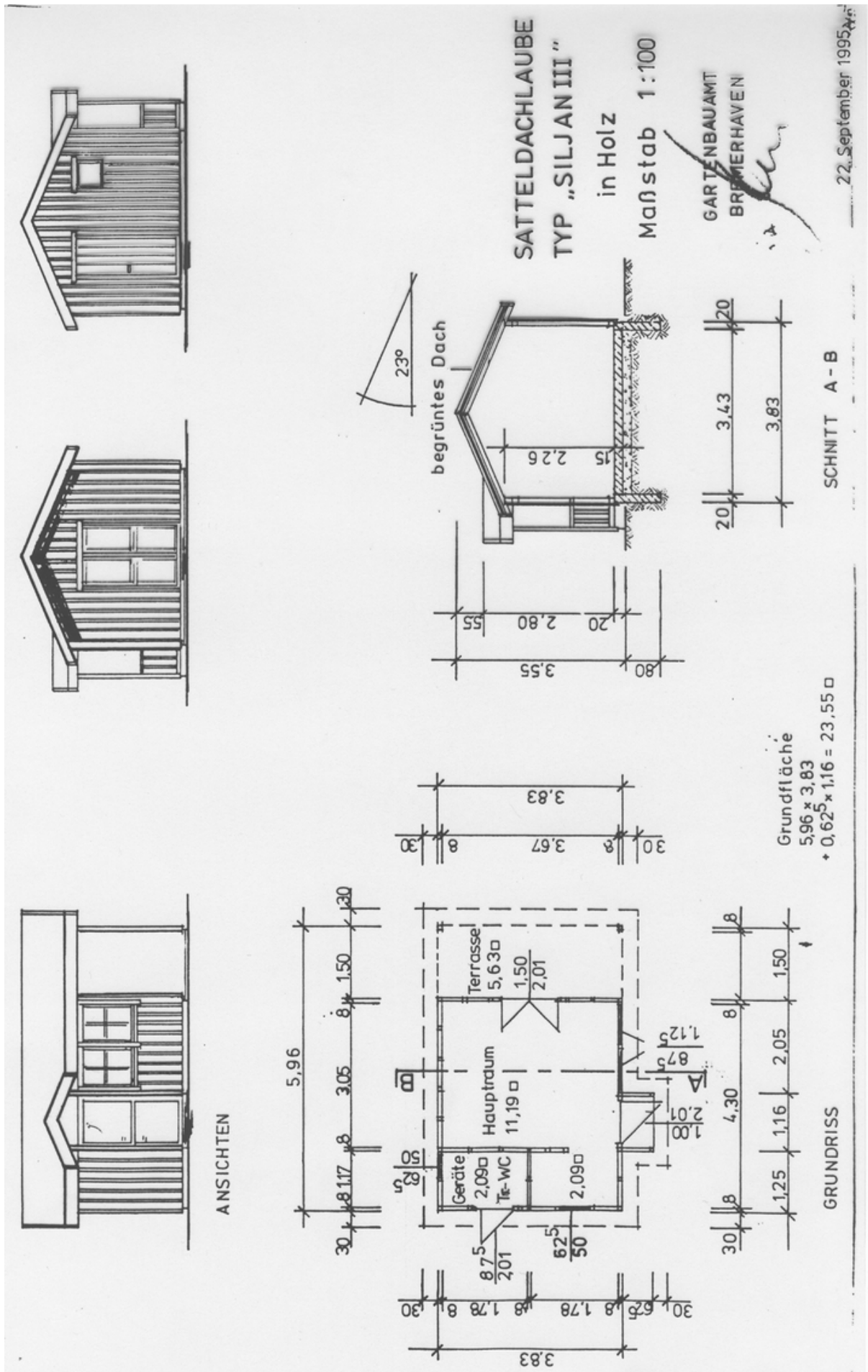
\_\_\_\_\_

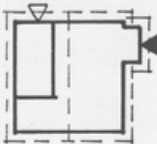
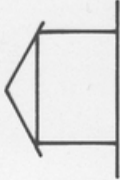
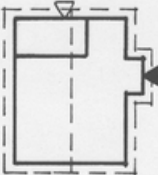
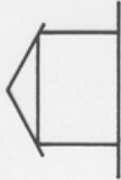


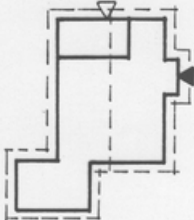

( Unterschrift )

Ausgehändigt am :

\_\_\_\_\_

( Unterschrift )



BLATT-NR.	GRÖSSE	GRUNDRISS	SCHNITT	BENENNUNG
H 7.0	Grundfläche 12,25 m <sup>2</sup>			Satteldachlaube Typ " Siljan I " Grundtyp
H 7.1	Grundfläche 16,10 m <sup>2</sup>			Satteldachlaube Typ " Siljan II " Variante 1
H 7.2	Grundfläche 21,35 m <sup>2</sup>			Satteldachlaube Typ " Siljan III " Variante II
H 7.3	Grundfläche 23,70 m <sup>2</sup>			Satteldachlaube Typ " Siljan IV " Variante III

## Protokoll der Wertermittlung

**Gutachterliche Wertermittlung nach den gültigen Richtlinien für kleingärtnerische Anlagen und Bestände des Bezirksverbandes der Gartenfreunde Bremerhaven - Wesermünde e.V.**

<b>Verein:</b> Gartenverein Geesthelle e.V	<b>Parz.Nr.</b> 35	<b>Größe:</b> 444 m <sup>2</sup>
<b>abgehender Pächter:</b> Sheldon		
<b>Anschrift</b>		
<b>Wertermittler</b>		
<b>Name:</b> Hedel		
<b>Name:</b>		
<b>Name:</b>		
<b>Name:</b>		

**Zusammenstellung der Anlagen und Bestände gemäß der Seiten 2 bis 5**

Bezeichnung	Protokollseite	Ges. Preis DM
Laube	Seite 2	12.130,88
Nebenanlagen	Seite 3	350,01
Genehmigte Nebenanlagen	Seite 3	199,50
Dauerkulturen	Seite 4	516,00
Ziersträucher / Bepflanzung	Seite 5	937,10
Ökologische Einrichtungen	Seite 6	85,00
<b>Gesamtsumme der Wertermittlung</b>		<b>14.218,49</b>

**Zusammenstellung der Abzüge Seite 6 und 7 über nicht genehm. Baulichkeiten sowie Bewuchs und Bewirtschaftungsmängel laut Gartenordnung und BKleingG.**

Bezeichnung	Protokollseite	DM
Baulichkeiten / Nebenanlagen	Seite 6	
Dauerkulturen /Ziersträucher	Seite 6	
sonstige Bewirtschaftungsmängel	Seite 6-7	
Entsorgungsaufwand (Std / Container)	Seite 7	
<b>Gesamtsumme Abzüge</b>		

**Die im Protokoll der Wertermittlung aufgeführten Mängel sind bis zum Übergabetermin zu beseitigen.**

**Bei der Nichterfüllung wird der ermittelte Betrag von der Wertermittlung abgezogen.**

## Protokoll der Wertermittlung

Lauben Typ	Siljan III	Fläche 23,55 qm	Alter 4 Jahre
------------	------------	-----------------	---------------

Flachdach	Nurdach	Satteldach x	Walmdach	
Holz einwand.	Holz doppelw. x	Voll-Stein	1/2 Stein	
Blockhaus	Stülpchal. x	Isolierung x	Putz	Gestrichen
Dach	Pappdach	Ziegel	Dachbegrünung x	Eternit
Fundament x	Fußboden x	Beton	Holz belüft. x	Isolierung
Innenverkleid.	Holz x	Rigips	Putz/Gestrich.	Tapeten
Decke	Holz x	Rigips	Putz	keine

Geschlossener Anbau	Überdachter offener Sitzplatz x
---------------------	---------------------------------

Holz einwand.	Holz doppelw.	1/2 Stein	Putz	
Fundament	Beton	Holz	Sonstiges	
Dach	Pappdach	Ziegel	Blech	Eternit

Zutreffendes ankreuzen

**Vermerke bzw Mängel an oder in der Laube / Anbau:**

**Laube aussen:** Folie des Gründaches undicht , im Nebeneingangsbereich bereits Holzschäden am Dach.

An zwei Seiten der Laube Bödenkontakt der Verbretterung.

Geringe Gebrauchsspuren an und in der Laube.

Der überdachte offene Sitzplatz ist baulicher Bestandteil der Laube.

Der Grundpreis der Laube wird nach vorstehenden Mängeln auf 25,00 DM festgelegt.

Die Abschreibung beträgt 1 % pro Standjahr.

### Berechnung der Baulichkeiten

Bezeichnung	Länge	Breite	m <sup>2</sup>	DM/ m <sup>2</sup>	Bau-index	Abschr. 1 % p/Jahr	Gesamt-summe
Laube			23,55 x	25,00 x	21,463	- 505,45	12.130,88
Anbau							
Freisitz							
Überdachung							
						Summe	12.130,88DM

**Protokoll der Wertermittlung**

**Nebenanlagen**

Bezeichnung	Stück /m	Form / Art	Länge	Breite	m <sup>2</sup>	p.Stck / m / m <sup>2</sup>	Betrag DM
Gehwegplatten berechenbar 10% der Gartengröße	38,33 m <sup>2</sup>					6,00	230,01
Kantensteine							
Rankgerüst							
Rankgerüst							
Windschutzwand							
Kompostkiste	3					10,00	30,00
Kompostkiste							
Regentonne	1						20,00
Zäune							
Gartenpforte							
Gerätekiste							
Wasserschloß							70,00
					Summe		350,01

**Sonstige vom Verein genehmigte Anlagen**

Bezeichnung	Stck/ m	Form / cm x cm	Länge	Breite	m <sup>2</sup>	Stck/m m <sup>2</sup> DM	Betrag DM
Gerätekiste			1,75	0,95	1,66	120,00	199,50
						Summe	199,50

## Protokoll der Wertermittlung

### Dauerkulturen

Bezeichnung	Stck / m	Hochstamm	Halbstamm	Busch/ Spindel Spalier	Bemerkung	DM Stck m	Gesamt DM
Apfel	1		x		Neupflanzung	54.00	54.00
Apfel	1		x		ca. 8 Jahre	72.00	72.00
Birne	1		x		Neupflanzung	54.00	54.00
Birne	1		x		ca 10 Jahre	102.00	102.00
Pflaume	1		x		Neupflanzung	54.00	54.00
Zwetschge							
Kirsche süß							
Kirsche sauer							
Pfirsich							
Quitten							
Johannisbeere	2	x				16.50	33.00
Johannisbeere	4			x		4.00	16.00
Stachelbeere	2	x				16.50	33.00
Stachelbeere	2			x		4.00	8.00
Heidelbeere	1			x		12.00	12.00
Brombeeren							
Himbeeren							
Kiwi							
Wein	1					30.00	30.00
Erdbeeren	60					0.60	36.00
Rhabarber							
Spargel							
Kräuter mehrjährig	6					2.00	12.00
Kräuter einjährig							
Apfel abgängig	1						-- --
Birne abgängig	1						-- --
<b>Summe</b>							<b>516.00</b>

## Protokoll der Wertermittlung

### Ziersträucher, Stauden, Bodenzustand

<b>Bezeichnung</b>	<b>Stek / m</b>	<b>Bemerkung</b>	<b>DM / Stek</b>	<b>Gesamt DM</b>
Laub - Ziergehölze	11		7.00	77.00
Laub - Ziergehölze				
Laub - Ziergehölze				
Nadelgehölze	2	kleine Kiefern	7.00	14.00
Nadelgehölze				
Moorbeetpflanzen	2	Rhododendron	13.00	26.00
Moorbeetpflanzen	5	Azalee	10.00	50.00
Hecke	47m		4.50	211.50
Hecke als Sichtschutz				
Rankgewächse	3		10.00	33.00
Beetrosen	41		2.00	82.00
Buschrosen / Strauchrosen				
Hochstammrosen				
Kletterrosen				
Polsterstauden				
Polsterstauden Wegeeinfass.		pauschal		20.00
Blütenstauden		pauschal		30.00
Solitärstauden				
Einjährige Kulturen				
Blumenzwiebeln		bei Nachweis bis 50,00DM		
Rasenfläche	148m <sup>2</sup>	max 1/3 der Parzellengröße	0.20	29.60
Bodenzustand / Nutzland	104m <sup>2</sup>		3.50	364.00
		<b>Summe</b>		937.10



## Protokoll der Wertermittlung

### Ökologische Einrichtungen

Bezeichnung	Stck	Bemerkung	DM / Stck	Gesamt DM
Nistkästen	1		5.00	5.00
Gartenteich u. Bepflanzung	4 m <sup>2</sup>		20.00	80.00
Vogeltränke				
Futterhaus				
Totholzhecke				
		Summe		85,00

### Abzüge

Nach dem Bundeskleingartengesetz, der Gartenordnung und dem Pachtvertrag sind nachfolgend aufgeführte Baulichkeiten und Anpflanzungen nicht statthaft und müssen fristgerecht beseitigt werden.

Für die Beseitigung ist der abgehende Pächter zuständig. Sollte er aus gesundheitlichen oder anderen Gründen nicht in der Lage sein die Mängel zu beseitigen, so werden die ermittelten Kosten von der Wertermittlung abgezogen.

### Nicht genehmigte Baulichkeiten

Bezeichnung	Stck/m	Länge	Breite	Höhe	a / m <sup>2</sup> DM	Ges. DM
					Summe	

### Nicht statthafte Dauerkulturen und Ziersträucher

Bezeichnung	Stck/m	Bemerkung	a./ DM	Gesamt DM
			Summe	

## Protokoll der Wertermittlung

### Abzüge für verwilderte oder verkrautete Flächen

Bezeichnung	qm	DM / qm	DM
		Summe	

### *Entsorgungskosten*

Container für:	Bereitstellungspreis	Entsorgungspreis	Gesamtpreis
Bauschutt			
Grün- und Baumschnitt			
brennbare Materialien			
Aufwand für Entfernung und Entsorgung	15 DM /Std		
		Summe	

## Protokoll der Wertermittlung

### Schlußbemerkung

Die für die Beseitigung der Mängel festgelegte Summe umfaßt nur die Bewirtschaftungsmängel, jedoch keine Mängel an oder in der Laube. Elektro- oder Gasinstallationen sind aus sicherheitstechnischen Gründen bei der Wertermittlung ausgeschlossen.

Das Protokoll der Wertermittlung besteht aus 8 Seiten.

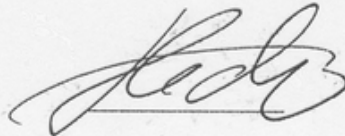
### Rechtsmittelbelehrung

Die Wertabschätzung erfolgt ohne Gewähr für offene und verdeckte Mängel. Einwändungen gegen diese Wertermittlung müssen innerhalb von zwei Wochen nach der Aushändigung des Protokolls in Schriftform beim Bezirksverband der Gartenfreunde Bremerhaven-Wesermünde e. V. und dem Verein erhoben werden.

Die Beanstandungen sind im einzelnen schriftlich aufzuführen.

Bremerhaven, den 30.11.1999

Die Wertermittlungskommission



\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Der Vorstand

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Protokoll erhalten am: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ abgehender Pächter



## **Bedeutung der Wertermittlung bei Pächterwechsel**

Karsten D u c k s t e i n  
Rechtsanwalt, Magdeburg

## **Bedeutung der Wertermittlung bei Pächterwechsel**

In den vorangehenden Beiträgen haben Herr Dr. Lorenz Mainczyk sowie Herr Jürgen Sheldon bereits grundlegende Aussagen zur Wertermittlung, ihrer Anwendung sowie den Empfehlungen des Bundesverbandes zur Wertermittlung getroffen. Der folgende Beitrag soll sich insbesondere mit den Fragen der Notwendigkeit sowie der Ausgestaltung der Wertermittlung bei Pächterwechsel und damit eng im Zusammenhang stehenden Problemen beschäftigen.

Wiederholend soll einleitend darauf hingewiesen werden, dass der Gesetzgeber die Wertermittlung lediglich für die Fälle der Verpächterkündigung nach § 9 I Ziffern 2 bis 6 vorgeschrieben hat. In diesen Fällen ist zur Ermittlung der Höhe des Entschädigungsanspruchs des gekündigten Pächters eine Wertermittlung durchzuführen. Wenn Regeln für die Bewertung von Anpflanzungen und Anlagen von den Längern aufgestellt oder von einer Kleingärtnerorganisation beschlossen und durch die zuständige Behörde genehmigt worden sind, sind diese ohne Ermessensspielraum bei der Bemessung der Höhe der Entschädigung zugrunde zu legen. Auf die diesbezüglichen Ausführungen von Dr. Mainczyk wird ausdrücklich Bezug genommen.

Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass für alle anderen Fälle des Pächterwechsels, also insbesondere bei einer einvernehmlichen Aufhebung des Pachtverhältnisses, aber auch bei einer Kündigung durch den Pächter sowie bei einer durch den Pächter verschuldeten Verpächterkündigung gemäß §§ 8 oder 9 Bundeskleingartengesetz eine Wertermittlung vom Gesetzgeber nicht vorgeschrieben wurde. Dies ist überwiegend darin begründet, dass für diese Fälle kein gesetzlicher Entschädigungsanspruch des weichenden Pächters gegenüber dem Verpächter besteht, sondern der weichende Pächter allenfalls versuchen kann, entsprechend den gesetzlichen und vertraglichen Bestimmungen die in seinem Eigentum befindlichen Anlagen bzw. die von ihm auf der Parzelle zurückgelassenen Anpflanzungen auf einen Nachfolgepächter zu übertragen. Dies kann, muss aber nicht, in der Form eines Kaufvertrages erfolgen. Insbesondere in Gegenden, in denen das Angebot an Kleingärten die Nachfrage nach den selben deutlich übersteigt, ist zunehmend zu verzeichnen, dass Anpflanzungen und Anlagen unentgeltlich oder nur gegen sehr geringe Entgelte übertragen werden.

Aus Letzterem könnte man nunmehr den Schluss ziehen, dass für solche Fälle eine Wertermittlung nicht erforderlich wäre.

Würde sich die Funktion der Wertermittlung bei einem Pächterwechsel auf die Ermittlung einer bestimmten „Ablösesumme“ beschränken, wäre eine solche Argumentation durchaus auch schlüssig.

Auch und insbesondere bei einem „normalen“ Pächterwechsel erfüllt die Wertermittlung jedoch noch eine zweite, unter Umständen gegenüber der Entgeltbestimmung wichtigere Aufgabe.

Diese weitere Funktion der Wertermittlung hängt mit der einschneidenden Bedeutung des Pächterwechsels in der Geschichte eines Kleingartens zusammen.

Mit dem Pächterwechsel endet das bisherige Pachtverhältnis, ein neues wird begründet. Diese Aussage ist in zweierlei Hinsicht wichtig. Zum Einen ist das

Pachtverhältnis mit dem weichenden Pächter abzuwickeln, dieser hat die Parzelle so zurückzugeben, wie es Vertrag oder Gesetz vorsehen. Für die Rückgabe der Parzelle existieren unterschiedliche vertragliche Regelungen, die bereits Gegenstand anderer Beiträge des Verfassers waren. In jedem Falle besteht aber bei Beendigung des Pachtverhältnisses die Verpflichtung des weichenden Pächters, die Parzelle in einem vertragsgemäßen Zustand zurückzugeben.

Vertragsgemäßer Zustand bedeutet bei einer Kleingartenparzelle, dass sie den Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes im Hinblick auf die tatsächliche Nutzung, aber auch im Hinblick auf Art, Größe und Beschaffenheit der zurückgelassenen Anlagen entsprechen muss und dies unabhängig davon, ob möglicherweise Pflichtverletzungen wie unzulässige oder übergroße Baukörper über einen längeren Zeitraum vom Zwischenpächter bzw. dem von diesem beauftragten Vereinsvorstand geduldet worden waren. Der weichende Pächter kann sich nach insoweit übereinstimmender Auffassung in Literatur und Rechtsprechung nicht darauf berufen, dass durch jahrelange Duldung ein Vertrauenstatbestand dergestalt entstanden sei, dass er berechtigt wäre, die geduldeten unzulässigen Anlagen oder Anpflanzungen auf der Parzelle zu belassen.

Um diesen Anspruch auf Rückgabe des Kleingartens in vertragsgemäßen Zustand durchsetzen zu können, ist es jedoch erforderlich, dass der Zustand des Gartens im Zusammenhang mit dem Pächterwechsel aufgenommen wird. Hierfür eignet sich die Wertermittlung außerordentlich gut, da durch den bestellten und speziell geschulten Wertermittler diese Bestandsaufnahme ohnehin erfolgt.

Bei der Schulung der Wertermittler ist in diesem Zusammenhang großer Wert darauf zu legen, dass diese veranlasst werden, eventuelle Gesetzes- oder Vertragsverletzungen unverzüglich dem Zwischenpächter oder dessen Bevollmächtigten mitzuteilen, damit dieser die geeigneten Schritte zur Beseitigung der festgestellten Missstände in die Wege leiten kann. Versäumt man diese Möglichkeit der (Wieder-)Herstellung eines gesetz- und vertragsmäßigen Zustandes, besteht zumindest gegenüber dem weichenden Pächter keine Möglichkeit mehr, von diesem die vollständige oder teilweise Beräumung der Parzelle oder aber deren Rekultivierung etc. zu verlangen.

In diesem Zusammenhang sei auf die kurze Verjährungsfrist des Beräumungs- bzw. Rekultivierungsanspruches gemäß § 548 BGB neuer Fassung verwiesen. Nach dieser Bestimmung verjährt der Anspruch des Pächters auf Beräumung, aber auch auf Herstellung eines vertragsgemäßen Zustandes innerhalb 6 Monaten nach Rückgabe der Parzelle durch den Pächter, frühestens jedoch 6 Monate nach Beendigung des Pachtverhältnisses. Verjährung bedeutet, dass ein Anspruch zwar noch besteht, aber nicht mehr gerichtlich durchgesetzt werden kann.

In der Praxis wird es also darauf ankommen, die Bestandsaufnahme durch Wertermittlung in engem zeitlichem Zusammenhang mit dem Zeitpunkt der Beendigung des Pachtverhältnisses durchzuführen und anschließend ohne Verzögerungen die erforderlichen Maßnahmen zur Herstellung eines vertragsgemäßen Zustandes in die Wege zu leiten.

Weigert sich der weichende Pächter, den vertragsmäßigen Zustand herzustellen, so muss er, falls keine anderweitige Vereinbarung getroffen werden kann, vor Ablauf

der 6-monatigen Verjährungsfrist ggf. auf Räumung bzw. sonstige Herstellung eines entsprechenden Zustandes verklagt werden.

Die Wertermittlung des Kleingartens erfüllt aber auch im Hinblick auf das neu zu begründende Pachtverhältnis eine ganz entscheidende Rolle. Erfolgt nämlich die Übergabe des Gartens an den Nachfolgepächter in einem Zustand, der nicht dem Bundeskleingartengesetz und dem Pachtvertrag entspricht, kann beim Nachfolgepächter ein so genannter Vertrauenstatbestand entstehen. Der Pächter kann durchaus darauf vertrauen, dass ein ihm vom Vorstand des Kleingärtnervereines oder vom Zwischenpächter übergebener Garten den gesetzlichen Anforderungen entspricht. Wird ihm dieser Garten nun etwa mit unzulässigen Anpflanzungen (z.B. Waldbäume, die die kleingärtnerische Nutzung beeinträchtigen oder stören oder aber unzulässigen Baukörpern) übergeben, kann dies zur Folge haben, dass während des Bestehens des Pachtverhältnisses mit dem Nachfolgepächter die Beseitigung dieser Anpflanzungen oder Baulichkeiten nicht mehr möglich ist.

Zwei Beispielfälle sollen dies verdeutlichen. In einem Kreisverband des Landes Sachsen-Anhalt erschien eine private Verpächterin und teilte dem Vorstand des Verbandes mit, dass sie bei einer kürzlichen Begehung der Anlage festgestellt habe, dass sich in einem Kleingarten eine ca. 15 m hohe Birke befinden würde, die die kleingärtnerische Nutzung auch tatsächlich beeinträchtigt. Sie bat den Verband, dahingehend auf die Pächterin Einfluss zu nehmen, dass der gesetzliche Zustand hergestellt, indem die Birke entfernt wird.

Der Vorsitzende des Kreisverbandes suchte daraufhin den Kleingarten auf und stellte fest, dass die Aussagen der Verpächterin zutreffend sind und sich in diesem Garten tatsächlich eine kleingärtnerische Nutzung beeinträchtigende Birke befand. Er nahm daraufhin Kontakt zur Pächterin des Gartens auf, legte ihr die gesetzliche Situation dar und forderte diese zur Entfernung der Birke auf. Die Pächterin des Gartens verweigerte dies jedoch mit der Begründung, dass sie vor ca. 2 ½ Jahren diesen Garten angepachtet habe und sich zu diesem Zeitpunkt die Birke ebenfalls schon im Garten befunden und bereits in etwa so groß wie zum jetzigen Zeitpunkt gewesen sei.

Bei der Übergabe des Gartens sei sie mit keiner Silbe darauf hingewiesen worden, dass diese Birke zu beseitigen wäre. Im übrigen habe sie den Garten nur wegen des (zweifelloos sehr seltenen) Vorhandenseins der Birke angepachtet.

Eine rechtliche Überprüfung der Argumentation der Pächterin hat ergeben, dass es tatsächlich sehr schwierig bis unmöglich gewesen wäre, diese bei bestehendem Pachtverhältnis zur Beseitigung der Birke zu veranlassen. Eine etwa darauf gerichtete Klage wäre mit hoher Wahrscheinlichkeit verloren gegangen. Insgesamt war also eine Situation eingetreten, dass eine vom Verpächter gerügte Pflichtverletzung nicht in angemessener Zeit hätte abgestellt werden können.

Glücklicherweise ist es dem Kreisverband in einem Gespräch mit der Verpächterin gelungen, mit dieser zu vereinbaren, dass erst beim nächsten Pächterwechsel die Birke entfernt werden wird.

Bei einer weniger einsichtigen Verpächterin hätte unter Umständen eine Abmahnung an den Kreisverband erfolgen können, mit der dem Kreisverband eine Frist zur Beseitigung des Gesetzesverstößes gestellt worden wäre. Diese Frist hätte der Kreisverband dann mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht einhalten können, da während des bestehenden Pachtverhältnisses mit der Pächterin die Beseitigung der Birke von



der Pächterin nicht hätte durchgesetzt werden können. Im Extremfall hätte diese Situation zu einer ordentlichen Kündigung des gesamten Zwischenpachtvertrages für die betreffende Kleingartenanlage durch die Verpächterin führen können, da der Verband gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 1 nicht hätte dafür Sorge tragen können, dass eine nicht kleingärtnerische Nutzung trotz Abmahnung abgestellt worden wäre. Die Folgen für die betroffenen Kleingärtner wären außerordentlich negativ gewesen, die Anlage hätte ohne Entschädigung beräumt werden müssen.

In einem anderen Fall war ein Pächter auf Beseitigung einer ca. 18 m hohen Tanne in einem Kleingarten verklagt worden. Im Laufe des Prozesses stellte sich heraus, dass ihm der betreffende Garten im Jahr 1988 übergeben worden war. Im damaligen Abschätzungsprotokoll war folgende Formulierung vorhanden: „3 im Garten befindliche Tannenbäume werden nicht bewertet, da sie unzulässig sind, aber geduldet wurden.“

Das Gericht wies die Klage u.a. mit der Begründung zurück, dass aufgrund der wissentlichen Übergabe des Gartens mit unzulässigen Waldbäumen, ohne einen Hinweis auf eine drohende Beseitigungspflicht ein Vertrauenstatbestand beim Pächter dahingehend entstanden sei, dass die Pflichtverletzung auch weiterhin geduldet werden würde. Hinzu kam, dass diese Bäume bereits über einen sehr langen Zeitraum, insgesamt mindestens 20 – 25 Jahre, nicht den gesetzlichen Bestimmungen entsprochen haben.

Die Juristen sprechen in diesem Zusammenhang von der so genannten Verwirkung. Verwirkung bedeutet, dass die Durchsetzung eines bestehenden Anspruches dann gegen Treu und Glauben verstoßen kann, wenn der Anspruchsgegner einerseits durch Zeitablauf und andererseits durch entweder Untätigkeit oder aber aktives Tun (in einem ähnlich gelagerten Fall war der Pächter wegen seines besonders schönen Gartens ausgezeichnet worden) darauf vertrauen kann, dass die Pflichtverletzung auch weiterhin geduldet und die Beseitigung von ihm nicht mehr verlangt werden wird.

Vorstehende Beispiele machen meines Erachtens deutlich, dass auch im Verhältnis zum Nachfolgepächter die Wertermittlung im Sinne einer Zustandsermittlung des Gartens sowie einer Herstellung des vertragsgemäßen Zustandes unabdingbar ist. Erfolgt dies nicht, besteht die sehr große Gefahr, dass beim Folgepächter Vertrauenstatbestände eintreten und auf unbestimmte Zeit nicht mehr wirksam gegen Gesetzesverstöße vorgegangen werden kann.

Im Extremfall kann diese zum Verlust des Kleingartencharakters der gesamten Anlage bzw. zu einer Kündigung des Zwischenpachtvertrages führen. Hier sind die Zwischenpächter aber auch die von ihnen beauftragten Kleingärtnervereine bereits nach ihrer jeweiligen Satzung verpflichtet, geeignete Schritte zur Wahrung des Bundeskleingartengesetzes in die Wege zu leiten.

Tun sie dies nicht, kann dies im Extremfall sogar zur Haftung des Vorstandes des Vereines/Verbandes gegenüber denjenigen Kleingärtnern führen, die sich vertragstreu verhalten haben, denen aber aus einer evtl. Untätigkeit des Vereinesvorstandes Schaden, wie etwa durch eine Kündigung und Beräumung der Anlage entsteht. Es liegt also im ureigensten Interesse der Vereinsvorstände, in diesem Sinne tätig zu werden.

Da die Wertermittlung bei einem Pächterwechsel, der nicht aufgrund einer Verpächterkündigung gemäß § 9 Abs. 1 Ziffern 2-6 Bundeskleingartengesetz

stattfindet, nicht vorgeschrieben ist, kann der weichende Pächter zur Durchführung einer Wertermittlung nur dann gezwungen werden, wenn dies vertraglich vereinbart ist.

Es empfiehlt sich also, in die Einzelpachtverträge Bestimmungen aufzunehmen, wonach für jeden Fall der Beendigung des Pachtverhältnisses, gleich aus welchem Grund und unabhängig von der Person des Nachfolgepächters eine Wertermittlung durchzuführen ist. Auch die Kostentragungspflicht hinsichtlich dieser Wertermittlung sollte geregelt werden.

In der Praxis tritt häufig das Problem auf, dass mit der Festsetzung eines bestimmten Wertes der zurückgelassenen Anpflanzungen und Baulichkeiten ein bestimmtes Anspruchsdenken beim weichenden Pächter entsteht. Viele der weichenden Pächter gehen aufgrund des festgestellten Wertes davon aus, dass sie diesen nunmehr auch für die Anpflanzungen und Baulichkeiten im Garten erhalten müssten, häufig weigern sich weichende Pächter, ihr Eigentum an einen Nachfolgepächter zu übertragen, wenn dieser nicht bereit, ist, die wertermittelte Summe zu zahlen.

In diesem Zusammenhang soll wiederholend darauf hingewiesen werden, dass bei allen Formen der Vertragsbeendigung, die nicht einer Kündigung des Verpächters nach § 9 Abs. 1 Ziffern 2-6 BKleingG entspricht, kein Entschädigungsanspruch des weichenden Pächters gegenüber dem Verpächter entsteht. Der weichende Pächter hat lediglich die Möglichkeit, in einem zivilrechtlichen Kaufvertrag das Eigentum zu übertragen.

Die Kaufsumme ist letztlich zwischen dem weichenden und dem Nachfolgepächter zu vereinbaren. In diesem Zusammenhang wird häufig darauf hingewiesen, dass die Notwendigkeit bestünde, die „Ablösesumme“ nach oben zu begrenzen. Begründet wird dies (wohl zutreffend) mit der sozialen Funktion des Kleingartenwesens, d.h. die Möglichkeit, einen Kleingarten anzupachten, darf nicht an finanziellen Problemen scheitern. Bei allem Verständnis für die nachzuvollziehende Absicht der Kleingärtnerverbände erscheint die rechtliche Durchsetzung einer solchen Kaufpreisbegrenzung dem Verfasser als problematisch. Sie ist aus der Sicht des Verfassers dieses Beitrages letztlich praktisch nur durchsetzbar, wenn eine Verpflichtung des Zwischenpächters oder des beauftragten Vereines besteht, die Anpflanzungen und Baulichkeiten zum ermittelten Zeitwert zu übernehmen und sie dann zu diesem Wert weiter zu veräußern.

Unbeschadet steuerrechtlicher Bedenken darf in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen werden, dass eine solche Praxis bei der derzeitigen relativ geringen Nachfrage nach Kleingärten in einigen Gegenden als problematisch erweisen dürfte. Da das Risiko der Verwertung der Kleingärten bei den Verbänden bzw. Vereinen liegen würde und die Gefahr finanzieller Verluste erheblich ist. Aufgrund der vorstehend beschrieben, teilweise geringen Nachfrage an Kleingärten erscheint dem Verfasser dieses Beitrages eine vertragliche Begrenzung des „Ablösebeitrags“ derzeit auch nicht notwendig. So wurden entsprechende Klauseln auch in der 8. Auflage des Praktikerkommentars von Dr. Mainczyk abgedruckten Musterpachtverträgen nicht mehr aufgenommen.

Eine Lösung für dieses Problem könnte sein, dass die „Wertermittlung“ zunächst grundsätzlich nur als Bestandsaufnahme im Hinblick auf den Zustand des Gartens durchgeführt wird. Die Kosten dieser Bestandsaufnahme sollten geringer sein, als die

bisherigen für eine Wertermittlung. Lediglich wenn der abgebende Pächter dies wünscht, kann, gegen Zahlung eines entsprechend höheren Betrages, auch der Wert der Anpflanzungen und Baulichkeiten ermittelt werden. Auf diese Art und Weise könnte der Kontrollfunktion bei Pächterwechsel nachgekommen werden, gleichzeitig können evtl. Irritationen hinsichtlich des Wertes vermieden werden. Diese Frage sollte jedoch in den entsprechenden Gremien gründlicher diskutiert werden.

In einigen Landesverbänden existieren unterschiedliche Wertermittlungsrichtlinien für Wertermittlungen, die nach § 11 BKleingG notwendig sind einerseits und andererseits für Wertermittlungen bei sonstigen Pächterwechseln.

Diese Praxis begegnet Bedenken. Insbesondere, wenn die aufgrund dieser Richtlinien ermittelten Beträge im Falle des § 11 BKleingG höher sind als die bei einem sonstigen Pächterwechsel, könnte die Situation eintreten, dass ein Pächter einen Kleingarten für eine relativ geringe Summe übernommen hat, er für denselben Garten ohne wesentliche Werterhöhungsmaßnahmen dann jedoch vom Entschädigungsverpflichteten gem. § 11 BKleingG einen deutlichen höheren Betrag erhält. Im Ergebnis würde dies dazu führen, dass der Kleingärtner mit dem Erwerb des Gartens „Gewinn“ macht, was nicht den Intentionen des BKleingG entspricht.

Von Juristen, aber auch von Praktikern werden unterschiedliche Meinungen über die Frage vertreten, ob und in welchem Umfang „lediglich“ bestandsgeschützte Anlagen und Baulichkeiten in die Wertermittlung einzubeziehen sind.

Die Vertreter der Auffassung, dass Bestandsgeschütztes nicht einzubeziehen ist, argumentieren mit der sozialen Funktion des Kleingartenwesens und weisen darauf hin, dass bei einer vollständigen Bewertung Entschädigungsbeträge entstehen können, die von weiten Teilen der Bevölkerung nicht mehr aufgebracht werden können.

Soweit es sich um einen Pächterwechsel handelt, ist diese Argumentation nachvollziehbar, im Verhältnis zum Grundstückseigentümer oder sonstigen Entschädigungsverpflichteten geht sie jedoch nach Auffassung des Unterzeichners ins Leere, da auf dessen soziale Belange wohl keine Rücksicht genommen werden muss. Die Vertreter der anderen Auffassung argumentieren, dass auch Bestandsgeschütztes letztlich dem Gesetz entspricht und daher dessen Zeitwert zu ermitteln ist. Nachteil dieser Auffassung ist jedoch tatsächlich, dass hier unverhältnismäßig hohe Ablösesummen entstehen können. Aufgrund der hier wirkenden Marktmechanismen erscheint dieses Risiko jedoch vertretbar.

In der Praxis dürfte dieser Richtungsstreit jedoch nur in einer Hinsicht eine Rolle spielen, nämlich bei dem Abfassen der Entschädigungsrichtlinien durch die Kleingärtnerverbände. Sind diese Richtlinien erst einmal erstellt, sind sie nach Auffassung des Verfassers ohne Ermessensspielraum anzuwenden und einer Entschädigung zumindest nach § 11 BKleingG in jedem Falle zugrunde zu legen. Es liegt also in der Verantwortung der Landesverbände, die jeweils typischen Fallkonstellationen zu ermitteln und verantwortungsvolle Regelungen, die die Interessen aller Beteiligten hinreichend sichern, zu treffen.

Zusammenfassend ist einzuschätzen, dass eine Wertermittlung im Sinne einer Bestandsaufnahme bei jedem Pächterwechsel dringend zu empfehlen ist. Gegenüber dem weichenden Pächter ist im Ergebnis dieser Bestandsaufnahme ggf. auf die Wiederherstellung eines gesetzmäßigen bzw. vertragsgemäßen Zustand zu

dringen, im Verhältnis zum neuen Pächter ist darauf zu achten, dass keine Gärten übergeben werden, die dem BKleingG bzw. den vertraglichen Regelungen widersprechen. Die Ermittlung eines Zeitwertes der auf der Parzelle zurückgelassenen Anpflanzungen und Baulichkeiten tritt in einer Vielzahl von Fällen gegenüber dieser Bestandsaufnahme zurück.

## **Wertermittlung in der Praxis**

Werner L o r i u s  
Leipzig

## **Wertermittlung in der Praxis**

### **Wertermittlung im Landesverband Sachsen der Kleingärtner e.V.**

#### Konzeption:

1. Erarbeitung neuer Richtlinien im Landesverband Sachsen der Kleingärtner e.V. (LSK) nach Beitritt zum Gesetzgebungsbereich der alten Bundesländer
2. Eigene sächsische Richtlinie ab 1992, ergänzt und überarbeitet 1998 und 2003
3. Zu neu geschaffenen Aspekten und Inhalten einer sächsischen Wertermittlungsrichtlinie
4. Sozial gerechte Alternative zum Bauindex
5. Berechnungsbeispiele für Gartenlauben nach sächsischer Richtlinie
6. Schulungsinhalte für Wertermittler in Sachsen
7. Neue Wertermittlungsrichtlinie wegen Kündigungen nach § 9 Abs. 2-6 in Vorbereitung

### **Erarbeitung neuer Wertermittlungskriterien im LSK nach Beitritt zum Gesetzgebungsbereich der alten Bundesländer**

Mit dem Beitritt der ehemaligen DDR zum Gesetzgebungsbereich der alten Bundesländer war es dringend geboten, vorhandene Wertermittlungsrichtlinien des ehemaligen Verbandes der Kleingärtner, Siedler und Kleintierzüchter der DDR schnellstmöglich entsprechend den neuen Rechtsnormen, Marktpreisen und erweiterten Sortimenten zu aktualisieren bzw. zu verändern.

Frühzeitige enge Kontakte des LSK zum Landesverband Baden-Württemberg begründeten die Nutzung der Wertermittlungsrichtlinie dieses Verbandes als Basis zur Neugestaltung einer Richtlinie für den Verwaltungsbereich des LSK.

Von den ca. 1 Million Kleingärtnern in Deutschland befinden sich allein in Sachsen etwa 225 000. Das sich ab dem Jahr 1990 enorm erweiterte Konsum- und Freizeitangebot hatte zur Folge, dass kurzfristig viele Kleingartenpachtverträge aufgekündigt wurden. Aufgrund sich häufender Wertermittlungen war also Eile zur Einführung einer neuen Richtlinie geboten.

Ausreichend Zeit zu tiefgründiger Anpassung einer Richtlinie für sächsische Bewertungsmodalitäten war nicht vorhanden, so dass die weitreichende Übernahme von Inhalten der Baden-Württembergischen Richtlinie alsbald Probleme bei der sachgerechten Bewertung von Kleingarteneinrichtungen in den verschiedenen Regionen unseres Verwaltungsbereiches zutage traten.

Daraus resultierte das Erfordernis, eine umfangreiche Überarbeitung bzw. Neugestaltung einer Wertermittlungsrichtlinie für die historisch gewachsenen speziellen Besonderheiten sächsischer Kleingärten voranzutreiben.

### **Eigene sächsische Wertermittlungsrichtlinie ab 1992, überarbeitet 1998 und ergänzt 2003**

Zwecks Erarbeitung einer eigenen Wertermittlungsrichtlinie hat der Vorstand des LSK eine Arbeitsgruppe von acht erfahrenen Wertermittlern aus fünf sächsischen Kreisverbänden berufen und beauftragt, die Aspekte der sächsischen Kleingartenentwicklung gesetzeskonform zu berücksichtigen.

Inhaltlich sollte die Richtlinie trotz umfangreicher Gestaltung möglichst kurz gehalten, dabei aber für ehrenamtlich tätige Wertermittler nach relativ kurzer Ausbildungszeit leicht verständlich und einfach handhabbar sein.

Die erste sächsische Wertermittlungsrichtlinie trat im August 1992 in Kraft und wurde in Teilen 1998 überarbeitet.

Ein Ergänzungsblatt zur Aktualisierung von Obst-, Gemüse- und Zierpflanzenbewertungen wurde der Richtlinie am 01.03.03 auf Anraten der AG Wertermittlung beigefügt.

Hauptanliegen der 1998 getätigten Überarbeitung war die Herausnahme des bis dahin angewendeten Bauindexes zwecks Bewertung von Baulichkeiten, welcher sich leider als Preistreiber, vor allem bei der Bewertung sehr guter und großer Lauben offenbarte.

Die mit aktuellem Bauindex berechneten Gebäudewerte entsprachen keinesfalls dem Anliegen sozial vertretbarer Kleingartenwerte.

Der Vorstand des LSK und die Mitglieder der AG Wertermittlung waren sich darin einig, den bis dato verwendeten Bauindex, welcher bei Wohn- oder Geschäftsbauten üblich und berechtigt ist, durch andere Bewertungskriterien zu ersetzen, ohne scheidende Pächter unangemessen zu benachteiligen, jedoch sozial benachteiligten Neubewerbern den Erwerb eines Kleingartens zu erleichtern.

Das derzeitige Überangebot sollte dabei keinen Einfluss auf Wertfeststellungen haben.

## **Zu Aspekten und Inhalten der sächsischen Richtlinie**

### **Bewertung von Anpflanzungen**

Eingefügt wurden 12 so genannte Abschreibungstabellen für Obstgehölze einschließlich Beerenobst mit Wertzuwachsen und Abschreibungsstaffelungen.

Die Abschreibungstabellen basieren auf durchschnittlichen Lebenserwartungszeiten der Einzelobstsorten. Sie sind für die Wertermittler unverbindliche Hilfsmittel zur sachgemäßen Pflanzenbewertung.

Anhaltspunkte zur Wertabschreibung wegen Fehlern und Mängeln sind, wie in den meisten deutschen Richtlinien üblich, in einer Sondertabelle aufgeführt.

Höchstwerttabellen für kleingartentypische Zierbepflanzungen und Gemüsekulturen ergänzen diese Positionen.

Ergänzende bzw. veränderte Bewertungskriterien können, wie im März diesen Jahres, für Obstgehölze geschehen, jederzeit entsprechend begründet eingefügt werden.

### **Bewertung baulicher Anlagen in sächsischen Kleingärten**

Als erstes wurden 25 handelsübliche Typenlauben, welche vor 1990 in Sachsen vorwiegend errichtet wurden, in die neue Richtlinie aufgenommen.

Alle aufgenommenen Laubentypen wurden in einem Sonderheft katalogisiert mit z.Zt. angebotenen Lauben in punkto Bauart und Preisgestaltung verglichen und mit Höchstwerten versehen.

Festgesetzte Regelabschreibungen für Typenlauben ergeben sich hierbei aus zu erwartender Bestandszeiterwartung entsprechend der Bauart bzw. dem vom Wertermittler zu beurteilenden Substanzwert des Gebäudes.

Weiterhin wurden in der sächsischen Richtlinie 13 so genannte Bauklassen für in Sachsen überwiegend anzutreffende Baulichkeiten in Kleingärten eingearbeitet, beginnend von einfachsten Holzlauben bis zu rechtmäßig eingebauten Unterkellerungen.

Alle 13 Bauklassen wurden mit entsprechenden Bauart- und Ausstattungsbegründungen versehen, welche die Grundlage zur Einstufung und Wertfeststellung bilden.

### **Grundvergütungswerte als Alternative zum Bauindex**

Die eingefügten Grundvergütungswerte pro m<sup>2</sup> Grundfläche gelten als Höchstwerte für die vom Wertermittler zugeordnete Bauklasse.

Sind bestimmte Beschreibungsmerkmale der festgestellten Bauklasse nicht vorhanden, kann der Grundvergütungswert entsprechend herabgesetzt werden

Zur Erleichterung der Bewertung nicht vorhandener bauklassenbezogener Ausstattungen bzw. zur Bewertung nicht fertig gestellter Lauben haben wir der Richtlinie eine Anlage zur anteiligen Bewertung von Einzelbauleistungen zum Gesamtbaukörper beigelegt.

Als sozial gerechtere Alternative zum Bauindex wurden den einzelnen Bauklassen Grundvergütungswerte zugeordnet, welche sich aus Marktbeobachtung, kleingarten-typischen Bautätigkeiten und Ausführungen sowie Erfahrungen wertgerechter Preisgestaltung nach kleingärtnerischen Gesichtspunkten ergeben.

Die Grundvergütungswerte entsprechend der vom Wertermittler zugeordneten Bauklasse werden mit der zu vermessenden Bruttogrundfläche des zu bewertenden Gebäudes sowie mit einem veränderlichen Marktanpassungsfaktor multipliziert.

Der Marktanpassungsfaktor wird bei laufender Marktbeobachtung im Bedarfsfall angepasst und allen sächsischen Wertermittlern in Schulungen mitgeteilt und begründet.

Seit seiner Einführung blieb der Marktanpassungsfaktor konstant. Erhebliche Marktpreisveränderungen für Gartenlauben wurden nicht festgestellt.

Uns ist bekannt, dass die Festsetzung einer sozialverträglichen Höchstablösesumme bei Pächterwechsel in Erwägung gezogen wird.



Wir sind der Überzeugung, dass mit der Festschreibung von Grundvergütungswerten pro m<sup>2</sup> Laubenfläche für in Sachsen vorhandene Bautypen dem Anliegen sozialverträglicher Kleingartenbewertung weitgehend Rechnung getragen wird.

## **Neuwertermittlung von Baulichkeiten nach sächsischer Wertermittlungsrichtlinie - Berechnungsbeispiele -**

### Grundformel:

Grundvergütungswert x Bruttogrundfläche x Marktanpassungsfaktor

Die AG hat darauf Wert gelegt, dass die den einzelnen Bauklassen zugeordneten Grundvergütungswerte bis zu einer Laubengröße mit 24 m<sup>2</sup> Grundfläche in allen 39 sächsischen Kreis- und Regionalverbänden akzeptiert und angewandt werden können.

Entgegen mancher Empfehlung, größere und bestandsgeschützte Lauben nur bis zur heute zulässigen Grundflächengröße von 24 m<sup>2</sup> zu bewerten, lässt die sächsische Richtlinie eine Bewertung über 24 m<sup>2</sup> zu, jedoch nicht mit dem vollen Vergütungswert.

### Begründung:

- Der Wegfall des Bauindexes setzt Wertungsobergrenzen.
- Besitzer rechtmäßig errichteter größerer Lauben hatten bei Bau und Erwerb höhere Kosten
- Erwerber solcher Gebäude haben bessere Nutzungsmöglichkeiten
- Verringerter Grundvergütungswert rechtfertigt die Mehrkosten beim Erwerb der Laube.

Mit der Verringerung des Grundvergütungswertes von Laubenflächen über 24 m<sup>2</sup> wurde auch der Tatsache Rechnung getragen, dass sich die Aufwände für Laubenvergrößerungen in der Regel kontinuierlich verringern.

## **Neuwertberechnungsbeispiele**

1. Steinlaube, einfache Bauart, Bauklasse 8 der Richtlinie  
Größe: 24 m<sup>2</sup>

Grundvergütungswert x Grundfläche x Marktanpassungsfaktor  
25,05 x 24 x 10

Neuwert: **6012,00 €**

2. Steinlaube, gleiche Bauart und Bauklasse  
Größe: 30 m<sup>2</sup>

$$\begin{array}{rcl} 25,05 \times 24 \times 10 & = & 6012,00 \text{ €} \\ + 18,79 \times 6 \times 10 & = & \underline{1127,40 \text{ €}} \end{array}$$

Neuwert: **7139,40 €**

**3. Steinlaube, gleiche Bauart und Bauklasse**  
Größe: 33 m<sup>2</sup>

$$\begin{array}{rcl} 25,05 \times 24 \times 10 & = & 6012,00 \text{ €} \\ + 18,79 \times 6 \times 10 & = & 1127,40 \text{ €} \\ + 12,53 \times 3 \times 10 & = & \underline{370,50 \text{ €}} \end{array}$$

Neuwert: **7509,90 €**

Die Grundvergütungswerte für die Flächen von 24 – 30 m<sup>2</sup> werden auf 75 v. 100, die Flächen über 30 m<sup>2</sup> auf 50 v. 100 reduziert.

Abschreibungen wegen Alters- und Baumängel ergeben den zu vergütenden Substanzwert

Vergleichende Berechnung nach Bauindex 2147,4 (2001)

Steinlaube, gleiche Bauart

Grundfläche 24 m<sup>2</sup>

Ausgangswert 1998 15,35 € (30,00 DM)

Bauindex 2147,4

Berechnung des Neuwertes:

$$\frac{24 \times 15,35 \times 2147,4}{100} = \mathbf{7911,02 \text{ €}}$$

Der Neuwertpreis nach Bauindexnutzung für eine 24 m<sup>2</sup> große Laube liegt höher als die Berechnung einer 33 m<sup>2</sup> großen Laube nach sächsischer Richtlinie.

### **Qualifizierung der Wertermittler im LSK**

Hauptanliegen der Ausbildung und Weiterqualifizierung ist selbstverständlich die Befähigung der Wertermittler entsprechend den Richtlinien objektiv und fachlich zutreffende Wertermittlungen vornehmen zu können.

Die Wertermittler des Verbandes sind beauftragt, neben der Ermittlung der Höchstablösebeträge für auf den Parzellen verbleibendes Privateigentum, vorrangig die pachtvertrags-konforme Einrichtung des zu bewertenden Gartens festzustellen bzw. vom scheidenden Pächter vor der Pachtvertragsbeendigung wieder herstellen zu lassen, selbstverständlich in Absprache mit den Vereinsvorständen.

Wir vertreten den Standpunkt, dass bei festgestellten Vertragswidrigkeiten, z. B. bei unzulässigen Bepflanzungen, unser Arbeit unzureichend wäre, wenn vor Ort lediglich zu bewertende Positionen aufgelistet, nach Richtlinie mit Preisen versehen, den Vereinsvorständen ausgefertigte Protokolle übergeben werden und sie mit der Klärung der Problemfälle alleingelassen würden.

In diesem Zusammenhang müssen sie ausreichendes Wissen und Erfahrung z.B. in Gehölzpflege, Gartengestaltung und Nutzungsbedingungen erwerben. Sie müssen in der Lage sein, Pächter und Vereinsfunktionäre über Nutzungsrechte und Kündigungsverfahren zu beraten und gegebenenfalls Hilfe zu geben. Wertermittler müssen gut ausgebildete Fachberater sein. Im Kreisverband Leipzig der Kleingärtner Westsachsen e.V. müssen alle zugelassenen Wertermittler ihre Teilnahme an speziellen Fachberaterschulungen nachweisen.

Um subjektive Wertungsdifferenzen auf ein Mindestmaß zu begrenzen, werden die Kopien der Wertermittlungsprotokolle regelmäßig ausgewertet und festgestellte Mängel erörtert, selbstverständlich ohne Offenlegung von Fehlern der ehrenamtlich tätigen Wertermittler.

### **Neue Wertermittlungsrichtlinie zur Verwendung bei Kündigungen nach § 9 Abs. 2-6 Bundeskleingartengesetz (BKleingG)**

Die vorangestellte sächsische Wertermittlungsrichtlinie gilt nur für Wertermittlungen bei Pächterwechsel und beinhaltet Wertungen rechtmäßig eingebrachter oder erworbener Garteneinrichtungen entsprechend kleingärtnerischen Erfordernissen zwecks weiterer kleingärtnerischer Nutzung.

Anders ist nach unserer Auffassung zu verfahren, wenn Kleingartendauerpachtverträge nach § 9 Abs. 2-6 BKleingG vorzeitig aufgekündigt werden. Es ist davon auszugehen, dass die Neueinrichtung eines Kleingartens bzw. einer Anlage mit den nach der Pächterwechselrichtlinie ermittelten Substanzwerten nicht möglich ist.

Begründung:

- Gebäude, Anpflanzungen und sonstige Garteneinrichtungen sind nicht weiter nutzbar und müssen in der Regel durch Neuanlagen ersetzt werden.
- Anstelle von Eigenleistung muss kostenintensive Inanspruchnahme von Bauunternehmen in Anspruch genommen werden.
- Zusätzlicher Aufwand von Privatvermögen muss verhindert werden.

### **Beauftragung der AG Wertermittlung zur Erarbeitung einer Wertermittlungsrichtlinie für Kündigungen nach § 9 Abs. 2-6**

Nach Absprache mit den zuständigen sächsischen Ministerien wurde die AG des LSK beauftragt, eine gesonderte Wertermittlungsrichtlinie für Kleingartenkündigungen wegen Investitionsvorhaben zu erarbeiten.

Dabei geht es nicht, wie in manchen diesbezüglichen Kommentaren bemerkt, um unangemessene Bereicherung der Kleingärtner, sondern um einen gerechten Ausgleich höherer Aufwendungen für neu einzurichtende Gärten.

Ein bereits fertig gestellter Entwurf wird z. Zt. auf rechtsrelevante Inhalte geprüft und soll alsbald gültige Basis für entsprechende Wertermittlungen sein.

Zur Sicherstellung sachgerechter Verwendung dieser Richtlinie werden vom Vorstand des LSK ca. 20 gut qualifizierte Wertermittler aus verschiedenen Regionen Sachsens berufen und in Sonderschulungen ausgebildet.

## **Die Wertermittlung im Landesbund Hamburg**

Roger Gloszat  
Hamburg

## Die Wertermittlung im Landesbund Hamburg

Aufsichtsbehörde und zuständig für das Hamburger Kleingartenwesen ist die Behörde für Umwelt und Gesundheit (BUG)- Fachamt für Stadtgrün und Erholung. Die BUG erteilt die Kleingärtnerische Gemeinnützigkeit, und gibt unter anderem die Richtlinien für die Abschätzung von Kleingärten bei Pächterwechsel heraus.

Der Landesbund der Gartenfreunde in Hamburg e.V. hat seit je her von Seiten der Geschäftsführung und der Fachberatung an diesen Richtlinien erheblich mitgearbeitet und entsprechend Einfluss genommen, was insofern wichtig ist, da dadurch die praktischen Erfahrungen vor Ort in erheblichem Maße mit einfließen.

Zum besseren Verständnis:

In Hamburg durften bis Ende 1995 nur so genannte „Hamburger Typenlauben“ aufgestellt werden, die mit ihren Größenangaben ( m<sup>2</sup> ) gelistet waren. Das waren doppelwandige isolierte Holz-Lauben mit Stülpchalung auf einem Ringfundament oder auf Punktfundament (Sockelsteinen), die alle nach Hamburger Bächen benannt waren. Um in diese Liste der zulässigen Hamburger Typenlauben aufgenommen zu werden, musste die jeweilige Laubenbaufirma ihren neuen Typ bei der Baubehörde – Bauprüfabteilung – einreichen und mit der Genehmigung zur Hamburger Typenlaube die Urheber- Rechte und die von der Behörde genehmigten Baupläne freigeben. So konnte jede Laubenbaufirma, aber auch jeder Kleingärtner aufgrund der vorhandenen Pläne jede Hamburger Typenlaube bauen.

Vorteil durch diese Regelung:

Es waren Baupläne zum Eigenbau vorhanden, direkter Preisvergleich bei den Laubenbaufirmen, unkomplizierte Antragstellung bei der Baubehörde, Vereinfachung der Schätzungen bei Pächterwechsel. Ein nicht unerheblicher Nachteil: Der relativ hohe Kaufpreis auch bei kleineren Lauben.

In den sechziger Jahren wurden in Neuanlagen zu damaliger Zeit nur kleine Lauben (ca. 11 – 13 m<sup>2</sup>) zugelassen. Im Laufe der Zeit wurden später dann auch größere Lauben (14 – 16 m<sup>2</sup>) und schließlich Lauben bis zu 19 m<sup>2</sup> umbauter Raum + Freisitz gestattet. Durch diese schrittweise Zulassung von größeren Lauben entstanden schließlich Erweiterungspläne für die kleineren Lauben (behördlich genehmigt) und es entstanden die Anbauten. Diese genehmigten Anbauten wurden dann in die Schätzungsrichtlinie mit übernommen und mussten jeweils separat von der Laube extra berechnet werden. So gab es schließlich Lauben, die fast oder ganz abgeschrieben waren, der 15 Jahre später angebrachte Anbau aber noch einen nicht unerheblichen Wert besaß.

Aufgrund eines Gerichtsurteils, wo auf die Aufstellungsmöglichkeit auch anderer Lauben geklagt wurde, kann seit 1995 jede beliebige typisierte Holzlaube bei den Bauprüfabteilungen (sonstige Kleingärten), beziehungsweise Vereinsvorstand (Dauerkleingärten) eingereicht werden. Von da ab funktionierte die damalige Schätzungsrichtlinie nicht mehr vernünftig.

Das war der Anlass zu einer größeren Änderung der schon seit Jahrzehnten gültigen, sich im wesentlichen aber kaum verändernden Schätzungsrichtlinie.

Angepasst wurden in all den Jahren lediglich die Preistabellen, wobei allerdings 1986 erstmalig die Quadratmeter-Preise für Lauben etwas abgesenkt wurden, da die Preisberechnung an den Hamburger Bauindex, damals Feuerkassen-Richtzahl, gekoppelt war, und in großen Sprüngen anstieg.

So kam 1997 eine textlich wesentlich erweiterte, preislich abgesenkte und neue, mit gestraffterer Berechnungsgrundlage versehene Richtlinie für die Abschätzung bei Pächterwechsel heraus.

Trotz Protesten, wichtigste Erneuerung:

Die Anbauten werden nur noch quadratmetermäßig berücksichtigt, die Abschreibung geht immer auf das Erstellungsjahr der ursprünglichen Laube zurück. Das bedeutet, auch der neuste Lauben - Anbau ist immer so alt wie die Laube. Es wurden zum Teil neue Bauklassen geschaffen und Preise abgesenkt.

Weiterhin wurde der Bereich „sonstige Baulichkeiten“ entrümpelt. So sind z.B. Terrassen - Umrandungen (Brüstungen), Rankgerüste völlig aus der Bewertung heraus genommen worden. Für die verbliebenen sonstigen Baulichkeiten wurden Berechnungsgrenzen festgesetzt (z.B. maximale m<sup>2</sup>-Zahlen, Stck – Zahlen, etc.). Ferner wurde der allgemeine Textteil der Richtlinie wesentlich erweitert, um den Vereinsvorständen und den Schätzern die Umsetzung zu vereinfachen, aber auch um dem aufgebenden Pächter die Rechte, aber insbesondere auch die Pflichten schwarz auf weiß und unmissverständlich aufzuzeigen. Dazu wird die Schätzungsrichtlinie grundsätzlich einmal jährlich im Hamburger Gartenfreund (bekommt jeder Gartenfreund mit der Post ins Haus) abgedruckt. Dadurch kann der Vereinsvorstand immer auf die Informationsmöglichkeit eines jeden Mitgliedes verweisen, und dass die Schätzungsrichtlinie daher allgemein bekannt sein dürfte. Eine weitere Straffung der Schätzungsrichtlinie erfolgte dann nochmals im Jahr 2002, wo durch die Umstellung auf den EURO erneut eine Korrekturmöglichkeit bestand und genutzt wurde. (siehe jetzige Schätzungsrichtlinie)

### **Schätzer / Schätzerschulungen**

Die Muster-Vereinssatzung, herausgegeben vom Landesbund, legt im § 10 fest, dass jeder Verein eine dreiköpfige Schätzungskommission bilden muss, die die Ablösesumme für die Parzelle feststellt. Diese Schätzungskommission erhält eine Aufwandsentschädigung -festgesetzt durch die Aufsichtsbehörde BUG- von zur Zeit € 5,11 pro Schätzer, wobei Fahrgeld, wenn es denn tatsächlich anfällt, gesondert berechnet werden darf. Gezahlt werden Schätzergeld und Fahrkosten vom ausscheidenden Pächter. Die Kosten für eine vom ausscheidenden Pächter veranlasste Nachschätzung durch die zuständige Bezirksgruppe (Bezirksschätzer) kostet € 10,23 pro Kopf zuzüglich Fahrkosten.

Die Schulung der Vereins- und Bezirksschätzer werden von der Landesbund-Fachberatung in der Geschäftsstelle durchgeführt, in deren Schulungsraum 40 Teilnehmer untergebracht werden können. Eingeladen zur Schätzerschulung wird über eine Bekanntmachung im Hamburger Gartenfreund. Notwendig ist eine telefonische Anmeldung aufgrund der starken Nachfrage und der begrenzten Teilnehmerplätze.

Ein abgeschlossener Schulungsblock sind ca. 4 Stunden, und wird z.B. jeweils freitags von 17:30 bis 21:30 Uhr und samstags von 9:30 bis 14:00 Uhr angeboten.

Pro Jahr werden 6 bis 10 Schätzer-Schulungen in der Geschäftsstelle durchgeführt. Für Vereinsvorstände, wo das Gewicht mehr auf die Abwicklung, Durchsetzung von Auflagen und Reaktionen bei Schwierigkeiten liegt, werden abendliche Vorträge zum Thema in den jeweiligen Bezirksgruppen gehalten.

Bestandteil der Schulung für Vereinsschätzer sind Erläuterung und Interpretation (zwischen den Zeilen) der Schätzungsrichtlinie, praktische Berechnungsbeispiele, praktische Laubenschätzung, Folienvortrag und Dia-Vortrag, Vorführung der Schätzer CD-ROM. Weiterhin lebt die Veranstaltung von den Fragen der Teilnehmer. Die einzelnen Schätzerschulungen sind daher relativ variabel, und das ist auch gewollt, da über diesen Weg eine erneute Teilnahme leichter fällt. Jeder Schätzer erhält nach der ersten Teilnahme einer Veranstaltung ein Schätzer-Nachweisheft, in dem jede Teilnahme an einer Schulung mit einem Stempel quittiert wird. Der Stempel dient gleichzeitig als Nachweis gegenüber dem Vereinsvorstand für eine mögliche Aufwandsentschädigung und/oder Fahrgelderstattung. Das Nachweisheft muss vom Vereinsvorstand unterschrieben, und mit dem Vereinsstempel gültig gemacht werden. Eine Prüfung der Teilnehmer findet nicht statt.

Die Schätzungsformulare sind so eingerichtet, dass die Schätzer möglichst wenig (bis auf die zu erfüllenden Auflagen des aufgebenden Pächters) schreiben brauchen, sondern nur Zahlen eingeben müssen. Im Schätzungsformular sind Erläuterungen aufgeführt die sich auf die Schätzungsrichtlinie beziehen und helfen sollen, lange Schätzertexte für Begründungen zu vermeiden.

Aus unserer Sicht als wichtig und gut bewährt hat sich, dass der neue angehende Pächter die Schätzung mit dem Hinweis „Ich habe die Schätzung vor dem Kauf zur Einsicht erhalten. Mir ist bekannt, dass ich das Inventar nicht mit zu übernehmen brauche, und die Laube auch leer geräumt zum Schätzpreis übernehmen kann“ durch seine Unterschrift gegenzeichnen muss.

Um Verwechslungen oder Verwendung alter Formulare zu vermeiden, wird bei jeder Überarbeitung des Schätzungsformulars die Papierfarbe (weiß, grün, gelb) - zur Zeit (seit 2002) wieder weiß - gewechselt.

Da auch im Kleingartenbereich die Verwaltung/Bearbeitung mit PCs immer mehr Einzug hält hat der Landesbund ein Schätzer-Programm erstellt, das den Vereinen 1 x pro Verein (CD-ROM) kostenlos zur Verfügung gestellt wird und als eine weitere Arbeitserleichterung gedacht ist. Siehe dazu: [www.vereins-meyer-software.de](http://www.vereins-meyer-software.de)



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

### **I. Allgemeines**

#### **Kleingärten sind eine soziale Einrichtung mit Förderung der Freien und Hansestadt Hamburg.**

Die Umweltbehörde - Fachamt für Stadtgrün und Erholung – als Anerkennungs-, Widerrufs- und Prüfungsinstanz für die kleingärtnerische Gemeinnützigkeit - gemäß § 2 BKleingG – gibt die im nachfolgenden niedergelegten Richtlinien über die Abschätzung von Kleingärten bei Pächterwechsel heraus.

Sie sind als verbindliche Handlungsanweisung bei wirksamer Kündigung nach §9 Nr. 1 BKleingG, bei jeder ordentlichen, schriftlichen Kündigung des Pächters und anlässlich einer vereinbarten Parzellenaufgabe anzuwenden.

Die Richtlinien werden nicht angewendet wenn die Räumung des Kleingartengeländes eine Kündigungsentschädigung gemäß §11 BKleingG erfordert, es sei denn, sie werden auf Grund einer Vereinbarung zwischen dem Verein und dem Grundeigentümer oder Erwerber der Fläche eingesetzt.

Gemäß Vereinssatzung muss jeder Verein im Rahmen der kleingärtnerischen gemeinnützigen Aufgaben eine Schätzungskommission bilden die diese Richtlinien zu beachten und korrekt umzusetzen hat.

Wird diese Verpflichtung missachtet kann es zum Widerruf der Gemeinnützigkeit und ggf. zur Kündigung des Vereins kommen.

Die durchzuführenden Schätzungen orientieren sich am Sozialcharakter des Kleingartenwesens. Sie sollen den scheidenden Pächtern eine nach kleingärtnerischen Gesichtspunkten angemessene Entschädigung gewähren und die neuen Pächter vor ungerechtfertigten, überhöhten Forderungen schützen.

Zur Wahrung der Sozialbindung von Kleingärten ist deshalb die strikte Anwendung der Richtlinien erforderlich.

Anspruch auf Entschädigung besteht nur für die im Garten verbleibenden Anpflanzungen und Anlagen soweit diese nach BKleingG, behördlichen Weisungen, Pachtvertrag und Satzung zulässig sind.

Grundlage der Wertermittlung sind anhängende Tabellen als verbindlicher Bestandteil dieser Richtlinien.

Sie werden durch die Umweltbehörde - Fachamt für Stadtgrün und Erholung – ggf. aktualisiert und an die Preisentwicklung angeglichen.

Der Landesbund der Gartenfreunde teilt die jeweils aktuelle Version den Vereinsvorständen mit und veröffentlicht bei Bedarf die Richtlinien einschließlich der Tabellen im Verbandsorgan, dem "Hamburger Gartenfreund".

#### **Schätzungen, die nicht den Richtlinien und den Preis- Maß-, Mengen- und Abschreibungsvorgaben der Tabellen entsprechen, sind ungültig.**

Die Schätzung von Kleingärten, anlässlich eines Pächterwechsels erfolgt auf Veranlassung des Vereinsvorstandes.

Durchgeführt wird die Wertermittlung von der Schätzungskommission des Vereins.

Die freigewordene Parzelle muss dem auf der Anwärterliste an erster Stelle stehenden Interessenten zum ermittelten Schätzpreis angeboten werden. Lehnt dieser ab, so wird die Parzelle dem folgenden Anwärter angeboten werden usw.

Entsprechend der Anwärterliste wird der jeweilige Nachfolgepächter vom Vorstand benannt und erhält damit ein verbindliches Anrecht auf die Übernahme der Parzelle.

Der scheidende Pächter kann nur dann einen Nachfolger stellen, wenn im Verein kein Parzellenanwärter notiert ist.

Für die Wertermittlung ist das Formblatt bzw. die CD – Rom des Landesbundes zu verwenden.

Die Unterlagen sind in dreifacher Ausführung anzufertigen, detailliert auszufüllen und von den Schätzern der Schätzungskommission zu unterschreiben.

Alle 3 Exemplare sind zusätzlich zu unterzeichnen vom:

- 1.-Vereinsvorstand
- 2.-scheidenden Pächter
- 3.-neuen Pächter

Jeder der 3 o.g. Beteiligten erhält ein vollständig ausgefülltes und von allen unterzeichnetes Formular.

Bei der Schätzung sollten der scheidende Pächter und ein Vertreter des Vorstandes zugegen sein.

Gegen das Schätzungsergebnis der Schätzungskommission kann schriftlich Einspruch erhoben werden.

Gelingt es dem Verein nicht, innerhalb von 14 Tagen eine Einigung zu erzielen, so muss ein schriftlicher Einspruch der zuständigen Bezirksgruppe und/oder dem Landesbund der Gartenfreunde in Hamburg e.V. zur Nachschätzung zugeleitet werden.

**Der neue Pächter hat Anspruch auf einen ordnungsgemäßen Zustand der zu übernehmenden Parzelle.**

**Deshalb muss spätestens zum Pächterwechsel die Beseitigung von Bauwerkstößen, abgängigen, zu dicht stehenden und/oder kranken Pflanzen und das Entfernen von großwüchsigen Gehölzen (unter Ausnahme der gesunden Obstbäumen) die eine natürliche Endhöhe von mehr als 5m erreichen, abgeschlossen sein.**

Das Anpflanzen von parkbaumartigen großwüchsigen Gehölzen auf den Parzellen ist durch die Haupt- und Unterpachtverträge zwischen der Stadt Hamburg, dem Landesbund der Gartenfreunde Hamburg und den Vereinen auch durch Einzelpachtvertrag und Satzung untersagt, weil diese Gehölze aufgrund ihrer Ausmaße eine kleingärtnerische Nutzung erheblich beeinträchtigen können. Der Vereinsvorstand ist dazu aufgerufen zuwiderhandelnde Pächter rechtzeitig und schriftlich auf diesen Vertragsbestandteil hinzuweisen.

Dabei ist zu beachten, dass Gehölze, die der **Baumschutzverordnung** unterliegen, nur dann gefällt werden dürfen, wenn das Naturschutzreferat des zuständigen Bezirksamtes eine **Ausnahmegenehmigung** erteilt hat.

Alle Schnittmaßnahmen und Rodungen dürfen aus Naturschutzgründen nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 1 März des Folgejahres ausgeführt werden.

Ein schlechter Pflegezustand des Gartens und die Verpflichtung zur Instandsetzung der Parzelle sind in den Schätzungsformularen zu beschreiben.

Alle Maßnahmen zur Herstellung einer übergabefähigen Parzelle sind grundsätzlich vom scheidenden Pächter durchzuführen bzw. zu veranlassen oder zu finanzieren.

Entschädigungszahlungen werden erst geleistet wenn die Parzelle in einem ordnungsgemäßen Pflegezustand an den nachfolgenden Pächter übergeben wurde.

- Geschätzt wird nur, was gut und erhaltenswürdig ist -

## II. Nicht geschätzt werden:

- **Lauben die der Landesbund der Gartenfreunde in Hamburg e.V.** im Rahmen seines Laubensozialprogrammes erstellt und vorfinanziert hat. Auch nach der Rückzahlung des Darlehens werden diese Lauben vom Landesbund in eigener Zuständigkeit geschätzt. (Schätzpreis = Kaufpreis abzüglich Abschreibung).
- **Unzulässige Bauten und Bauteile, die nicht den baurechtlichen Vorschriften entsprechen** und/oder die anrechenbare Grundfläche der Laube von 24 m<sup>2</sup> einschließlich überdachtem Freisitz überschreiten.  
Bauverstöße dürfen nicht nachträglich legitimiert werden und müssen vor der Übergabe der Parzelle beseitigt werden.
- **dauerhaft bewohnte Behelfswohnbauten und entschädigte Behelfsheime** die der Landesbund dem Parzellenpächter zur Laubennutzung überlässt.  
Bei einem Abriss des Gebäudes, darf der Garten erst nach Beseitigung der Bausubstanz geschätzt werden.
- **ranke, schlecht gepflegte oder/und abgängige Anpflanzungen.**
- **Große Ziergehölze und Parkbäume** (z.B. Eichen, Buchen, Pappeln, Birken und hochwachsende Nadelgehölze wie z.B. Schwarzkiefern, Rotfichten etc.) innerhalb von Kleingartenparzellen, deren natürliche Endhöhe über 5m liegt und die zur Vermeidung von Beeinträchtigungen entfernt werden müssen.
- **dicht stehende Obstgehölze** (einschl. Beerensträucher) **die sich im Wuchs gegenseitig behindern.**
- **bewegliches Gut, Laubeninventar, Einrichtungen und Baulichkeiten die gestattet, aber nicht Bestandteil dieser Richtlinien und Bewertungstabellen sind.**  
(Kleingewächshäuser mit einer zulässigen Grundfläche von maximal 6m<sup>2</sup>, Markisen, usw. sowie Gegenstände und Anpflanzungen die noch von der Parzelle entfernt werden.)
- **geschüttete Betonkonstruktionen** (z.B. Wegeflächen, Terrassen und Teiche aus Beton )
- **Unzulässige befestigte Grabenböschungen. Sie sind keinesfalls zu dulden** und müssen vom scheidenden Pächter beseitigt werden.
- **inoffizielle Stromanschlüsse** die lediglich nachbarschaftlich bzw. personengebunden geregelt sind und nicht unter Einbeziehung des Vereinsvorstandes mittels einer schriftlichen Abtretungserklärung an den Nachfolgapächter übergeben werden.
- **aufgewendete Arbeits- und Gemeinschaftsleistungen.**

### III. Gegenstand der Schätzung

#### 1. Gartenlauben

- **Lauben mit maximal 24 m<sup>2</sup> überbaute Fläche einschließlich überdachtem Freisitz.**  
Die Laubengröße, einschließlich Freisitz; ist gemäß BkleingG §3 Ziffer 2 auf maximal 24 m<sup>2</sup> beschränkt. Bei einer Laubengröße von 24 m<sup>2</sup> ist kein überdachter Freisitz mehr zulässig.
- **Lauben (einschließlich Anbauten), die vor dem 05.12.1994 (Aufhebung des Typenlaubenzwanges) erstellt wurden, sind auf eine überbaute Fläche von maximal 19m<sup>2</sup> beschränkt (Ausnahme Typ Mellingbek I und II).  
Ein Anbau bzw. eine Erweiterung der Laube wird nur dann flächenmäßig berücksichtigt, wenn die Vergrößerung nachweislich nach dem 05.12.1994 entstanden ist und die Gartenlaube 24m<sup>2</sup> Maximalgröße nicht überschreitet.**

#### **Berechnungseinheiten zur Ermittlung des Zeitwertes einer Laube:**

##### **1. Grundfläche**

Berechnet wird die Grundfläche der Laube ohne überdachten Freisitz. Gemessen wird von Außenkante zu Außenkante des Gebäudes. Die Laubenfläche ist in ganzer Zahl auf - bzw. abgerundet anzugeben. Bei der Bewertung von Holzlauben (z. B. Blockbohlenlauben) ist die Ausführung des Daches und des Fundamentes etc. in den Herstellungswert einzubeziehen. Lauben auf einem Fundament aus z.B. Gehwegplatten sind im Preis geringer einzustufen als Lauben auf einem Sockelfundament.

Eine Laube muss eine Mindestgröße von 6 m<sup>2</sup> Grundfläche aufweisen und sowohl in Bauweise als auch im Erscheinungsbild als solche erkennbar sein.

##### **2. Herstellungswert**

Der Herstellungswert muss einer der Bauklassen in der Tabelle 1 „Lauben“ entsprechen und bei allen künftigen Schätzungen beibehalten werden, es sei denn, eine schriftlich genehmigte bauliche Veränderung (z.B. einwandige Laube erhält eine zweite isolierende Schale) rechtfertigt das Wechseln einer Bauklasse.

Eine Änderung der Schätzungsrichtlinien durch die zuständige Behörde oder eine Nachschätzung des Bezirksschätzungskommission bzw. des Landesbundes kann ebenfalls eine Änderung des Herstellungswertes bewirken.

##### **3. Bauindex**

Der Bauindex ist jährlich veränderlich und wird im "Hamburger Gartenfreund" veröffentlicht. Der aktuelle Index kann jederzeit beim Landesbund der Gartenfreunde erfragt werden.

##### **4. Abschreibung**

Zur Berechnung des aktuellen Zeitwertes wird die Laube entsprechend ihrem Alter mit einem jährlichen Mindestabschreibungssatz von 3% für Holzlauben bzw. 2% für Steinlauben abgeschrieben.

Die Zeitrechnung der Abschreibung beginnt immer mit dem vollen Kalenderjahr nach dem Erstellungsjahr der ursprünglichen Laube und endet mit dem Jahr der Schätzung.

Der Zeitwert einer Laube wird anhand der folgenden Berechnungsformel ermittelt:

(Laut Tabelle 1 „Lauben“) (max. 24m<sup>2</sup>) jährl. veränderlich) (3% bzw. 2% / Jahr)  
(Herstellungswert x Grundfläche x aktueller Bauindex) - Abschreibung = Zeitwert

**Nachträgliche Baumaßnahmen wie z.B. ein schriftlich genehmigter Umbau oder Anbau (Erweiterungsbau) dürfen nur flächenmäßig (m<sup>2</sup>), aber nicht zeitmäßig erfasst werden.**

Erweiternde Anbauten bis zur zulässigen Gesamtgröße von 24m<sup>2</sup> werden nur berücksichtigt wenn sie eine Deckenhöhe von mindestens 2,00m haben und in der Bauweise, Material / Materialstärke der vorhandenen Laube entsprechen.

Einwandige Lauben die nachträglich mit einer zweiten Wand ausgestattet wurden, werden der entsprechenden Bauklasse zugeordnet ohne dass sich dabei die Abschreibungsdauer verändert. Die Abschreibungsdauer beginnt unverändert ab dem 1.vollen Kalenderjahr nach Erstellung der ursprünglichen Laube.

Instandhaltungsmaßnahmen, wie z.B. ein neues Dach oder eine neue Außenverkleidung verändern weder den Herstellungswert noch die Abschreibungsdauer.

Bei jeder Schätzung sind vorhandene Baumängel, Bauschäden etc. wertmindernd zu berücksichtigen.

***Ungepflegte, restaurierungsbedürftige Lauben sind je nach Zustand entsprechend hoch abzuschreiben. Die Abschreibung liegt dann über dem Mindestabschreibungssatz von 3% bzw. 2%/ Jahr.***

***Nach Beseitigung der Pflege- und Instandhaltungsmängel kann der Abschreibungssatz wieder gesenkt werden.***

***Fachgerecht gepflegte und gut erhaltene Lauben können nach Ablauf der erwarteten Lebensdauer (Holzlauben 33 Jahre bzw. Steinlauben 55 Jahre) mit einem Restwert bis zu 15 % des aktuellen Neuwertes entsprechend den Vorgaben der Tabelle1 „Lauben“ berücksichtigt werden.***

***Lässt der Zustand der Laube auf eine nur noch sehr begrenzte kurze Standzeit schließen, ist das Bauwerk ohne Restwert und muss vom scheidenden Pächter entsorgt werden.***

***Nicht nutzbare, abgängige Lauben sind unabhängig vom Alter vollständig abzuschreiben und vom scheidenden Pächter zu entsorgen.***

**Der ermittelte Schätzwert ist der verbindliche Höchstpreis zu dem die Parzelle an den neuen Pächter übergeben werden darf.**

Einrichtungen, Gegenstände und Geräte die gestattet, aber nicht von der Schätzung erfasst werden, können vom Nachfolgepächter freiwillig übernommen werden.

Eine Verpflichtung zur Übernahme besteht nicht.

Gegebenenfalls muss die Laube vor der Übergabe geräumt werden.

Der aufgebende Pächter ist zur Vorlage der Baugenehmigung (vom Bauprüfamt und/oder Vereinsvorstand), Rechnungen bzw. Belegen und vorangegangenen Schätzungsgutachten verpflichtet

Zu bewerten sind nur zulässige Lauben und Anbauten die mit einer schriftlichen Genehmigung des Vereinsvorstandes erstellt wurden und den baurechtlichen Bestimmungen entsprechen.

Baulichkeiten die nicht bewertet werden sind im Schätzungsgutachten aufzuführen und gegebenenfalls zu erläutern.

**Bedingt durch den sich jährlich ändernden Bauindex und der länger werdenden Abschreibungsdauer sind Schätzungsgutachten nur innerhalb des laufenden Kalenderjahres gültig und müssen mit Beginn eines neuen Kalenderjahres neu erstellt werden.**

## **2. Sonstige bauliche Anlagen**

Alle in Tabelle 2 "Sonstige bauliche Anlagen" angegebenen Baulichkeiten werden entsprechend der zulässigen Preis- und Mengenvorgaben bewertet.

Nicht aufgeführte Einrichtungen müssen bei der Bewertung unberücksichtigt bleiben.

**Entschädigt wird nur, was auf Kosten des Pächters entstanden ist.**

Die Entschädigungsbeträge errechnen sich aus den **Tabellenwerten für eine einfache, der kleingärtnerischen Nutzung angemessenen Ausführung, abzüglich einer jährlichen Abschreibung deren Höhe je nach Zustand des Objekts der Tabelle 2 entnommen werden muss.**

Die Zeitrechnung der Abschreibung beginnt immer mit dem vollen Kalenderjahr nach dem Herstellungsjahr und endet mit dem Jahr der Schätzung.

Mit Ausnahme des Elektroanschlusses ist eine Restwertberechnung nicht zulässig.

Alle Elektroanschlüsse werden wie Gemeinschaftsanschlüsse bewertet und bis zu einem Restwert von 15% abgeschrieben.

## **3. Kulturanpflanzungen**

Die Bewertungskriterien und Richtwerte für Obstgehölze, Zieranpflanzungen und sonstige Kulturen orientieren sich an den allgemeinen gärtnerischen Grundsätzen und sind den Tabellen 3 bis 5 zu entnehmen.

Dabei ist zu beachten, dass die Herstellung von Kulturen erst abgeschlossen ist, wenn Obstgehölze das Vollertragstadium erreicht haben und Ziergehölze ihre Funktion voll erfüllen. Nach vollendeter Herstellung - bei Obstgehölzen nach Ende des Vollertragsstadium - beginnt für Anpflanzungen ebenso wie für die baulichen Anlagen die Altersabschreibung.

Präsentiert sich der Garten in einem schlechten Allgemeinzustand, ist er z.B. stark vernachlässigt so ist der Betrag der jeweiligen Einzelbewertung zu kürzen und im Bewertungsgutachten zu begründen.

Diese Richtlinien treten mit Wirkung vom 01.01.2002 in Kraft und ersetzen die Richtlinien vom 21.03.1997

### **Umweltbehörde**

- Fachamt für Stadtgrün und Erholung -

Hamburg, den 15.10.2001

gez. Heiner Baumgarten

**Tabelle 1  
Lauben**

Bau- klasse	Baubeschreibung	EURO pro m <sup>2</sup> umbauter Raum ohne Freisitz
0 / 1	Lauben in nicht einheitlicher Bauweise, nicht fertiggestellte Lauben, Lauben die teilweise bzw. vollständig aus Altmaterial erstellt wurden, sehr einfache Stein- und/oder einfache Holzkonstruktion (ein- oder doppelwandig),	1,00 bis 10,00
0 / 2	Versetzte gebrauchte Typenlauben	1,00 bis 15,00
1.	Lauben aus Stein- oder Betonfertigteilen, Lauben aus Mauerwerk, mit Beton ohne Holzfußboden	5,00 bis 15,00
2.	Lauben aus Stein- oder Betonfertigteilen, ( z.B. ehemalige HH Typenlauben ) Lauben aus Mauerwerk oder Betonwänden mit einer zweiten isolierenden Schale und belüfteten Holzfußboden	10,00 bis 20,00
3.	doppelwandige isolierte Holzlauben ( z.B. ehemalige HH Typenlauben ) auf Sockel- oder Ringfundament mit belüfteten Fußboden <b>Flach - oder Pultdachlauben</b>	10,00 bis 22,00
4.	doppelwandige isolierte Holzlauben ( z.B. ehemalige HH Typenlauben ) auf Sockel- oder Ringfundament mit belüfteten Fußboden <b>Satteldach- oder Walmdachlauben</b>	15,00 bis 25,00
5.	doppelwandige isolierte Holzlauben auf Sockel- oder Ringfundament mit belüfteten Fußboden <b>nur ehemalige HH -Typenlauben Rahlau und Eilbek</b>	22,50 bis 32,50
6.	Einwandige typisierte Holzlauben aus z.B. ineinandergreifenden Bohlen mit Holzfußboden auf Holz- oder Platten- oder Sockelfundament <b>Holzstärke = 10 bis 21 mm</b>	4,00 bis 11,00
7.	Einwandige typisierte Holzlauben aus z.B. ineinandergreifenden Bohlen mit Holzfußboden auf Holz- oder Platten- oder Sockelfundament <b>Holzstärke = 22 bis 28 mm</b>	6,00 bis 13,00
8.	Einwandige typisierte Holzlauben aus z.B. ineinandergreifenden Bohlen mit Holzfußboden auf Holz- oder Platten- oder Sockelfundament <b>Holzstärke = 29 bis 35 mm</b>	7,00 bis 17,50
9.	Einwandige typisierte Holzlauben aus z.B. ineinandergreifenden Bohlen mit Holzfußboden auf Holz- oder Platten- oder Sockelfundament <b>Holzstärke = 36 bis 42 mm</b>	10,00 bis 18,00
10.	Einwandige typisierte Holzlauben aus z.B. ineinandergreifenden Bohlen mit Holzfußboden auf Holz- oder Platten- oder Sockelfundament <b>Holzstärke = 43 und stärker</b>	12,00 bis 22,00

**Tabelle 2  
Sonstige Baulichkeiten**

Die Tabelle ist die Bewertungsgrundlage für alle darin aufgeführten Baulichkeiten. Nicht aufgeführte Anlagen werden in der Schätzung nicht berücksichtigt. Die vorgegebenen Mengen- und Größenbeschränkungen der Ausstattungen müssen unbedingt berücksichtigt werden. Die angegebene Mindestabschreibung pro Jahr bezieht sich auf einen guten Zustand der Baulichkeit/Anlage. Ein schlechterer Zustand bewirkt eine höhere Abschreibung.

**Mindestabschreibung pro Jahr entsprechend Material**

	Baulichkeiten	Höchstmenge	Höchstpreis	Stein	Metall	Holz Unbehandelt	Holz Imprägniert	Kunststoff	Sonstiges
1	Elektroanschluss	1 Stck	750,00 EUR						3%
2	Fensterrolläden	maximal 5 m <sup>2</sup>	175,00 EUR/m <sup>2</sup>		5%			5%	5%
3	Fenster- schutzgitter	maximal 5 m <sup>2</sup>	175,00 EUR/m <sup>2</sup>		5%			10%	
4	Fensterläden	maximal 5 m <sup>2</sup>	85,00 EUR/m <sup>2</sup>		5%	10%	5%	10%	
5	Kinder- spielhaus Maximal- maße: L=1,6 m, H=1,6 m, B=1,4 m	1 Stück	300,00 EUR	nicht zu- lässig	nicht zu- lässig	10%	5%	nicht zu- lässig	nicht zu- lässig
6	Frühbeet- kästen	3 m <sup>2</sup>	62,00 EUR/m <sup>2</sup>	5%	5%	10%	5%	5%	5%
7	feste Wege- beläge	40 m <sup>2</sup>	11,00 EUR/m <sup>2</sup>	3%		10%	5%	10%	25%
8	Wasser- zähler	1 Stück	37,50 EUR						20%
9	Pforte	1 Stück	85,00 EUR		3%	10%	5%	10%	
10	einfache Kompost- behälter	3 Stück	20,00 EUR pro Stück.	10%	10%	20%	10%	10%	10%
11	aufwendige Metall / Kunst- stoffkom- postbehäl- ter	2 Stück	60,00 EUR pro Stück.		5%			10%	
12	isolierte Thermo- komposter	1 Stück	90,00 EUR pro Stück.					5%	5%



**Tabelle 3  
Obstgehölze und mehrjährige Nutzpflanzungen**

In die Bewertung sind Wuchs, Alter, Pflegezustand und die noch zu erwartenden Ertragsjahre der Pflanzen einzubeziehen.

Obstbäume				
je nach Ertragsalter, Erziehungsschnitt, Pflege- und Gesundheitszustand : 5,00 / 10,00 / 15,00 / 20,00 / 25,00 / 30,00 / 35,00 / 40,00 / 45,00 / EURO/Stück				
Nutzpflanzen				
Pflanzenart	Höchst- menge	EURO/Stück je nach Alter / Ertrags – und Pflegezustand		
Stachel- und Johannisbeersträucher auch Josta	12 Stck/Pz.	4,00 oder	5,00 oder	6,00
Stachel- u. Johannisbeerhochstämme auch Josta	12 Stck/Pz.	8,00	9,50	11,00
Blaubeeren	12 Stck/Pz.	8,00	9,50	11,00
Weinreben, Kiwi	5 Stck/Pz.	8,00	9,50	11,00
Brombeeren, Tayberry	5 Stck/Pz.	6,00	7,50	9,00
Erdbeeren	100 Stck/Pz.	0,15	0,20	0,25
Rhabarber	5 Stck/Pz.	1,50	2,50	3,50
<b>Reihenkulturen:</b>				
<b>Preis/m nach Ertrags- und Pflegezustand</b>				
	Höchstmenge			
Himbeeren	10 m/Parz.	5,00 oder	7,50 oder	10,00
Spargel	15 m/Parz.	5,00	7,50	10,00

**Tabelle 4  
Zieranpflanzungen und Rasenflächen**

Die Bewertung der Zieranpflanzungen erfasst die Pflanzenzusammenstellung der Gehölze und Stauden und Blumenzwiebeln nach der Vielfalt der Blüh – Blatt – Holz - und Herbstfärbung, dem Fruchtschmuck, der unterschiedlichen Wuchshöhe etc. in ihrer Gesamtheit. Dabei ist die Zusammenstellung nach Lebensansprüchen und Platzbedarf sowie der Pflegezustand der Pflanzungen zu berücksichtigen.

Eine Mischung aus Bodendeckern, niedrigen und höheren Stauden und Gehölzen in einer abwechslungsreichen Zusammenstellung ist unabhängig vom Anschaffungspreis höher zu bewerten als eine eintönige Ansammlung teurer Einzelpflanzen.

Gartenteiche sind auf eine Fläche von max. 15m<sup>2</sup> zu beschränken und nach Herrichtungsaufwand, Gestaltung und Vielfalt der Anpflanzung sowie dem Pflegezustand zu bewerten.

Rasenflächen sind entsprechend ihres Pflegezustandes zu beurteilen, wobei Verwilderungen und Vermoosungen als wertmindernd berücksichtigt werden.

Die Gesamtfläche der Zieranpflanzungen - Gehölzrabatten und Staudenbeete einschließlich der Rasenfläche - ist in der Berechnung auf 1/3 der Parzellengröße ( jedoch maximal 200m<sup>2</sup> ) beschränkt.

Zierfläche	Pflanzenzusammenstellung	Bewertung nach EURO / m <sup>2</sup>
A	Überwiegend Sträucher oder überwiegend Stauden	1 / 2 / 3 / 4 Euro
B	Überwiegend niedrige Sträucher und niedrige Stauden oder Überwiegend hohe Sträucher und wenige Stauden	1 / 2 / 3 / 4 / 5 Euro
C	Mischung aus niedrigen, mittleren und höheren Gehölzen mit Stauden oder Mischung aus niedrigen, mittleren und höheren Stauden mit Gehölzen	1 / 2 / 3 / 4 / 5 / 6 Euro
D	Abwechslungsreiche Mischung aus niedrigen, mittleren und höheren Gehölzen und abwechslungsreiche Staudenmischung die zusammen eine geschlossene Pflanzengemein- schaft bilden	1 / 2 / 3 / 4 / 5 / 6 / 7 / 8 Euro
E	Gartenteiche bzw. Wasserbecken mit den darin enthaltenen Pflanzen	1 / 2 / 3 / 4 / 5 / 6 / 7 / 8 Euro
F	Rasenflächen entsprechend Zustand und Pflege	0 bis 1 Euro

### **Tabelle 5 einjährige Gemüsekulturen**

Gemüsekulturen unterliegen keiner Flächenbeschränkung. Einjährige Kräuter und Gemüsekulturen werden nur dann bewertet, wenn der Pächterwechsel vor dem Abernten der Kulturen stattfindet (jedoch bis spätestens Anfang August) und dem nachfolgenden Pächter die Ernte zu gute kommt.

Berücksichtigt wird Größe, Pflege- und Gesundheitszustand der Pflanzen.

	Gemüseeeinzelpflanzen	EURO je Pflanze
1.	Tomaten, Gurken, Kürbis, Zucchini, Paprika, Andenbeeren, Kohl - Arten und ähnliche Einzelpflanzen. Sowie kultivierte Küchenkräuter wie Schnittlauch, Petersilie und ähnliche Einzelstauden.	0,50 0,75 1,00 2,00 3,00
	Gemüsereihenpflanzungen	EURO je Meter
2.	Erbsen, Bohnen, Radieschen, Zwiebeln, Kartoffeln, Knoblauch, Wurzeln, Spinat, Porree, und ähnliche Reihenpflanzungen	0,50 0,75 1,00

### Leitfaden für Schätzer

Als Schätzer haben Sie ein verantwortungsvolles Amt übernommen, denn die Höhe der Entschädigungssumme wird letztendlich von Ihrem Dreier - Team festgelegt. Daher müssen Schätzungen bei einem Pächterwechsel sehr gewissenhaft durchgeführt werden. Schon kleine Fehler können unter Umständen schnell hunderte von Euro ausmachen, so dass ein Garten schnell über- bzw. unterbezahlt ist.

**Schätzungen müssen immer mit 3 Schätzern durchgeführt werden**, wobei sich jeder einzelne Schätzer selbstständig Notizen über die Parzelle macht. Diese Ergebnisse werden untereinander abgestimmt, das Schätzungsformular ausgefüllt und von allen 3 Schätzern unterschrieben.

Das **Schätzungsformular muss in 3-facher Ausfertigung erstellt werden**, da der aufgebende Pächter und der neue Pächter und der Verein (für die Vereinsakte wegen zukünftiger Schätzungen) jeweils ein Exemplar erhalten. Der Schätzungsbogen muss hierzu jedoch nicht etwa dreimal ausgefüllt werden, sondern es genügt, wenn das Original zweimal kopiert wird und dann die 3 Exemplare unterschrieben und abgestempelt werden.

Der oberste Grundsatz für Schätzer lautet: Alle Gartenfreunde sind gleich zu behandeln. Ob der aufgebende Pächter der beste Freund oder größte "Querulant" im Verein ist, darf bei einer Schätzung nicht ins Gewicht fallen. Schätzungen müssen völlig wertneutral erfolgen, nach den jeweils gültigen Schätzungsrichtlinien.

Vor einer Schätzung muss der Vereinsvorstand von dem aufgebenden Mitglied eine schriftliche Kündigung erhalten. **Schätzer werden grundsätzlich erst tätig, nachdem sie vom Vereinsvorsitzenden den Auftrag dazu erhalten haben.** So genannte "Gefälligkeitsschätzungen", wo ein Gartenfreund lediglich einmal den Wert seines Gartens erfahren möchte, dürfen nicht durchgeführt werden.

Die Höhe der **Kosten für eine Schätzung** ist entsprechend der Gemeinnützigkeitsrichtlinien zu veranschlagen und der dort angegebene Betrag pro Schätzer ist verbindlich. Fahrkostenerstattung ist nur zulässig wenn der Verein nur zwecks einer Schätzung angefahren wird. Fahrgelder können nicht gefordert werden, wenn die Schätzer sowieso in der Gartenanlage sind, bzw. vormittags nach der Schätzung anschließend noch den gesamten Tag in ihrem eigenen Garten verbringen.

Vor einer Schätzung sollte sich der Vorsitzende (mit dem Fachberater) kurz einen Überblick von der zu schätzenden Parzelle verschaffen, um den Schätzern (evtl. schriftlich) mitzuteilen, ob illegale Bauten, kranke Bäume etc. vorhanden sind, die

nicht mitzubewerten sind. Diese nicht mitbewerteten Baulichkeiten oder Pflanzen sind in dem Schätzungsformular aufzuführen. Grundsätzlich sollte der aufgebende Pächter bei der Schätzung zugegen sein, um eventuell aufkommende Fragen vor Ort abzuklären (z. B. kranker Obstbaum, unerlaubter Anbau, übermäßige Wegebeläge etc.).

Zum anderen wird man den aufgebenden Pächter auch benötigen, da man den Zutritt zur Laube erhalten muss, um z. B. den **Holzfußboden der Laube zu überprüfen**. Äußerste Aufmerksamkeit ist angebracht, wenn der Fußboden der Laube mit PVC-Belägen ausgelegt ist, und/oder die Laube innen muffig riecht. Zu einer Überprüfung des Bodens sollten diese Kunststoffbeläge immer hochgenommen werden (auch wenn dafür Möbel umgestellt und/oder Fußleisten gelöst werden müssen), da sich unter diesen oftmals Feuchtigkeit sammelt, und der Fußboden dann durchgerottet sein kann.

Ist der Fußboden tatsächlich verrottet, können folgende Reparaturkosten entstehen: die ausgewechselt werden müssen.

mindestens 1.000,- € bei verrotteten Fußbodenplatten,  
mindestens 1.500,- € bei verrotteten Fußbodenplatten und Lagerhölzern,

Die Laube muss in solchen Fällen entsprechend hoch abgeschrieben werden. Die erhöhte Abschreibung der Laube muss um ca. 1.500,- € über der normalen Abschreibung für eine Laube liegen.

### 1. Beispiel: Laube in Ordnung, gut gepflegt, normale Abschreibung

Laubentyp:		Erstellungsjahr:	Bauklasse:
<b>Schillingsbek</b>		<b>1992</b>	<b>4</b>
Herstellungskosten: €	m <sup>2</sup>	Bauindex (Kleingarten)	ergibt = €
<b>20,00</b>	<b>X 18</b>	<b>X 20,2</b>	<b>= 7.282,80</b>
Abschreibung: Jahre	% pro Jahr	Gesamt %	ergibt = €
<b>10</b>	<b>X 3</b>	<b>= 30</b>	<b>- 2.184,84</b>
			verbleiben = €
			<b>5.097,96</b>

## 2. Beispiel: Gleiche Laube mit verrottetem Fußboden und dadurch eine erhöhte Abschreibung

Laubentyp: <b>Schillingsbek</b>		Erstellungsjahr: <b>1992</b>	Bauklasse: <b>4</b>
Herstellungskosten: € <b>20,00</b>	m <sup>2</sup> <b>X 18</b>	Bauindex ( Kleingarten ) <b>X 20,2</b>	ergibt = € <b>7.282,80</b>
Abschreibung: Jahre <b>10</b>	% pro Jahr <b>X 5</b>	Gesamt % <b>= 50</b>	ergibt = € <b>- 3.641,40</b>
			verbleiben = € <b>3.641,40</b>

**Die Differenz zwischen normaler und erhöhter Abschreibung beträgt: 1.456,56 € um die die Laube preiswerter wird um die notwendige Reparatur des Laubenfußbodens finanziell auszugleichen. Nach erfolgter Reparatur kann die Laube später wieder auf die 3% Mindestabschreibung abgesenkt werden.**

Durch die Erhöhung der Abschreibung von 3 % auf 5 % ergibt sich eine Summe von ca. 1.500,- Euro, für die der Fußboden der Laube erneuert werden kann.

Ist der Fußboden repariert worden und die Laube gepflegt, so kann bei einer späteren Schätzung die Abschreibung wieder auf 3 % pro Jahr abgesenkt werden und dadurch der Wert der Laube wieder erhöht werden

**Ohne Zutritt zur Laube darf eine Schätzung nicht durchgeführt werden**, weil der Fußboden, die Innenwände und die Decken auf Feuchtigkeit etc. nicht überprüft werden können. Besonders bei Steinlauben ist darauf zu achten, daß an den Wänden keine Grundfeuchte aufsteigt. Es sollten alle Wände und besonders die Ecken kontrolliert werden.

Ansonsten bleibt das gesamte Innenleben der Laube, wie z.B. Verkleidung der Wände mit Holzpaneelen, Einbauküche, Schlafdeck, etc. in der Schätzung unberücksichtigt und wird auf keinen Fall mitgeschätzt.

Weiterhin ist auch von außen zu prüfen, ob die Laube genug belüftet ist, also Lüftungslöcher in den Sockelverblendern hat, damit ein Luftaustausch gewährleistet ist. Da der Holzfußboden auch von unten her wegfaulen kann. Im Zweifelsfall müssen Sockelverblender entfernt werden, damit man mit einem Taschenmesser oder Schraubendreher probeweise in die Lagerhölzer oder den Holzfußboden stechen kann. Dringt das Messer etc. ohne großen Widerstand in die Hölzer ein, ist das Holz verfault und es ist nach dem vorangegangenen Beispiel zu verfahren.

Bei der Schätzung der Laube sollte zunächst (in der jeweiligen Bauklasse) immer von einem Mittelpreis ausgegangen werden, der dann entsprechend der Holz/Bauqualität abgesenkt oder erhöht wird oder aber auch bestehen bleibt. Bei der Berechnung werden auf volle m<sup>2</sup> auf- oder abgerundet daher ist genaues messen außerordentlich wichtig. Gemessen wird nur der umbaute Raum. Der Laubenfreisitz wird nicht mitberechnet.

Beispiel:

Doppelwandige isolierte Holzlaube auf Sockelsteinen mit einem Mittelwert von € 16,00

Bauklasse 3 Pultdachlaube  
schlechte Verarbeitung  
Holz, mindere Qualität  
z. B. viele Astlöcher etc.  
Mittelwert sackt von € 16,00  
auf z. B. € 13,00 ab

Bauklasse 3 Pultdachlaube  
gute Verarbeitung  
hochwertiges Holz/Material  
z. B. Holzstärke  
Mittelwert steigt von € 16,00  
auf z. B. € 18,00 an

Dabei ist es zunächst unerheblich, wie der Pflegezustand der Laube ist. Auch eine verrottete Laube kann ursprünglich qualitativ sehr hochwertig erstellt worden sein, also muß auch ein entsprechend hoher Erstellungswert gegeben werden. Dieser einmal gewählte Erstellungswert muß auch bei späteren Schätzungen immer gleich bleiben und kann nicht verändert werden (Ausnahme Änderung der Schätzungsrichtlinien oder neuer Wert durch eine Nachschätzung). Das gleiche gilt für das Erstellungsjahr, auch dieses darf nicht verändert werden. Veränderbar ist lediglich die Höhe der Abschreibung.

Der Pflegezustand der Laube beeinflusst die Höhe der jährlichen Abschreibung.

**Holzlauben**, die in einem einwandfreien Pflegezustand sind (regelmäßig mit Schutzanstrich behandelt etc.), werden mit der Mindestabschreibung von **3 % per anno** abgeschrieben.

Bei **Steinlauben** ist die Mindestabschreibung **2 % per anno**.

Ist der Pflegezustand der Laube weniger gut (z. B. längere Zeit nicht gestrichen, Holz zeigt aufgrund der Trockenheit leichte Risse, vergraut etc.), erhöht sich die jährliche Abschreibung entsprechend auf z. B. 3,4 %, 3,6 %, 3,7%, 4 % etc.

Ist der Zustand der Laube miserabel (z. B. trockenes verzogenes Holz, Nut und Feder springen auseinander, Fäulnis an verschiedene Stellen etc.) ist der Abschreibungssatz entsprechend höher z. B. 5 %, 7 % etc. Die Zeitrechnung der Abschreibung beginnt immer mit dem vollen Kalenderjahr nach dem Erstellungsjahr der ursprünglichen Laube und endet mit dem Jahr der Schätzung.

Bei Lauben, die zu einem späteren Zeitpunkt einen genehmigten Anbau erhalten haben, werden Laube und Anbau nicht getrennt berechnet, sondern es werden die gesamten m<sup>2</sup> umbauter Raum (Laube + Anbau, gemessen von Außenkante zu Außenkante) errechnet und die Abschreibung erfolgt insgesamt (Laube + Anbau) vom ursprünglichen Erstellungsjahr der Laube.

Beispiel:

Holzlaube (Blockbohlenlaube)

Holzlaube Erstellungsjahr 1980 13 m<sup>2</sup>

Anbau Erstellungsjahr 1990 5 m

Ergibt eine Holzlaube (entsprechende Bauklasse) mit 18 m<sup>2</sup>

die von 1980 an mit mindestens 3 % pro Jahr abgeschrieben wird. Ebenso verhält es sich mit einwandigen Holz- oder Steinlauben, die zu einem späteren Zeitpunkt eine zweite isolierte Schalung erhalten haben. Auch hier erfolgt die Abschreibung vom ersten Erstellungsjahr der Laube, wobei sich allerdings die Bauklasse dann ändert.

Beispiel:

Einwandige Holzlaube mit Satteldach, Erstellungsjahr 1980, Bauklasse 8

erhält eine zweite isolierende Schale, Erstellungsjahr 1990,

ergibt dann eine doppelwandige Holzlaube mit der jetzt veränderten die aber von 1980 an mit mindestens 3 % pro Jahr abgeschrieben wird.

Bei den Lauben, die durch ihr Alter (z.B. 34 Jahre x 3% = 100%) komplett abgeschrieben sind, die aber noch erhaltungswürdig sind aufgrund ihrer guten Bausubstanz, können bis 15 % des Neuwerts als Restwert gegeben werden. Das gleiche trifft für Lauben zu, die z. B. mit 95 % abgeschrieben sind. Auch hier können bei einem guten Zustand bis zu 15 % des Neuwertes als Restwert gegeben werden.

Das bedeutet dann aber auch, die **Lauben mit einem Restwert** können noch unbefristet stehen bleiben. Es darf daher dann nicht ein Restwert gegeben werden, mit gleichzeitiger Auflage, die Laube innerhalb von 2 Jahren zu entfernen und durch eine neue Laube zu ersetzen. Also entweder ist die Laube noch soweit in Ordnung, dass sie vielleicht 3/4/5/6 oder noch mehr Jahre stehen bleiben kann, oder sie ist abgängig und liegt der Wert bei 0,00 DM und der aufgebende Pächter hat für die Beseitigung zu sorgen. Anderenfalls würde der neue Pächter ungerechtfertigt doppelt finanziell belastet werden, er muss für eine Laube, die er innerhalb von 2 Jahren abreißen muss, Geld bezahlen und hat außerdem auch noch die Kosten für die Entsorgung zu tragen.

**Lauben, die ein neues Dach erhalten haben**, die teilweise oder ganz eine neue Holzummantelung bekommen haben, werden ganz normal, ausgehend von ihrem ersten Erstellungsjahr, abgeschrieben. Durch ein neues Dach oder eine neue Ummantelung beginnt keine neue Zeitrechnung bezüglich der Abschreibung. Die Laube bleibt trotz alledem alt. Denn, wenn z. B. eine neue Ummantelung erfolgt ist, bleiben trotz alledem z. B. Dach, Fenster, Türen, Fußboden etc. im alten Zustand und was nützt die neue Verschalung, wenn der Rest evtl. nichts mehr taugt.

Ein weiteres Beispiel ist die Verschalung der Laube von außen mit Blockhausschalung. Das stellt eine kosmetische Verschönerung dar, die aber nicht bewertet werden darf, zumal solche Verschönerungen nicht dem Grundsatz der "einfachen Ausführung" entsprechen. Es soll an dieser Stelle auch noch einmal ganz klar herausgestellt werden, daß auch bei einer Schätzung die Gartenbewirtschaftung im Vordergrund steht und nicht ein kostspieliger Laubenausbau zu einer Art "kleinem Eigenheim".

### **Andere Baulichkeiten**

Ähnlich wie Lauben, sind auch die anderen Baulichkeiten wie Kinderhaus, Schutzgitter, Rollläden etc. zu bewerten. Bei den Baulichkeiten darf nur das geschätzt werden, was in den Schätzungsrichtlinien auch aufgeführt ist. Demzufolge dürfen andere Baulichkeiten, wie z. B. Rasenkantensteine, Holzpalisaden als Beeteinfassung, Gartenlaternen, Fahnenmast, Zierbrunnen usw. nicht geschätzt werden.

Die gesamten Baulichkeiten müssen im Einklang mit dem Bundeskleingartengesetz, Satzung und Einzelpachtvertrag sowie den gültigen Fachlichen Weisungen der zuständigen Behörden und in den Schätzungsrichtlinien aufgeführt sein, um in die Bewertung aufgenommen zu werden.

Hat z.B. das **Kinderhaus** (zulässige Maße L = 1,6 m, B = 1,6 m, H = 1,4 m ) Übermaße, so darf es nicht bewertet sondern muss entfernt oder auf die zulässigen Maße verkleinert werden, denn gemäß Schätzungsrichtlinien muss bei einem Pächterwechsel die bauliche Unordnung beseitigt werden. Diese unerlaubten Bauten sind immer vom aufgebenden Pächter zu entfernen und nicht vom neuen Mitglied, welches den Garten übernimmt.

**Rollläden** sind in der Bewertung auf die Fensterflächen beschränkt. Rollläden, die den Freisitz der Laube verschließen, dürfen nicht bewertet werden. Das gleiche gilt für Luken und Schutzgitter.

Bei den Wegebelägen ist nur intaktes Material bis zu 40 m<sup>2</sup> zu berechnen. Zerbrochene Wegeplatten sind nicht zu berechnen. Gegossene Betonwege sind nicht gestattet, daher nicht zu bewerten und müssen entfernt werden.

Da in der "Fachlichen Weisung BOA" die **Terrassengröße** mit 20 m<sup>2</sup> angegeben ist, sind Pergolen in der Berechnung auf 13 laufende Meter beschränkt. Terrasse = 20 m<sup>2</sup> = 4 m + 5 m+ 4 m.

Es wird grundsätzlich nur eine **Pforte** pro Parzelle bewertet.

**Kompostbehälter** sind entsprechend den Schätzungsrichtlinien zu bewerten. Kompostbehälter erstellt aus alten Paletten, Zaunresten etc. werden nicht mitgeschätzt.

Beachten Sie bitte, dass in den Schätzungsrichtlinien Mengengrenzungen angegeben sind und daher überzählige Baulichkeiten nicht bewertet werden dürfen. Außerdem sind je nach Baulichkeit und Material zusätzliche Mindestabschreibungen festgelegt. Diese Mindestabschreibungen können sich noch erhöhen, wenn die Baulichkeit in einem schlechten Zustand ist.

**Wichtig:** Im Gegensatz zur Laubenberechnung gibt es bei den "**anderen Baulichkeiten**" keinen Restwert. Sind die Baulichkeiten total abgeschrieben, so haben sie den Wert 0,00 DM, können aber, wenn sie noch gebrauchsfähig sind, weiter auf der Parzelle verbleiben.

Eine Ausnahme ist der **Elektroanschluß**.

Für Elektroanschlüsse ist der aktuelle in den Schätzungsrichtlinien vorgegebene Preis einzusetzen, abzüglich einer jährlichen Abschreibung von 3 % pro Jahr.

E-Einzelanschlüsse, die erheblich teurer als Gemeinschaftsanschlüsse sind, dürfen auch nur wie Gemeinschaftsanschlüsse - entsprechend dem vorgegebenen Preis der Schätzungsrichtlinien - bewertet werden.

Bei E-Anschlüssen kann wie bei der Laubenberechnung ein **Restwert von 15 % des Neuwertes** gegeben werden.

Auch die Bewertung der Pflanzen im Garten ist durch die Schätzungsrichtlinien vorgegeben:

**Obstbäume** sind nicht nach Höhe und Stärke zu bewerten, sondern nach dem Alter und dem Pflegezustand des Baumes. Alte Obstbäume, die kaum noch kräftige Neutriebe zeigen, sind entsprechend gering zu berechnen, falls sie sowieso nicht schon abgängig sind. Ebenso ist der Pflegezustand des Obstbaumes zu berücksichtigen (z. B. jahrelang nicht geschnitten = geringerer Preis).



Grundsätzlich sollten gesunde Obstbäume ( auch größere oder dicht an der Parzellengrenze stehende ) wenn irgend möglich erhalten bleiben und nicht voreilig entfernt werden.

Das gleiche gilt für die **Beerenobststräucher etc.** Hier sind jeweils drei verschiedene Preise angegeben. Je nach Zustand der Pflanze (frisch gesetzt = unterer Wert, Pflanze im vollen Ertrag, gepflegt = höchster Wert) sind die Wert anzurechnen.

Dabei beachten Sie bitte das es bei den Nutzpflanzen in Tabelle 3 eine Mengenbeschränkung für die Berechnung gibt.

Beispiel: Auf der Parzelle sind 15 Stück Stachelbeerbüsche in gepflegten Zustand vorhanden. Es dürfen nur 12 Sstück Stachelbeerbüsche berechne werden ( siehe Tabelle 3 ), jedoch können die nicht berechneten Büsche stehen bleiben.

Bei den **Zieranpflanzungen**, dazu gehören **Gehölze, Stauden** und auch der **Rasen**, darf die zu bewertende Fläche 1/3 der Parzellengröße nicht übersteigen

Beispiel:

Parzellengröße = 330 m<sup>2</sup> 1/3 entspricht 110 m<sup>2</sup>

Es sind 80 m<sup>2</sup> Gehölze und Stauden vorhanden und zusätzlich 100 m<sup>2</sup> Rasenfläche **80 m<sup>2</sup> Gehölz- und Staudenfläche + 30 m<sup>2</sup> Rasenfläche = 110 m<sup>2</sup>**

Das bedeutet, daß die 80 m<sup>2</sup> Gehölz-Staudenfläche voll berechnet wird, aber nur noch 30 m<sup>2</sup> Rasenfläche in die Bewertung kommen, da diese beiden Werte zusammen bereits 1/3 der Parzellenfläche ergeben. Dabei hat die preislich höhere Kultur (Gehölz-Stauden) Vorrang vor der preiswerten (Rasen). Die 70 m<sup>2</sup> Rasen die nicht bewertet weden dürfen müssen in die Spalte „ keine Bewertung / m<sup>2</sup> „ eingetragen werden damit die Bewertung nachvollziehbar ist.

Bei größeren Parzellen (z. B. 800 m<sup>2</sup> ) darf die Fläche der Zieranpflanzung insgesamt 200 m<sup>2</sup> in der Berechnung **nicht überschreiten**.

Bezüglich der Höhe der Entschädigungssumme je m<sup>2</sup> für die **Zieranpflanzungen** ist nach dem Gesamteindruck der Parzelle zu bewerten.

Entsprechend der Tabelle 4 ist die zu bewertende Zierfläche der Parzelle einer oder weiterer Rubriken ( A – E ) m<sup>2</sup> mäßig zuzuordnen und einen der möglichen vorgegeben Rubrikwerte zu berechnen.

Nicht unbedingt der Garten mit den teuersten Pflanzen (z. B. Tulpenbaum, echte Blautanne etc.) bekommt den Höchstpreis, sondern der Garten, der mit Sachverstand angelegt worden ist (z. B. Auswahl nach Blüten-Farbe-Zeitpunkt, Duft, unterschiedliche Höhen, Zusammenstellung von Gehölzen und Stauden etc.).

Somit sind überwiegende Nadellgehölzgärten (Koniferen sind teuer in der Anschaffung) schlechter zu bewerten als gemischte Anpflanzungen.

Sind **große Bäume** oder groß werdende Gehölze ( natürliche Endhöhe über 5m ) in dem Garten, so sind diese nicht zu bewerten und vom aufgebenden Pächter zu entfernen (nicht kappen, sondern mit Wurzeln roden), soweit sie nicht der Baumschutzverordnung unterliegen - dazu siehe Hamburger Baumschutzverordnung.

Ebenfalls nicht zu bewerten sind - da nicht zulässig - Heckenanpflanzungen hinter den Vereinshecken (z.B. aus Omorikafichten, Zypressen etc.). Diese Art hoher Hecke hinter der Vereinshecke ist ebenfalls vom aufgebenden Pächter zu entfernen.

Bei der Bewertung der einjährigen Gemüsekulturen ist entsprechend der Tabelle 5 zu bewerten je nachdem ob es sich um Einzelpflanzen oder Reihenpflanzungen

handelt. Die Werte sind nach Alter / Größe / Pflegezustand / Nutzbarkeit zu berechnen.

Dieser Leitfaden für Schätzer kann natürlich nicht jeden Einzelfall berücksichtigen. Sollten Sie einmal unsicher sein oder Fragen haben, so steht Ihnen der Fachberater des Landesbundes unter der **Telefon-Nr. 50 05 64-16 für Auskünfte** gerne zur Verfügung. Weiterhin werden vom Landesbund und von den Bezirksgruppen auch Schulungen für Schätzer durchgeführt. Termine erfahren Sie von Ihrem Fachberater, Vorsitzenden oder entnehmen Sie dem "Hamburger Gartenfreund" unter der Rubrik "Fachberatung oder Bezirksmitteilungen beziehungsweise Schätzerschulungen „.

Ganz zum Schluß möchten wir noch darauf hinweisen, daß bei jeder Schätzung der soziale Charakter des Kleingartens Berücksichtigung finden muß und danach auch geschätzt werden muß, denn das neue Mitglied weiß über die Ablösesummen von Kleingärten meist nichts und muß sich daher voll und ganz auf die Schätzer verlassen können und diesen vertrauen.

### **Zusatz:**

#### **Ehemalige Behelfsheime**

Nicht mehr bewohnte und als Sommerlaube benutzte ehemalige entschädigte **Behelfsheime dürfen auf gar keinen Fall geschätzt werden.** Entschädigte Behelfsheime sind von der Hansestadt Hamburg per Vertrag dem Landesbund der Gartenfreunde in Hamburg e.V. übereignet worden der diese wiederum per Vertrag dem Verein und der letztendlich das entschädigte Behelfsheim dem Pächter **kostenlos** zur Nutzung überläßt. Von der Liegenschaft entschädigte Behelfsheime haben den Wert € 0,00.

Auch neu eingebaute Fenster, Rolläden, etc., eine neue Ummantelung der Außenwände, eine neue Bedachung, ein Innenausbau etc. in ehemaligen Behelfsheimen dürfen grundsätzlich **nicht bewertet werden.**

Es sind lediglich der Garten und die darin enthaltenen anderen Baulichkeiten entsprechend der Tabelle 2 zu bewerten.

Bei Aufgabe und Abriß eines Behelfsheims darf der Garten erst nach dem vollständigen Abriß geschätzt werden

### **Ehe- und Erbangelegenheiten**

Bei **Eheauseinandersetzungen** und **Erbangelegenheiten** dürfen die Vereinschätzer **nicht** schätzen, wenn ein Ehegatte den Garten behält und keine Kündigung und damit kein Pächterwechsel erfolgt.

In solchen Fällen schätzt der Landesbund in Absprache mit der Umweltbehörde wenn eine schriftliche Anfrage der zuständigen Rechtsanwälte oder eine Aufforderung des Familiengerichtes vorliegt. Diese gutachterlichen Schätzungen unterliegen nicht der kleingärtnerischen Gemeinnützigkeit. Die Kosten können beim Landesbund bei Bedarf erfragt werden.

Wird dagegen bei Erbangelegenheiten oder Eheauseinandersetzungen die Parzelle gekündigt, so stellt das einen ganz normalen Pächterwechsel dar und die Vereinsschätzer können vom Vereinsvorstand beauftragt, tätig werden.

### **Landesbundlauben**

Lauben, die der Landesbund aufgestellt hat, werden auch nach der Abzahlung weiterhin nur vom Landesbund geschätzt. Der Garten (Aufwuchs) und die anderen Baulichkeiten jedoch vom Verein.

**Berichte aus den Arbeitsgruppen zu den  
Themen:**

AG I „Anforderungen an den Wertermittler“

AG II „Inhaltliche Regelungen der Wertermittlung“

AG III „Bedeutung der Wertermittlung bei  
Pächterwechsel“



## Ergebnisse der Arbeitsgruppen

Zur Erläuterung:

Die Teilnehmer arbeiteten in drei unterschiedlichen Arbeitsgruppen. Auf Grund der vorangegangenen Vorträge und der Diskussionen wurden die Arbeitsgruppen inhaltlich geändert, indem die 1. Arbeitsgruppe umbenannt wurde in „Anforderungen an den Wertermittler“.

In der Arbeitsgruppe trug der Leiter der Gruppe die Informationen und Anregungen aus der Gruppe zusammen. Sie wurden auf dem Flipchart festgehalten. Die einzelnen Punkte wurden ausführlich diskutiert und mit den Erfahrungen aus der eigenen Praxis verglichen.

Die Ergebnisse wurden zusammengefasst und im Plenum vorgetragen. Sie fanden die Zustimmung der übrigen Teilnehmer.

Obwohl die Bewertungsrichtlinien jedes Landes unterschiedlich sind, sind die Anforderungen in vielen Punkten gleich.

### Arbeitsgruppe I

Leiter der Arbeitsgruppe: Norbert Renz  
Landesverband Hessen  
der Kleingärtner e.V.

### „Anforderungen an den Wertermittler“

- Besonnenheit
- Sicheres Auftreten
- Erfahrung / Kleingärtner
- Fachberater Grundkenntnisse
- Fachwissen / Fachberater
- für Wertermittler kein besonderes Berufsbild
- fortwährende Lernbereitschaft
- objektiv
- neutral

**Ergebnis:** Persönliches Auftreten und solide Fachkenntnisse sind entscheidend für den Erfolg und die Akzeptanz der Arbeit des Wertermittlers.

## Arbeitsgruppe II

Leiter der Arbeitsgruppe: Hans-Peter Stuhmann  
Landesverband Sachsen  
der Kleingärtner e.V.

### „Inhaltliche Regelungen der Wertermittlung“

Was muss sein?

- Inhaltliche Erfassung
  - o Baulichkeiten, Aufwuchs und sonstige Einrichtungen
- fotografische Erfassung des Gartens (zumindest im Einzelfall bei Problemen)
- Forderung wie Abbruch/Rodungen/Entfernungen/Pflegestau (konkret auflisten)
- Rechtshilfebelehrung in Wertermittlung aufnehmen
- Hinweis auf Länderrichtlinien (höhere Akzeptanz)
- § 433 BGB
- nur bewerten was zur kleingärtnerischen Nutzung zählt
- nicht in die Schätzung einbezogen wurden mit Begründung
  - o Obergrenzen aus der Berechnungsformel aus sozialen Gesichtspunkten

**Ergebnis:** Deutliche, nachvollziehbare Wertermittlungen dienen der Klarheit und Akzeptanz

**Wichtig: Wertermittlung bei jedem Pächterwechsel anwenden**

### Arbeitsgruppe III

Leiter der Arbeitsgruppe: Friedrich Niehaus  
Landesverband Brandenburg  
der Gartenfreunde e.V.

#### „Bedeutung der Wertermittlung bei Pächterwechsel“

- Prinzipiell Wertermittler – zwingende Vorschrift
- Streitfälle ausschließen
- Bestandsaufnahme
- Satzungsgemäße Bindung
- Beseitigung von Mängel (Feststellung)
- Vertragsbereinigung
- Abschluss spekulativer Effekte
- ➤ Materielle Rechtmäßigkeit ◀
- Laubenkataster für alle Lauben
- Transparenz
- Kontrolle mit alten Wertermittlungsprotokollen
- Wertermittler nicht aus eigenem Verein (Neutralität)
- anerkannte handbare Schätzerrichtlinien
- Wertermittler – kein Vermittler → „neutral“
- Protokoll neuem Pächter zur Kenntnis, Einspruchsrecht des neuen Pächters wurde kontrovers diskutiert

**Ergebnis:** Die Wertermittlung ist unbedingt bei jedem Pächterwechsel erforderlich.  
Transparenz und Klarheit dient dem Rechtsfrieden





## Leitthemen der Schriftenreihe

115	1996	Würzburg	Aktuelle Fragen des Vereins- und Kleingartenrechts
115a	1996	Cottbus	Das Bundeskleingartengesetz in seiner sozialpolitischen und städtebaulichen Bedeutung
116	1996	Lünen	Die Position des Kleingartens im Pflanzenschutz
117	1996	Osnabrück	Ehrenamtliche Tätigkeit - Freizeit - Kleingarten
118	1996	Nürnberg	Die Novellierung des § 3, 1 Bundeskleingartengesetz und deren Auswirkungen auf die Nutzung und Bewirtschaftung des Kleingartens
119	1996	Grünberg	Die Rolle der Stauden und Küchenkräuter im Kleingarten
120	1996	Gera	Natur- und Umweltschutz in Kleingärten
121	1996	Erfurt	Probleme des Kleingartenrechts in Theorie und Praxis
122	1997	Schwerin	Haftungsrecht und Versicherungen im Kleingartenwesen
123	1997	St. Martin	Pflanzenschutz und die naturnahe Bewirtschaftung im Kleingarten
124	1997	Berlin	Lernort Kleingarten
125	1997	Gelsenkirchen	Möglichkeiten und Grenzen des Naturschutzes im Kleingarten
126	1997	Freising	Maßnahmen zur naturgerechten Bewirtschaftung und umweltgerechte Gestaltung der Kleingärten als eine Freizeiteinrichtung der Zukunft
127	1997	Lübeck-Travemünde	Der Schutz unserer natürlichen Lebensgrundlagen
128	1997	Karlsruhe	Aktuelle Probleme des Kleingartenrechts
129	1998	Chemnitz	Aktuelle kleingartenrechtliche Fragen
130	1998	Potsdam	Die Agenda 21 und die Möglichkeiten der Umsetzung der lokalen Agenden zur Erhaltung der biologischen Vielfalt im Kleingartenbereich
131	1998	Dresden	Gesundes Obst im Kleingarten
132	1998	Regensburg	Bodenschutz zum Erhalt der Bodenfruchtbarkeit im Kleingarten Gesetz und Maßnahmen
133	1998	Fulda	Der Kleingarten - ein Erfahrungsraum für Kinder und Jugendliche
134	1998	Wiesbaden	Aktuelle kleingartenrechtliche Fragen
135	1998	Stuttgart	Kleingärten in der / einer künftigen Freizeitgesellschaft
136	1998	Hameln	Umsetzung der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie der EU von 1992 im Bundesnaturschutzgesetz und die Möglichkeiten ihrer Umsetzung im Kleingartenbereich
137	1999	Dresden	(Kleine) Rechtskunde für Kleingärtner
138	1999	Rostock	Gute fachliche Praxis im Kleingarten
139	1999	Würzburg	Kind und Natur (Klein)Gärten für Kinder
140	1999	Braunschweig	Zukunft Kleingarten mit naturnaher und ökologischer Bewirtschaftung
141	1999	Hildesheim	Biotope im Kleingartenbereich - ein nachhaltiger Beitrag zur Agenda 21
142	1999	Freiburg	Zukunft Kleingarten
143	2000	Mönchengladbach	Recht und Steuern im Kleingärtnerverein
144	2000	Oldenburg	Pflanzenzüchtung und Kultur für den Kleingarten von einjährigen Kulturen bis zum immergrünen Gehölz
145	2000	Dresden	Die Agenda 21 im Blickfeld des BDG
146	2000	Erfurt	Pflanzenschutz im Kleingarten unter ökologischen Bedingungen
147	2000	Halle	Aktuelle kleingarten- und vereinsrechtliche Probleme
148	2000	Kaiserslautern	Familiengerechte Kleingärten und Kleingartenanlagen
149	2000	Erfurt	Natur- und Bodenschutz im Kleingartenbereich
150	2001	Rüsselsheim	Vereinsrecht
151	2001	Berlin	Kleingartenanlagen als umweltpolitisches Element
152	2001	Mönchengladbach	Natur- und Pflanzenschutz im Kleingarten
153	2001	St. Martin	Das Element Wasser im Kleingarten
154	2001	Gelsenkirchen	Frauen im Ehrenamt - Spagat zwischen Familie, Beruf und Freizeit
155	2001	Erfurt	Verbandsmanagement

156	2001	Leipzig	Zwischenverpachtungen von Kleingartenanlagen - Gesetzliche Privilegien und Verpflichtungen
157	2002	Bad Mergentheim	Kleingartenpachtverhältnisse
158	2002	Oldenburg	Stadtökologie und Kleingärten – verbesserte Chancen für die Umwelt
159	2002	Wismar	„Miteinander reden in Familie und Öffentlichkeit – was ich wie sagen kann“
160	2002	Halle	Boden – Bodenschutz und Bodenleben im Kleingarten
161	2002	Wismar	Naturnaher Garten als Bewirtschaftsform im Kleingarten
162	2002	Berlin	Inhalt und Ausgestaltung des Kleingartenpachtvertrages
163	2003	Dessau	Finanzen
164	2003	Rostock	Artenvielfalt im Kleingarten – ein ökologischer Beitrag des Kleingartenwesens
165	2003	Hamburg	Rosen in Züchtung und Nutzung im Kleingarten
166	2003	Rostock	Wettbewerbe – Formen, Auftrag und Durchführung