



**Organisation der Kleingärtner,  
Siedler und Eigenheimbesitzer**

**Spandauer Damm 274**

**14052 Berlin**

**Telefon: 300 932-0**

**Telefax: 300 932-69**

# **Richtlinien für die Abschätzung von Baulichkeiten, Außenanlagen und Aufwuchs**

1. überarbeitete Auflage - gültig ab 01.01.1994
  2. überarbeitete Auflage - gültig ab 01.01.1998
  3. überarbeitete Auflage - gültig ab 01.01.1999
  4. überarbeitete Auflage - gültig ab 01.01.2002
  5. überarbeitete Auflage - gültig ab 07.06.2006
  6. überarbeitete Auflage - gültig ab 13.02.2008
  7. überarbeitete Auflage - gültig ab 01.06.2011
- Beschlussfassung vom 26.05.2011  
aktueller Stand: Januar 2014

## V O R W O R T

Für die Verpachtung von Kleingartenparzellen sind die Berliner Bezirksverbände der Kleingärtner e.V. in ihrer Eigenschaft als Zwischenpächter zuständig. Bei Aufgabe einer Parzelle durch den Unterpächter entscheidet über die Räumung oder Weiterverpachtung allein der jeweilige Bezirksverband. Die Rechtsbeziehungen sind im jeweiligen Unterpachtvertrag geregelt. Nach diesem Vertrag richten sich auch die Möglichkeiten der Entschädigung des abgebenden Unterpächters für die Weitergabe der auf der Kleingartenparzelle befindlichen Baulichkeiten und Anpflanzungen bei Unterpächterwechsel.

Die Höhe der Entschädigung bei Unterpächterwechsel wird für alle Kleingärten im Bereich des Landesverbandes Berlin der Gartenfreunde e.V. durch Abschätzung auf der Grundlage dieser „Richtlinien für die Abschätzung von Baulichkeiten, Außenanlagen und Aufwuchs bei Unterpächterwechsel“ (im Folgenden –Abschätzrichtlinien- genannt) ermittelt, die vom Landesverband Berlin der Gartenfreunde e.V. unter Einbeziehung der ihm angehörenden Bezirksverbände erarbeitet und beschlossen worden ist.

Die Bebauung und Bepflanzung der Kleingartenparzelle wird durch vom Landesverband Berlin der Gartenfreunde e.V. ausgebildete und vom jeweiligen Bezirksverband befugte Abschätzer nach bestem Wissen und Gewissen auf dieser Grundlage abgeschätzt. Die Abschätzrichtlinien sind ein dynamisches Werk und werden - wenn die Rechtsnormen oder die Ortsüblichkeit der Bewertungsgrundlagen sich ändern - angepasst. Nach Änderungen und Überarbeitungen der Abschätzrichtlinien führt der Landesverband Berlin der Gartenfreunde e.V. zusätzliche Schulungen für die Obleute zur Unterstützung der Bezirksverbände durch. Durch die Anwendung dieser Abschätzrichtlinien ist eine einheitliche Abschätzung in allen Bezirksverbänden des Landesverbandes Berlin beim Unterpächterwechsel von Kleingärten gewährleistet.

Die Überarbeitung der Abschätzrichtlinien erfolgte, um dem Landesverband mitgeteilte Erfahrungen der Abschätzer und Schlussfolgerungen aus Ergebnissen zu Rechtsstreitigkeiten zu berücksichtigen.

Berlin, Januar 2014

**Günter Landgraf**

**Präsident**

## Inhaltsverzeichnis

### **Richtlinien für die Abschätzung von Baulichkeiten, Außenanlagen und Aufwuchs eines Kleingartens**

|                                                              |          |
|--------------------------------------------------------------|----------|
| <b>0. Definition des Begriffs Baulichkeiten</b>              | <b>3</b> |
| I. Bewertung von Baulichkeiten                               | 4        |
| II. Abschätzung von Außenanlagen                             | 10       |
| III. Abschätzung von Aufwuchs                                | 14       |
| IV. Ermittlung der Beseitigungskosten                        | 18       |
| V. Vorbereitung und Organisation der Abschätzung             | 20       |
| VI. Ergänzende Hinweise für die Durchführung der Abschätzung | 22       |
| Musterformblatt 1 - Bewertung der Baulichkeiten              | 24       |
| Musterformblatt 2 - Abschätzung der Außenanlagen             | 30       |
| Musterformblatt 3 - Abschätzung Aufwuchs                     | 31       |
| Musterformblatt 4 - Beseitigungskostenermittlung             | 32       |
| Musterformblatt 5 - Schlussbericht der Abschätzung           | 33       |

**0. Definition des Begriffs Bauliche Anlagen**

Bauliche Anlagen sind mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen; eine Verbindung besteht auch dann, wenn die Anlage durch eigene Schwere auf dem Boden ruht oder auf ortsfesten Bahnen begrenzt beweglich ist oder wenn die Anlage nach ihrem Verwendungszweck dazu bestimmt ist, überwiegend ortsfest benutzt zu werden.

(entsprechend Bauordnung für Berlin)

**I. Bewertung von Baulichkeiten**

1. Baulichkeiten, die in Ausgestaltung und Wert über den Rahmen der gesetzlich vorgegebenen einfachen Ausführung hinausgehen, sind als Baulichkeiten in einfacher Art zu bewerten.
2. Das Aufmaß der Laube beginnt ab Fußbodenoberkante. Wenn Baulichkeiten eine bebaute Grundfläche von 24 m<sup>2</sup> mit einem umbauten Raum von höchstens 75 m<sup>3</sup> nicht überschreiten, ist davon abzusehen, den Nachweis einer bauaufsichtlichen Genehmigung zu verlangen. In diesen Fällen wird angenommen, dass die Genehmigung vorliegt oder auf Antrag erteilt worden wäre. Bei Lauben > 24 m<sup>2</sup> ist eine weitergehende Bewertung nur nach Maßgabe der Vertragslage zulässig.
3. Anbauten dürfen nur dann bewertet werden, wenn sie Teil der Laube sind und dadurch 24 m<sup>2</sup> Grundfläche und 75 m<sup>3</sup> umbauter Raum nicht überschritten werden. Vorrats- bzw. Kellerräume sind nur zu bewerten, wenn entsprechende Zustimmungen oder Genehmigungen vorliegen. Zweckentfremdete Bauten, Garagen oder ähnliche Gebäude sind nicht zu bewerten und zu beseitigen.
4. Widerrechtlich errichtete oder bautechnisch nicht mehr nutzbare Baulichkeiten bzw. Teile von Baulichkeiten dürfen nicht bewertet werden und sind zu entfernen.
5. Die Bewertung ist auf das gesetzlich zulässige Maß zu beschränken, es sei denn, dass andere Festlegungen getroffen worden sind.
6. Grundlagen der Wertermittlung sind:
  - die Bauklasse nebst Richtwert/m<sup>3</sup>
  - der Abzug für Mängel und Alterung
  - der Grundwert/m<sup>3</sup>
  - der Bauindex

**7. Bauklasse und Richtwert**

Für die Ermittlung von Bauklasse und Richtwert ist die nachstehende Bewertungstabelle anzuwenden. Der Grundwert bezieht sich auf die in einfacher Ausführung vorhandenen Merkmale der Baulichkeiten. Er ist unter Zugrundelegung des Richtwertes, der nicht überschritten werden darf, in der entsprechenden Bauklasse zu ermitteln. Steht der für die Bauklasse vorgesehene Richtwert in keinem Verhältnis zum Anschaffungswert, so kann der Richtwert entsprechend gemindert werden.

**Bewertungstabelle für Baulichkeiten:**

Bei allen Bauklassen ist zunächst der angegebene Richtwert anzusetzen. Voraussetzungen hierfür sind eine fach- und materialgerechte Ausführung mit folgenden Grundbedingungen:

1. Fundament (frosthfrei gegründet) und Dachkonstruktion,
2. Konstruktion der Roh- und Ausbauteile,
3. Qualität des verwendeten Materials,
4. komplette Bauausführung entsprechend der Bauklasse.

**a) Bauklasse I - Richtwert bis € 6,20 je m<sup>3</sup> umbauten Raumes**

- b) Bauten aus Stein oder ähnlichem Material mit einer Wanddicke  $\geq 17,5$  cm, beiderseits verkleidet; mit Fußboden und Decke, sowie mit Fundamenten aus Mauerwerk oder Beton, Dach mit Weich- oder Harteindeckung.

**c) Bauklasse II - Richtwert bis € 4,60 je m<sup>3</sup> umbauten Raumes**

Bauten aus Stein oder ähnlichem Material mit einer Wanddicke  $< 17,5$  cm. Sonst Ausführung wie Bauklasse I.

**d) Bauklasse III - Richtwert bis € 6,20 je m<sup>3</sup> umbauten Raumes**

Holzbauten, doppelwandig, außen gespundete Bretter, einfache Bretter gespundet in Stülp-schalung oder ähnliche Materialien, imprägniert oder mit imprägniertem Schutz versehen, auf Ständerbau bzw. Rahmenwandkonstruktion, Mindestwanddicke 13 cm;

Spundhölzerdicke  $> 16,5$  mm; innen einschließlich Zwischendecke gespundete Bretter oder Platten über 10 mm, imprägniert oder mit imprägnierendem Schutzanstrich versehen oder einfache Bretter verputzt; Fußboden und Fundament aus Beton oder Balkenlage auf Stei-nen, frosthfrei gegründet oder andere ausreichende Gründungen; Dach mit Weich- oder Harteindeckung,

Blockhäuser mit einer Holzdicke  $\geq 60$  mm.

**e) Bauklasse IV - Richtwert bis € 4,60 je m<sup>3</sup> umbauten Raumes**

Holzbauten, einwandig oder doppelwandig mit  $< 13$  cm Wanddicke und Blockhäuser mit ei-ner Holzdicke  $< 60$  mm, alle bisher nicht aufgeführten Materialien.

**Richtwert bis € 3,10 je m<sup>3</sup> umbauten Raumes**

Bauten in minderer Qualität, wie Wabenkernwände (vergleichbar mit Lauben des Typs GL 14 - 19), Bretter  $< 30$  mm Stärke oder ähnliches einschließlich dünnwandiger Bauelemente einfachster Ausführung.

f) **Bauklasse V - Richtwert bis € 9,20 je m<sup>3</sup> umbauten Raumes**

Wie Bauten nach Bauklasse I

Bauliche Anlagen, die zum dauerhaften Wohnen geeignet sind und weiterhin genutzt werden sollen, sowie vom Verpächter dafür zugelassen sind, werden nach Bauklasse V abgeschätzt.

**Die Abschätzung nach Bauklasse V kann nur dann erfolgen, wenn dazu die vorherige ausdrückliche Genehmigung durch den Bezirksverband erforderlich.**

**Bei „Mischbauten“ ist entsprechend der Bauklasse des jeweiligen Bauteils zu bewerten.**

Überall dort, wo diese Richtlinien bestimmen, dass Baulichkeiten nicht zu bewerten oder zu entfernen sind, sind die Beseitigungskosten entsprechend Punkt IV. dieser Richtlinien zu ermitteln.

**8. Ermittlung des Grundwertes**

Der Richtwert ist zur Ermittlung des Grundwertes nach Maßgabe der nachfolgenden Mängeltabelle zu senken, sofern die baulichen Anlagen nicht den Anforderungen der jeweiligen Bauklasse entsprechen. Die Senkung des Richtwerts ist rechnerisch darzustellen und zu erläutern. Die Mängel sind durch Abzüge vom Richtwert auf Grundlage der „Mängeltabelle zur Ermittlung des Grundwertes“ nachvollziehbar auszuweisen und zu begründen. Über die dortigen Obergrenzen hinausgehende Abzüge vom Richtwert sind besonders zu begründen.

Sofern bauliche Anlagen innerhalb der Baulichkeiten nicht den Mindestanforderungen entsprechen, ist der Grundwert zu senken.

Der Grundwert ist mit einem Hundertstel des jeweiligen Bauindex zu multiplizieren. Dieser wird zu Beginn jeden Jahres von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung als Durchschnittswert auf der Grundlage des Bauindex für den Neubau von Wohngebäuden des Statistischen Landesamtes mitgeteilt und ist bis zur Bekanntgabe des darauf folgenden Bauindexes gültig.

## Mängeltabelle zur Ermittlung des Grundwertes

(Auflistung möglicher baulicher Mängel und deren Anrechnung auf den Richtwert)

| <b>Teil der baulichen Anlage</b> | <b>Mängel</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>maximaler Abzug in %</b> |
|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Laubendach</b>                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dachbedeckung hohlliegend</li> <li>• Konstruktionsteile zu schwach (flächige Absenkung, First nicht horizontal)</li> <li>• Dachbedeckung fehlerhaft</li> <li>• Unterkonstruktion (defekt/nicht fachgerecht)</li> <li>• Gesimskasten defekt</li> <li>• Flatterbretter fehlen bzw. defekt</li> <li>• Feuchtigkeitsflecken</li> <li>• Sparrenabstände nicht fachgerecht</li> <li>• defekter, nicht betriebsbereiter Schornstein</li> </ul> | <b>20 %</b>                 |
| <b>Wände / Decken</b>            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rohbaumauerwerk</li> <li>• offene Mauerwerksfugen</li> <li>• Hohlstellen im Putz</li> <li>• Wandrisse/Setzungen</li> <li>• Verrottungen am Sockel</li> <li>• Feuchtigkeitsflecken</li> <li>• defekte Verkleidungen</li> <li>• Sperrung (fehlend oder defekt)</li> <li>• Wände außer Lot</li> <li>• durchhängende Decken, Risse in der Decke</li> <li>• Glasschäden (Fenster)</li> </ul>                                                 | <b>19 %</b>                 |
| <b>Fußboden / Sockel</b>         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fehlender Spritzwassersockel</li> <li>• Risse / Sprünge</li> <li>• Setzungen</li> <li>• defekte Verkleidungen</li> <li>• nicht frostsichere Materialien</li> <li>• Feuchtigkeitsflecken</li> <li>• Estrich oder Holzfußboden nicht fachgerecht verlegt</li> <li>• fehlende Traufkante</li> </ul>                                                                                                                                        | <b>15 %</b>                 |
| <b>Fundament</b>                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• nicht erkennbar</li> <li>• Sperrung fehlt oder defekt</li> <li>• nicht frostfrei gegründet</li> <li>• Setzungen</li> <li>• Brüche im Fundament</li> <li>• mit Gelände abschließend bzw. unter GOK</li> <li>• lose aufgesetzte Steine</li> <li>• ohne Estrich</li> <li>• Festigkeit / Mischung unzureichend</li> <li>• fehlende Fundamentpfähle</li> <li>• nicht maßgerechtes Fundament</li> </ul>                                       | <b>22 %</b>                 |
| <b>Ausbau (innen)</b>            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wasseranschluss fehlend oder defekt</li> <li>• Sanitärbereich nicht ausgebaut bei vorhandener Abwasseranlage</li> <li>• Farbanstrich/Tapeten/Verkleidungen defekt</li> <li>• Sanitärinstallationen entfernt</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                  | <b>5 %</b>                  |



|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| <b>Ausbau (außen)</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Farbanstrich defekt</li> <li>• Dachrinne defekt (nicht ordnungsgemäß angebracht)</li> <li>• Fallrohre defekt, an der Laube ohne Abfluss endend</li> <li>• betriebsbereiter Schornstein (Funktionsprüfung durch Schornsteinfeger), fehlende Kehrbescheinigung</li> <li>• Fensterläden nicht ordnungsgemäß</li> <li>• Einbruchsicherungen defekt</li> <li>• Fallrohr ohne Ableitung von der Baulichkeit</li> </ul> | <b>7 %</b>  |
| <b>Bauelemente</b>    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Türen defekt</li> <li>• Fenster verquollen, defekt</li> <li>• Gitter defekt</li> <li>• Schlosssicherungen nicht funktionstüchtig</li> <li>• Gangbarkeit Fenster / Türen</li> <li>• Einbruchschäden</li> </ul>                                                                                                                                                                                                    | <b>12 %</b> |

**Zusätzlich können in Abzug gebracht werden:**

|                                                  |                                                                                                                                                                                                       |             |
|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| <b>Sonderabfälle bei Weiternutzung der Laube</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Asbest</li> <li>• Dachpappe</li> <li>• getränkte Materialien</li> </ul> <div style="text-align: right; margin-top: -10px;">} je nach Erhaltungszustand</div> | <b>15 %</b> |
| <b>Laube ist nicht beräumt</b>                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bewertung des Bauzustandes durch vorhandenes Inventar erschwert</li> </ul>                                                                                   | <b>5 %</b>  |

Nicht fertig gestellte bauliche Anlagen werden je nach Stand des Ausbaus mit zusätzlich 20 bis 50 % Abzug belegt.

In der Übersicht nicht ausgewiesene Mängel sind durch die Abschätzer als Einzelfallentscheidung innerhalb der Prozentangabe beim entsprechenden „Teil der baulichen Anlage“ zusätzlich in die Grundwertbestimmung einzubeziehen.

## **9. Entschädigungswert**

Für die Feststellung des Entschädigungswertes der Baulichkeit sind ausgehend vom Baujahr die restlichen Nutzungsjahre zu ermitteln und Abzüge für die Abschreibung (Alter/Restnutzungsjahre, Zustand und verwendete Materialien) gemäß nachfolgender Tabelle vorzunehmen.

Die Restnutzungsjahre der Lauben sind grundsätzlich vom Jahr der Aufstellung an zu ermitteln. Dabei ist für zeitlich unterschiedlich errichtete Bauteile das Jahr der Errichtung differenziert auszuweisen. Das Jahr der Errichtung ist durch den abgebenden Unterpächter nachzuweisen. Fehlt dieser Nachweis, schätzt der Abschätzer auf Grund der Art der Baulichkeit und der verwendeten Baumaterialien den ungefähren Zeitpunkt der Errichtung ab.

In begründeten Fällen können Erhaltungsmaßnahmen bzw. Pflegemängel in angemessener Weise berücksichtigt werden. So können schwerwiegende Mängel zur Verringerung der Restnutzungsjahre führen.

Bei besonders gutem Erhaltungszustand kann dagegen die Restnutzungszeit außerhalb der Tabelle mit entsprechender Begründung erhöht werden. Es dürfen Abweichungen in mehreren Stufen bis max. 15 Jahre erfolgen.

Für die Bewertung von zulässigen Anbauten sind maximal die Restnutzungsjahre der Laube zu Grunde zu legen.

Nach Ablauf der Restnutzungsjahre sind die Baulichkeiten wirtschaftlich abgeschrieben.

### **Abzugstabelle für Abschreibungen in den einzelnen Bauklassen**

| Restliche<br>Nutzjahre ab<br>Baujahr | Bauklasse I<br>(Bauklasse V) | Bauklasse II | Bauklasse III | Bauklasse IV |
|--------------------------------------|------------------------------|--------------|---------------|--------------|
| 5                                    | 90 %                         | 90 %         | 90 %          | 90 %         |
| 10                                   | 90 %                         | 85 %         | 85 %          | 71 %         |
| 15                                   | 81 %                         | 71 %         | 71 %          | 54 %         |
| 20                                   | 71 %                         | 60 %         | 60 %          | 40 %         |
| 25                                   | 62 %                         | 49 %         | 49 %          | 29 %         |
| 30                                   | 54 %                         | 40 %         | 40 %          | 21 %         |
| 35                                   | 47 %                         | 32 %         | 32 %          | 16,5 %       |
| 40                                   | 40 %                         | 26 %         | 26 %          | 10 %         |
| 45                                   | 34 %                         | 21 %         | 21 %          |              |
| 50                                   | 29 %                         | 18 %         | 18 %          |              |
| 55                                   | 25 %                         | 15,5 %       | 15,5 %        |              |
| 60                                   | 21 %                         | 10 %         | 10 %          |              |
| 65                                   | 17,5 %                       |              |               |              |
| 70                                   | 16,5 %                       |              |               |              |
| 75                                   | 15,5 %                       |              |               |              |
| 80                                   | 10 %                         |              |               |              |

Bei neuwertigen Lauben bis zu einem Alter von vier Jahren können nach jeweiligem Bauzustand geringere Abzüge als 10 % vorgenommen werden

### **10. Sonstige bauliche Anlagen**

Neben einer zulässigen Laube können je nach Vertragslage bewertet werden:

- a) ein Gewächshaus mit Grundfläche von maximal 12 m<sup>2</sup> und Firsthöhe von maximal 2,20 m ist wie folgt zu bewerten:
  - Richtwert bis 2,00 € je m<sup>3</sup> umbauten Raumes
  - bis maximal 40,00 € Entschädigungswert je m<sup>3</sup> umbauten Raumes
- b) genehmigte und zu entschädigende Schuppen und ähnliche separat stehende Baulichkeiten sind wie folgt zu bewerten:
  - Richtwert bis € 2,00 je m<sup>3</sup> umbauten Raums sowie
  - bis maximal € 300,00 Entschädigungswert je Baukörper.

- c) ein überdachter offener Laubenvorplatz wird als Teil der Laube bewertet, wenn dadurch 24 m<sup>2</sup> Grundfläche nicht überschritten werden; hier gilt ein Richtwert bis 1,30 € je m<sup>2</sup> der bebauten Grundfläche einschließlich Versiegelung.
- d) Vorrats- und Kellerräume werden an Hand der Innenmaße berechnet, die Restnutzungsjahre dürfen die der Laube nicht überschreiten. Grundsätzlich ist die Bauklasse II zu Grunde zu legen.

Der Grundwert für die sonstigen baulichen Anlagen ist aus dem Richtwert sowie der Wertminderung wegen festgestellter Mängel und der Wertminderung auf Grund des Alters der Anlage zu bestimmen. Bei allen Anlagen sind Alterswertminderungen von mindestens 3 % jährlich vorzunehmen.

Der Grundwert ist auch hier mit einem Hundertstel des Bauindex zu multiplizieren.

## **II. Abschätzung von Außenanlagen**

Die Höchstbeträge für Außenanlagen sind unter Berücksichtigung der Bauausführung und des Zustandes zu senken. Bei allen Außenanlagen sind Alterswertminderungen (von den „bis-Werten“ ausgehend) von mindestens 3 % jährlich vorzunehmen. Entschädigt werden dürfen nur vertraglich zugelassene bzw. genehmigte Einrichtungen. Abweichungen von den „bis-Werten“ sind gesondert zu begründen.

### **Frisch- und Abwasserleitungen**

Sanitärinstallationen einfacher Ausführung innerhalb der Gebäude sind nur zulässig, wenn ordnungsgemäße Abwasseranlagen vorhanden sind.

- Wasserleitung (einschließlich Sommerleitung) außerhalb der Baulichkeiten m bis € 5,00
- Zapfventil außerhalb der Baulichkeiten Stück bis € 7,50
- Rückflussverhinderer Stück bis € 12,00
- Absperrventil Stück bis € 7,50
- Rohrbelüftungseinrichtung Stück bis € 25,00
- Standrohre für Zapfventile werden als Meter Wasserleitung abgeschätzt. Gartenberegnungsanlagen (auch unterirdisch) sowie Schlauchleitungen werden nicht bewertet.

**Wassermesser und Wassermessergruben**

- Geeichte Wassermesser Stück bis € 35,00
- Handelsübliche Wassermessergruben Stück bis € 100,00
- Wassermessergruben außerhalb der Laube in erforderlicher baulicher Ausführung, mindestens 1m x 1m Grundfläche und ausreichender Reparaturhöhe bis maximal 3 m<sup>3</sup> umbauten Raumes m<sup>3</sup> bis € 70,00
- Wassermessergruben ohne trittfesten Deckel sind mit bis zu 40 % abzuwerten.
- Wassermesser sind entsprechend der Laufzeit der Eichung gestuft zu bewerten. Wassermesser innerhalb der Laube werden nicht bewertet.
- Unterpächter, die durch private Verträge mit den Wasserwerken ihren Wasseranschluss betreiben, erhalten eine Pauschale von bis € 500,00  
Mit dieser Pauschale sind die Absperrvorrichtungen sowie die Wassermessergrube abgegolten.

**Brunnenanlagen**

Komplette funktionsfähige Brunnenanlagen werden nur dann abgeschätzt, wenn kein Stadt- wasser vorhanden ist. Dies gilt auch dann, wenn eine Genehmigung der zuständigen Behörde und des Eigentümers zum Betreiben eines Brunnens vorliegt.

- bis 5 m Rohrtiefe bis € 350,00
- über 5 m Rohrtiefe bis € 500,00

**Wasserfässer, Wasserbecken, Teiche**

- Wasserfässer Stück bis € 5,00
- Wasserbecken, maximal 2 m<sup>2</sup> m<sup>2</sup> bis € 25,00
- Teich, bepflanzt (maximal 10 m<sup>2</sup> Wasserfläche) m<sup>2</sup> bis € 25,00  
Teiche aus Beton oder ähnlichem Material sind nicht zu bewerten und sind zu entfernen.
- Regenwasserauffangananlage (aus mindestens zwei verbundenen Fässern) Stück bis € 80,00

**Abwassersammelanlagen**

Es sind nur genehmigte Abwassersammelanlagen, für die gültige „Dichtheitsnachweise der Abwasseranlage“ (Sammelgrube und Abwasserleitungen) vorgelegt worden sind, unter Berücksichtigung einer Alterswertminderung (von den „bis-Werten“ ausgehend) mit einem jährlichen Abzug von 3 % zu bewerten. Mit der Entschädigung für die Anlage sind auch alle Sanitärinstallationen und -objekte abgegolten.

Mängel an der Abwassersammelanlage, an den Sanitärinstallationen und -objekten (Armaturen, Toiletten- und Handwaschbecken, Duschtasse, Spülen und Ähnliches) führen zur Abwertung.

Die Entsorgungsnachweise sind den Abschätzern vorzulegen.

- Gemauert oder aus Schachtringen m<sup>3</sup> bis € 180,00
- Durch zugelassenen Fachfirmen sanierte Abwassersammelanlagen m<sup>3</sup> bis € 350,00
- Einwandige Kunststoffgruben / zugelasene monolithische Betongruben m<sup>3</sup> bis € 450,00
- Abwassersammelanlagen in Wasserschutzgebieten sind nach vorliegender Rechnung ohne Einbaukosten zu bewerten.

Bei nicht geleerten und gereinigten Abwassersammelanlagen ist die Bewertung bis 100 € zu senken, Abfuhr- und Reinigungskosten sind nachzuweisen.

Nicht betriebsfähige bzw. nicht zugelassene oder zulassungsfähige Abwassersammelanlagen sind mit Beseitigung zu beauftragen, sofern sie nicht sanierungsfähig sind.

Einbaukosten durch Fachfirmen sind nicht zu berücksichtigen.

**Kanalisationsanschlüsse**

- Bewertung in Höhe des Erstellungspreises bis € 2.200,00  
(unter Berücksichtigung einer Alterswertminderung vom Erstellungspreis bzw. Höchstpreis ausgehend mit einem jährlichen Abzug von 3 % zu bewerten.)

Mit der Entschädigung für die Anlage werden auch alle Sanitärinstallationen sowie Frisch- und Abwasserobjekte abgegolten.

**Wege- und Platzbefestigung**

Zusätzlich zu der für den Laubenbau erforderlichen bebauten Grundfläche von 24 m<sup>2</sup> bzw. genehmigter bebauter Grundfläche dürfen höchstens 6 % der verbleibenden Kleingartenfläche als versiegelte Fläche abgeschätzt werden. Darüber hinausgehende Wege- und Platzbefestigungen sind nicht zu bewerten und zu entfernen. Einzelne liegende Bruchstücke von Wege- und Platzbefestigungen werden nicht abgeschätzt.

Eine maximal 0,80 m breite Befestigung um die Laube gilt als Spritzschutz, sie ist Bestandteil der jeweiligen Laube und ohne Bewertung zulässig.

- Einfache Art der Wegebefestigung m<sup>2</sup> bis € 1,50
- Holzpflaster, Rasengittersteine m<sup>2</sup> bis € 6,00
- Wegeplatten, Verbundsteine u. a. einschl. Kantensteine m<sup>2</sup> bis € 12,50

**Einfriedungen und Türanlagen**

- Einfriedungen einschließlich Pfosten ohne Türen  
(zulässige Höhe: 1,25 m)
  - Maschendraht, feuerverzinkt m bis € 7,00
  - Maschendraht, feuerverzinkt und mit Kunststoff ummantelt m bis € 8,00
  - Jäger-, Staketen- oder Metallzäune m bis € 8,00
  - vom Verpächter geforderte besondere Art m bis € 16,00

Flechtzäune, Lamellen, Strohmatten, Stacheldraht o. ä. werden nicht bewertet und sind zu entfernen.

Sind Zäune von Hecken durchwachsen, werden sie nicht bewertet.

- Türanlagen, einflügelig Stück bis € 200,00

Vorhandene zweite Türen oder zweite Türflügel sind zu entfernen und durch ein passendes Zaunfeld zu ersetzen.

**Bautechnisch notwendige Stützmauern, Stufen und Einfassungen**

- Stützmauern m<sup>2</sup> bis € 20,00
- Stufen Stück bis € 10,00
- Beeteinfassungen (Kantensteine o. ä.) m bis € 2,00

Flaschen-, Plastikstreifen, Rollboards o. ä. werden nicht bewertet. Zementgebundene Asbeststreifen werden nicht bewertet und sind fachgerecht zu entsorgen.

**Kompostanlagen**

- Je nach Ausführung m<sup>3</sup> bis € 40,00
- Kompostanlagen aus zementgebundenem Asbest werden nicht bewertet und sind fachgerecht zu entsorgen.

**Rankgerüste, Frühbeete**

- Rankgerüste in Bogenform o. ä. Stück bis € 50,00
- Rankgerüste in flächiger Art m<sup>2</sup> bis € 8,00
- Frühbeetkästen m<sup>2</sup> bis € 25,00
- Hochbeete, mindestens 50 cm hoch m<sup>2</sup> bis € 80,00

**III. Abschätzung von Aufwuchs**

Verkrüppelte, kranke oder teilweise abgestorbene Bäume werden nicht bewertet.

Für nicht gepflegte oder zu eng stehende Bäume sind entsprechende Abschläge vorzunehmen.

Diese Regelung ist auch bei den anderen Kulturen anzuwenden.

Waldbäume, Weiden, Pappeln, Walnussbäume, Rot- und Weißdorn, Sadebaum, Heckenkirschen und Koniferen dürfen nur bewertet werden, wenn deren Anpflanzung im Unterpachtvertrag/ Nutzungsvertrag (Gartenordnung/Kleingartenordnung) nicht verboten ist, ansonsten sind sie zu entfernen.

Vorhandene Waldbäume, die zurzeit auf der Grundlage von öffentlich rechtlichen Vorschriften nachweislich nicht beseitigt werden dürfen, sind unabhängig vom Abzug für Pflege (IV. Nr. 4) mit 1,00 € zu bewerten.

Für die Bewertung der einzelnen Pflanzen sind die folgenden Tabellen / Übersichten anzuwenden.

# LANDESVERBAND BERLIN DER GARTENFREUNDE e. V.

Abschätzrichtlinien

Seite 15 / 01.06.2011

## Obstgehölze

| Baumarten             | Bewertung nach Altersstufen |                            |                             |                         |
|-----------------------|-----------------------------|----------------------------|-----------------------------|-------------------------|
|                       | bis 2 Jahre<br>1. Stufe     | 3 bis 10 Jahre<br>2. Stufe | 11 bis 30 Jahre<br>3. Stufe | ab 31 Jahre<br>4. Stufe |
| Apfel, Birne          | € 25,00                     | bis € 51,00                | bis € 96,00                 | bis € 120,00            |
| Pflaume               | € 25,00                     | bis € 62,00                | bis € 96,00                 | bis € 120,00            |
| Süßkirsche            | € 25,00                     | bis € 75,00                | bis € 120,00                | bis € 140,00            |
| Sauerkirsche          | € 25,00                     | bis € 52,00                | bis € 85,00                 | bis € 105,00            |
| Pfirsich und Aprikose | € 25,00                     | bis € 52,00                | bis € 80,00                 | bis € 105,00            |
| Quitte usw.           | € 22,00                     | bis € 52,00                | bis € 75,00                 | bis € 95,00             |
| Spindel               | € 25,00                     | bis € 62,00                | bis € 96,00                 | bis € 120,00            |
| Schnur                | € 65,00                     | bis € 105,00               | bis € 170,00                | bis € 170,00            |

## Beerensträucher

| <u>Johannisbeere / Stachelbeere</u> | 3 bis 6 Jahre | ab 7 Jahre  |
|-------------------------------------|---------------|-------------|
| Stamm € 15,00                       | bis € 25,00   | bis € 25,00 |
| Busch € 4,00                        | bis € 13,00   | bis € 13,00 |

| <u>weitere Beerensträucher</u>                 | ab 2 Jahre  |
|------------------------------------------------|-------------|
| Brombeere € 5,00                               | bis € 7,00  |
| Brombeerhybride € 10,00                        | bis € 15,00 |
| Himbeere pro m € 2,00<br>(4 Pflanzen je Meter) | bis € 4,50  |



**Sonstige Kulturen, Erdbeeren, Rhabarber u. a.**

|                                                                   | Anschaffungspreis | 2 und mehr Jahre |             |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------|-------------|
| Weinrebe je Stück                                                 | € 9,00            | € 9,00           | bis € 15,00 |
| Erdbeeren je m <sup>2</sup><br>(6 bis 8 Stück je m <sup>2</sup> ) | € 3,00            | € 6,00           | bis € 0,50  |
| Monatserdbeeren je Meter                                          | € 2,00            | € 2,00           | bis € 3,00  |
| Rhabarber je Stück                                                | € 1,50            | € 1,50           | bis € 2,50  |
| Kiwi je Stück                                                     | € 10,00           | € 10,00          | bis € 18,00 |

**Ziergehölze, Ziersträucher und Schlingengewächse**Ziergehölze

- einfache Art (z. B. Forsythia) Stück bis € 13,00
- wertvollere Art (z. B. Magnolie) Stück bis € 40,00

Schlinggewächse

- einfache Art (z. B. Clematis) Stück bis € 13,00
- wertvollere Art (z. B. Blauregen) Stück bis € 18,00

**Koniferen**

- Nicht mehr als insgesamt 10 m<sup>2</sup> kronendeckende Fläche Stück bis € 40,00

**Ziergehölze und Koniferen**, die im ausgewachsenen Zustand die Wuchshöhe von 2,5 bzw. 4 m (je nach Vertragslage) überschreiten können, werden auch in kleineren Größen oder im Jugendstadium nicht abgeschätzt und müssen entfernt werden.

**Rosen**

- Beet-, Edel-, Park- und Strauchrosen Stück bis € 8,00
- Kletterrosen Stück bis € 9,00
- Hochstammrosen Stück bis € 13,00

**Stauden**

- Je nach Pflanzenart (auch Polsterstauden) m<sup>2</sup> bis € 5,00
- Solitärstauden Stück bis € 10,00

**Hecken**

- je nach Pflanzenart bis 1,25 m Höhe m bis € 8,00
- über 1,25 m Höhe (wenn vertraglich vereinbart) m bis € 15,00

**Rasen und Wiesen**

- Rasen m<sup>2</sup> bis € 1,00

**Mehrjährige Unterkulturen**

- Kulturen (einschließlich Zwiebel- und Knollengewächse) m<sup>2</sup> bis € 5,00
- Gewürzkräuter m<sup>2</sup> bis € 5,00

**IV. Ermittlung der Beseitigungskosten****1. Allgemeines**

Bei den im Folgenden aufgeführten Basiswerten ist bei der Entfernung von Anbauten der Aufwand für Verschlussarbeiten (Wiederherstellungsarbeiten) am verbleibenden Bauwerk und der Aufwand für die Wiederherstellung des Geländes zur kleingärtnerischen Nutzung enthalten.

Für besondere Erschwernisse bei der Beseitigung (z. B. Verschlussarbeiten am verbleibenden Bauwerk, lange Wegstrecke vom Abriss- bzw. Beseitigungsort bis zum Verladeort) kann ein Zuschlag bis zu 100 % erhoben werden. Mit den ermittelten Abzugsbeträgen sind alle Kosten abgegolten.

Baustoffe, wie z. B. zementgebundene Asbestplatten (umgangssprachlich "Eternit") oder formaldehydgetränkte Platten und Dachpappe sind Sondermüll und müssen nach den Technischen Regeln für Gefahrenstoffe (TRGS 519) behandelt und entsorgt werden. Der Unterpächter muss die ordnungsgemäße Entsorgung gewährleisten (Fachfirmen mit Entsorgungsnachweis).

**2. Zu entfernende Baulichkeiten bzw. Teile davon ("Überbauungen")**

Zur Berechnung wird bei den Bauklassen I – IV der Kubikmeter des umbauten Raumes, beim Laubenvorplatz der Quadratmeter der überdachten Fläche herangezogen.

Es gelten die üblichen Bauklassen. Blechschuppen werden der Bauklasse IV zugeordnet.

Umbaute Veranden (Dach, Fußboden und Seitenwände) werden in die üblichen Bauklassen eingeordnet. Entscheidend ist bei Mischbauten die der höchsten Bauklasse zuzuordnende zu entfernende Wand. Erfolgt ein Rückbau der Baulichkeiten nicht innerhalb einer vorgegebenen Frist durch den abgebenden Unterpächter, so werden die festgelegten Rückbaumaßnahmen durch den jeweiligen Bezirksverband durchgeführt bzw. vertraglich vereinbart. In diesem Fall werden die entstehenden Kosten von dem verbleibenden Erlös in Abzug gebracht bzw. eingefordert, wenn der Erlös der Parzelle nicht ausreicht, um die Kosten zu decken.

|                                                                                                                                            |                                       |       |       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-------|-------|
| Bauklasse I (V)                                                                                                                            | je m <sup>3</sup> des umbauten Raumes | bis € | 90,00 |
| Bauklasse II                                                                                                                               | je m <sup>3</sup> des umbauten Raumes | bis € | 75,00 |
| Bauklasse III                                                                                                                              | je m <sup>3</sup> des umbauten Raumes | bis € | 70,00 |
| Bauklasse IV                                                                                                                               | je m <sup>3</sup> des umbauten Raumes | bis € | 55,00 |
| Überdachte Laubenvorplätze einschließlich Fundament und versiegelten Flächen je m <sup>2</sup> unter Beachtung der zulässigen Versiegelung |                                       | bis € | 60,00 |

### 3. Sonstige zu entfernende Anlagen und Materialien

|                                                                                                                                                                                  |                         |        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|--------|
| Wegeplatten                                                                                                                                                                      | je m <sup>2</sup> bis € | 25,00  |
| Ortbeton                                                                                                                                                                         | je m <sup>2</sup> bis € | 40,00  |
| Weitere bauliche Anlagen mit besonderer Erläuterung und Berechnung (z. B. Schwimmbecken) und mit Mutterboden verfüllen                                                           | je m <sup>3</sup> bis € | 30,00  |
| Entsorgungskosten für das Inventar (Möbel, Geräte usw.) nicht beräumter Lauben<br>Hinweis: Zusätzliche Abzüge gem. Abzugstabelle wegen nicht prüfbarer Bewertung der Bausubstanz | je m <sup>3</sup> bis € | 65,00  |
| Kosten für das Entfernen nicht betriebsbereiter und nicht sanierungsfähige Abwässerauffanggruben einschl. Verfüllen                                                              | je m <sup>3</sup> bis € | 90,00  |
| Abfuhrkosten bei nicht geleerten Abwässerauffanggruben                                                                                                                           | pauschal €              | 100,00 |
| Spielgerätebeseitigung                                                                                                                                                           | je St. bis €            | 60,00  |
| Unrat im Kleingarten (Bauabfälle, Gartenabfälle, Materialien ähnlicher Art, zu beseitigende Flechtzäune, Lamellen, Strohmatten, Stacheldraht u.a.)                               | je m <sup>3</sup> bis € | 130,00 |

### 4. Nicht gestattete oder nicht nutzbare Bepflanzungen

|             |                                                             |              |          |
|-------------|-------------------------------------------------------------|--------------|----------|
| 1. Bäume    | bis 30 cm Umfang in 1,30 m Höhe über dem Boden              | bis €        | 75,00    |
| 2. Bäume    | von 31 bis 80 cm Umfang in 1,30 m Höhe über dem Boden       | bis €        | 500,00   |
| 3. Bäume    | über 80 cm Umfang in 1,30 m Höhe über dem Boden             | bis €        | 1.250,00 |
| 4. Bäume    | Abzug für Baumpflege zu Gunsten des nachfolgenden Pächters  | bis €        | 1.000,00 |
| Sträucher   |                                                             | je St. bis € | 30,00    |
| Hecken      |                                                             | je m bis €   | 50,00    |
| Wurzelstock |                                                             | bis €        | 200,00   |
| sonstige    | Kosten der Wiederherstellung zur kleingärtnerischen Nutzung | bis €        | 250,00   |
|             | Verwilderung                                                | bis €        | 400,00   |

Die vorstehend genannten Kosten beinhalten die komplette Beseitigung einschließlich des Wurzelstockes. Die Bestimmungen des Naturschutzgesetzes und der Baumschutzverordnung in der jeweils geltenden Fassung sind zu beachten.

Bei Bäumen zu 1. und 2. wird hinsichtlich der Beseitigungskosten von einer maximalen Höhe von 5 m ausgegangen. Sind diese höher, sind auch die angegebenen Werte entsprechend zu erhöhen.

Bei Bäumen zu 3. sind die Beseitigungskosten in Abhängigkeit vom Stammdurchmesser, Baumhöhe und Wuchs (normal - schlank - breit) sowie u. U. vorhandener Erschwernisse bei der Beseitigung zu ermitteln.

## V. Vorbereitung und Durchführung der Abschätzung

Grundlage für die Abschätzung ist die Beendigung eines Unterpachtverhältnisses, die durch den Tod des Pächters oder die Kündigung des Vertrages ausgelöst worden ist. Den Auftrag für die Abschätzung erhalten die Abschätzer in Abhängigkeit von den vertraglichen Regelungen sowie von den Geschäftsbedingungen ihres Bezirksverbandes von dessen geschäftsführendem Vorstand oder vom scheidenden Unterpächter.

An Hand der Kündigungs- bzw. Auftragsbestätigung wird durch den geschäftsführenden Vorstand des Bezirksverbandes oder durch die Abschätzer der Termin zur Abschätzung festgelegt und die Teilnehmer werden eingeladen. Bei der Abschätzung muss der scheidende Unterpächter oder ein bevollmächtigter Vertreter zugegen sein. Ein Vertreter des Vorstandes des betreffenden Kleingartenvereins sollte anwesend sein – insbesondere zur Zuordnung und Bewertung der Einfriedungen und gemeinschaftlichen Anlagen. Bei Nichterscheinen des scheidenden Unterpächters ist ein neuer Termin festzusetzen. Eine Abschätzung in Abwesenheit des scheidenden Unterpächters ist nur mit Zustimmung des geschäftsführenden Vorstandes des Bezirksverbandes möglich.

Die Abschätzungen sind von den Abschätzern grundsätzlich unter Begehung des Kleingartens und der Baulichkeiten vorzunehmen. Ausnahmen davon sind möglich, wenn trotz eindeutiger Berechtigung zur Abschätzung der Zutritt zum Kleingarten oder der Laube verweigert wird. Das Risiko einer nicht korrekten Wertermittlung geht in solchen Fällen zu Lasten des betroffenen Unterpächters, der deshalb in angemessener Form schriftlich in Kenntnis zu setzen ist. Vergleichbare Situationen können auch bei Todesfällen oder Erbauseinandersetzungen auftreten.

Die Abschätzung umfasst die Teilbereiche „Bauliche Anlagen“, „Außenanlagen“ und „Aufwuchs“. **Die Abschätzung wird durch mindestens zwei Abschätzer durchgeführt**, wobei jeder Abschätzer für seine(n) Teilbereich(e) allein zuständig ist. Die Abschätzungen erfolgen durch Inaugenscheinnahme. Bei Verdacht auf verdeckte Mängel ist eine Begutachtung nach Freilegung durch den abgebenden Unterpächter vorzunehmen. Verweigert er das, ist eine Senkung des Grundwertes vorzunehmen.

Der scheidende Unterpächter ist weiterhin darauf hinzuweisen, dass nach dem Abschätzen

- a) die Parzelle bis zur Übergabe an den Nachpächter zu pflegen ist,
- b) jegliche Veränderungen innerhalb und außerhalb der Laube sowie an den Außenanlagen und Kulturen zu unterlassen sind. Sollten dennoch nachteilige Veränderungen vorgenommen werden oder entstehen (z. B. durch Frost), kann dies eine Korrektur der Abschätzung auf Kosten des scheidenden Unterpächters zur Folge haben,

- c) der Stand der vom scheidenden Unterpächter auszuführenden Auflagen dem Bezirksverband spätestens bei Aufgabe des Kleingartens mitzuteilen ist. Berechtigte Umlagen, die der abgebende Unterpächter geleistet hat und die unter Berücksichtigung von Alterswertminderungen ausgezahlt werden, sind zu bestätigen. Anhand der Kündigungs- bzw. Auftragsbestätigung wird der Termin zur Abschätzung festgelegt. Der scheidende Unterpächter und die Abschätzkommission sind entsprechend zu informieren.

Es ist eine Lageskizze des Kleingartens anzufertigen. Alle auf der Parzelle vorhandenen baulichen Anlagen sind bemaßt in einer Skizze einschließlich Grundriss und Seitenansichten aufzuführen. Die baulichen Anlagen können durch Fotos dokumentiert werden. Es ist nur zu bewerten, was sich innerhalb der Parzelle befindet. Die von den Abschätzern anzufertigenden Lagepläne sind keine amtlichen Vermessungen. Sie werden nur zur Übersicht der Parzelle sowie ihrer baulichen Anlagen angelegt. Für eventuell vorgesehene Abriss- und Beseitigungsmaßnahmen sowie zur Teilung der Kleingärten werden sie als Arbeitsgrundlage herangezogen. Die Abschätzer erhalten vom geschäftsführenden Vorstand des Bezirksverbandes entsprechend Hinweise, wenn eine Parzellenteilung vorgesehen oder geprüft werden soll. Die Abschätzer können dem geschäftsführenden Vorstand des Bezirksverbandes auch von sich aus Hinweise auf eine Teilungsmöglichkeit geben. Bei der Teilung eines Kleingartens ist für jede Teilparzelle ein gesondertes Protokoll zu fertigen. Die Teilung ist vor Ort durch geeignete Maßnahmen sichtbar zu machen.

Den Abschätzern bei einer Abschätzung entstehende Aufwendungen werden durch eine pauschale Aufwandsentschädigung in Höhe von 100,00 € abgegolten.

Ggf. zusätzlich notwendige Arbeitsmaterialien kann der Bezirksverband zur Verfügung stellen. Erforderliche Geräte können den Abschätzern leihweise zur Verfügung gestellt werden.

Durch die Abschätzer verursachte Mängel oder Formfehler im Abschätzprotokoll sind ohne zusätzliche Aufwandsentschädigung von den Abschätzern selbst zu korrigieren.

Das Abschätzprotokoll hat den Charakter eines Schiedsgutachtens (§ 317 - 319 BGB) und läßt keinen Widerspruch beim Bezirksverband zu.

Ein Einspruch gegen ein Abschätzprotokoll ist den betroffenen Abschätzern zur Prüfung und ggf. notwendigen Korrektur vorzulegen.

Eine erneute Abschätzung durch andere Abschätzer ist zu unterlassen.

Über die ordnungsgemäße Verwahrung der Abschätzprotokolle entscheidet der Bezirksverband.

**VI. Ergänzende Hinweise für die Durchführung der Abschätzung****1. Abschätzung der baulichen Anlagen**

Es werden alle baulichen Anlagen erfasst, auch diejenigen, die nicht bewertet werden dürfen.

In der Baubeschreibung der baulichen Anlagen ist das Vorhandensein bzw. das Fehlen von Wasseranschluss, WC, Trockentoilette und Elektrizitätsanschluss zu vermerken.

Der scheidende Unterpächter hat bei der Abschätzung vorhandene Zustimmungen des Grundstückseigentümers und des Zwischenpächters bzw. vorhandene Baugenehmigungen vorzulegen. Auf die Vorlage dieser Unterlagen kann verzichtet werden, wenn die bauliche Anlage eine Grundfläche von 24 m<sup>2</sup> und einen umbauten Raum von 75 m<sup>3</sup> nicht überschreitet.

Lauben > 24 m<sup>2</sup>, die nicht der Vertragslage entsprechen, sind vom abgebenden Unterpächter auf das vertraglich zulässige Maß zurückzubauen. Die Bewertung ist auf dieses Maß zu begrenzen.

**2. Abschätzung der Außenanlagen**

Es werden alle Außenanlagen, auch die, die nicht bewertet werden dürfen, erfasst.

Außenanlagen, die nicht den gesetzlichen Vorschriften bzw. den Vorgaben der Unterpachtverträge entsprechen oder aus nicht (mehr) zugelassenen Materialien erstellt wurden, sind zurückzubauen und zu entsorgen. Der Aufwand ist in Form von Beseitigungskosten auszuweisen. Auf die „Ermittlung der Beseitigungskosten“ wird verwiesen.

Bei der Abschätzung der Außenanlagen ist zu beachten, dass diese auch Gemeinschaftseinrichtungen sein können. In diesem Fall dürfen sie vom Abschätzer nicht bewertet werden.

In Ausnahmefällen können Außenanlagen auch mehreren Unterpächtern gehören. Bei diesen Fällen ist die Bewertung mit dem Bezirksverband abzuklären und nur ein nachgewiesener Anteil in die Bewertung aufzunehmen.

Als Ver- und Entsorgungsanschlüsse des Kleingartens werden grundsätzlich nur Wasseranschlüsse (Frisch- und Abwasser) bewertet. Genehmigte Sonderanlagen wie z. B. Solaranlagen sind nicht zu bewerten.

### 3. Abschätzung von Aufwuchs

Aufwuchs, der nicht bewertet wird, muss entfernt werden, sofern er nicht nach der Baumschutzverordnung geschützt ist.

Muss Aufwuchs entfernt werden, sind die Beseitigungskosten zu ermitteln.



## Musterformblatt 1 - Bewertung der Baulichkeiten

Bezirksverband: ..... Kleingartenanlage: .....

Name des Unterpächters: ..... Kleingarten-Nr.: .....

anwesend a) für den Unterpächter: .....

b) für den Verein: .....

Der Berechnung zugrunde gelegter Bauindex (1913 = 100): \_\_\_\_\_

**I. a) Laube** Bauklasse: \_\_\_\_\_ Restnutzungsjahre: \_\_\_\_\_Grundwert € je m<sup>3</sup> \_\_\_\_\_ x \_\_\_\_\_ (1/100 Bauindex) = € je m<sup>3</sup> \_\_\_\_\_

Berechnung des umbauten Raumes:

Zulässiger umbauter Raum \_\_\_\_\_ (m<sup>3</sup>) x (€) \_\_\_\_\_ = € \_\_\_\_\_

Abzug gem. Abzugstabelle für Abschreibungen = \_\_\_\_\_ % = € \_\_\_\_\_

**Summe I a) = € \_\_\_\_\_**

### **I. b) umbaute Veranda und andere Anbauten:**

Bauklasse: \_\_\_\_\_ Restnutzungsjahre: \_\_\_\_\_

Grundwert € je m<sup>3</sup> \_\_\_\_\_ x \_\_\_\_\_ (1/100 Bauindex) = € je m<sup>3</sup> \_\_\_\_\_

Berechnung des umbauten Raumes:

Zulässiger umbauter Raum \_\_\_\_\_ (m<sup>3</sup>) x (€) \_\_\_\_\_ = € \_\_\_\_\_

Abzug gem. Abzugstabelle für Abschreibungen = \_\_\_\_\_ % = € \_\_\_\_\_

**Summe I b) = € \_\_\_\_\_****I. c) Keller** Bauklasse: \_\_\_\_\_ Restnutzungsjahre: \_\_\_\_\_Grundwert € je m<sup>3</sup> \_\_\_\_\_ x \_\_\_\_\_ (1/100 Bauindex) = € je m<sup>3</sup> \_\_\_\_\_

Berechnung des umbauten Raumes aufgrund der Innenmaße (lichte Maße)

Zulässiger umbauter Raum \_\_\_\_\_ (m<sup>3</sup>) x (€) \_\_\_\_\_ = € \_\_\_\_\_

Abzug gem. Abzugstabelle für Abschreibungen = \_\_\_\_\_ % = € \_\_\_\_\_

**Summe I c) = € \_\_\_\_\_**

**II. Sonstige bauliche Anlagen**

**a) Gewächshaus u. a. genehmigte und zu entschädigende separat stehende Baulichkeiten**

a1) Grundwert (€) \_\_\_\_\_ x \_\_\_\_\_ (1/100 Bauindex) = € \_\_\_\_\_

a2) Grundwert (€) \_\_\_\_\_ x \_\_\_\_\_ (1/100 Bauindex) = € \_\_\_\_\_

Berechnung des umbauten Raumes:

a1) .....

a2) .....

a1) Zulässiger umbauter Raum \_\_\_\_\_ (m<sup>3</sup>) x (€) \_\_\_\_\_ = € \_\_\_\_\_

a2) Zulässiger umbauter Raum \_\_\_\_\_ (m<sup>3</sup>) x (€) \_\_\_\_\_ = € \_\_\_\_\_

**Summe II a** = € \_\_\_\_\_

**b) Überdachter Laubenvorplatz**

Grundwert (€) \_\_\_\_\_ x \_\_\_\_\_ (1/100 Bauindex) = € \_\_\_\_\_

Berechnung der überdachten Fläche:

zulässige überdachte Fläche \_\_\_\_\_ (m<sup>2</sup>) x (€) \_\_\_\_\_ = € \_\_\_\_\_ (Summe II b)

**III. Abwasser**

a) Abwassersammelanlage      Ausführungsart: \_\_\_\_\_

Baugenehmigung vom \_\_\_\_\_ Baujahr: \_\_\_\_\_

Grundwert: \_\_\_\_\_ Altersabzug: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ m<sup>3</sup> x \_\_\_\_\_ €/m<sup>3</sup> = € \_\_\_\_\_

b) Kanalisationsanschluss

Baugenehmigung vom \_\_\_\_\_, errichtet am \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Baujahr: \_\_\_\_\_

Grundwert: \_\_\_\_\_ Altersabzug: \_\_\_\_\_

= € \_\_\_\_\_

|                            |                |         |
|----------------------------|----------------|---------|
| <b>Bauliche Anlagen</b>    | Summe I. a) =  | € ..... |
|                            | Summe I. b) =  | € ..... |
|                            | Summe I. c) =  | € ..... |
|                            | Summe II a) =  | € ..... |
|                            | Summe II b) =  | € ..... |
|                            | Summe III a) = | € ..... |
|                            | Summe III b) = | € ..... |
| <b>Insgesamt (Summe 1)</b> | =              | € ..... |

Bezirksverband: ..... Kleingartenanlage: .....

Name des Unterpächters: ..... Kleingarten-Nr.: .....

---

**I. a) Laube** Baujahr: ..... eingeschätzt / lt. Abschätzung vom .....  
lt. Baugenehmigung / lt. Angabe .....  
Bauklasse ..... Richtwert €/m<sup>3</sup> .....

Baubeschreibung in Stichworten:

(z. B. Bauart, Dach, Wände, Fußboden, Fundament, baulicher Zustand)

Mängel zur Grundwertermittlung:

Mängelwerte zum Grundwert: ..... % € .....

Preisermittlung des Grundwertes nach obiger Baubeschreibung: €/m<sup>3</sup> .....

Die Grundfläche der baulichen Anlagen wurde bewertet bis ..... m<sup>2</sup>

Geschätzte restliche Nutzungszeit ..... Jahre.

Eine Baugenehmigung hat - nicht - vorgelegen.

Baugenehmigung-Nr.: ..... vom .....

---

.....  
(Unterschrift des Abschätzers)

.....  
aufgestellt am:

**I. b) Umbaute Veranda und andere Anbauten**

Baujahr: ..... eingeschätzt / lt. Abschätzung vom .....

lt. Baugenehmigung / lt. Angabe .....

Bauklasse ..... Richtwert €/m<sup>3</sup> .....

Baubeschreibung in Stichworten:

(z. B. Bauart, Dach, Wände, Fußboden, Fundament, baulicher Zustand)

Mängel zur Grundwertermittlung:

Mängelwerte zum Grundwert: ..... % € .....

Preisermittlung des Grundwertes nach obiger Baubeschreibung: €/m<sup>3</sup> .....

Die Grundfläche der baulichen Anlagen wurde bewertet bis ..... m<sup>2</sup>

Geschätzte restliche Nutzungszeit ..... Jahre.

Eine Baugenehmigung hat - nicht - vorgelegen.

Baugenehmigung-Nr.: ..... vom .....

.....  
(Unterschrift des Abschätzers)

.....  
aufgestellt am:

I. c) **Keller** Baujahr: ..... eingeschätzt / lt. Abschätzung vom .....  
lt. Baugenehmigung / lt. Angabe .....  
Bauklasse ..... Richtwert €/m<sup>3</sup> .....

Baubeschreibung in Stichworten:

(z. B. Bauart, Dach, Wände, Fußboden, Fundament, baulicher Zustand)

Mängel zur Grundwertermittlung:

Mängelwerte zum Grundwert: ..... % € .....

Preisermittlung des Grundwertes nach obiger Baubeschreibung: €/m<sup>3</sup> .....

Die Grundfläche der baulichen Anlagen wurde bewertet bis ..... m<sup>2</sup>

Geschätzte restliche Nutzungszeit ..... Jahre.

Eine Baugenehmigung hat - nicht - vorgelegen.

Baugenehmigung-Nr.: ..... vom .....

---

.....  
(Unterschrift des Abschätzers)

.....  
aufgestellt am:

**II. Sonstige Baulichkeiten**

**(Gewächshaus, andere genehmigte und zu entschädigende separat stehende Baulichkeiten sowie überdachter Laubenvorplatz)**

Baubeschreibung in Stichworten unter Angabe von Alter, Bauklasse, Richtwert und Grundwert: (z. B. Baugenehmigung), Bauart, Dach, Wände, Fußboden, Fundament, baulicher Zustand, Mängel zur Grundwertermittlung):

.....  
(Unterschrift des Abschätzers)

.....  
aufgestellt am:







## Musterformblatt 4 - Beseitigungskostenermittlung der Abschätzung

(gilt nur bei Unterpächterwechsel)

Name des Unterpächters

Kleingartenanlage

Kleingarten-Nr.

\_\_\_\_\_

Beseitigungskosten für nicht gestattete bauliche Anlagen oder nicht gestattete Bepflanzungen/Außenanlagen (einschließlich aller Folgekosten):

|                                                         | Bauteil/Gegenstand | ggf. Bauklasse | Menge<br>m <sup>2</sup> , m <sup>3</sup><br>lfd.m, Stck. | Einzelpreis<br>€ | Faktor<br>% | Endpreis<br>€ |
|---------------------------------------------------------|--------------------|----------------|----------------------------------------------------------|------------------|-------------|---------------|
| 1                                                       |                    |                |                                                          |                  |             |               |
| 2                                                       |                    |                |                                                          |                  |             |               |
| 3                                                       |                    |                |                                                          |                  |             |               |
| 4                                                       |                    |                |                                                          |                  |             |               |
| 5                                                       |                    |                |                                                          |                  |             |               |
| 6                                                       |                    |                |                                                          |                  |             |               |
| 7                                                       |                    |                |                                                          |                  |             |               |
| 8                                                       |                    |                |                                                          |                  |             |               |
| 9                                                       |                    |                |                                                          |                  |             |               |
| 10                                                      |                    |                |                                                          |                  |             |               |
| 11                                                      |                    |                |                                                          |                  |             |               |
| Außerordentliche Begründung bei einem Faktor über 100 % |                    |                |                                                          |                  |             |               |
|                                                         |                    |                |                                                          |                  |             |               |
|                                                         |                    |                |                                                          |                  |             |               |

**Beseitigungskosten gesamt:**

**€ .....**

.....  
aufgestellt durch:

.....  
aufgestellt am:

**Musterformblatt 5 - Schlussbericht der Abschätzung**

Name des Unterpächters

Kleingartenanlage

Kleingarten-Nr.

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Bauliche Anlagen (einschl. Abwasseranlagen)

Summe 1

€ .....

Aufwuchs

Summe 2

€ .....

Außenanlagen

Summe 3

€ .....

**Gesamtsumme**

€ .....

Kosten noch nicht beseitigter Mängel

Summe 4

./.

€ .....

**E n d b e t r a g :**

€ .....

.....  
aufgestellt durch:

.....  
aufgestellt am:

geprüft: .....

Bezirksverband: