

**Richtlinie**  
**für die Wertermittlung in**  
**Kleingärten beim Pächterwechsel**

(Beschluss des LSK vom 05.07.1992,  
„Die Richtlinien treten mit ihrer Veröffentlichung im  
Organ des Landesverbandes Sachsen der Kleingärtner e.V.  
„Sächsischer Kleingärtner“ Ausgabe August 1992 in Kraft“)

Die erste Überarbeitung erfolgte im Jahr 1998.  
Die Änderungen treten mit Beschluss des Gesamtvorstandes  
vom 07. November 1998 in Kraft.

Die zweite Überarbeitung erfolgte im Jahr 2010.  
Die Änderungen treten mit Beschluss des Gesamtvorstandes des LSK vom 06. November 2010 ab  
01.01.2011 in Kraft.

Herausgegeben  
vom Landesverband Sachsen der Kleingärtner e.V. (LSK)  
Loschwitzer Str. 42 01309 Dresden

Die Anwendung dieser Richtlinie ist nur für den Pächterwechsel in Kleingartenanlagen, die im Bereich des Landesverbandes organisiert sind, zulässig.

Für Kündigung durch den Bodeneigentümer nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 BKleingG ist die Landesrichtlinie für Wertermittlungen nach § 11 BKleingG in Abstimmung mit dem LSK anzuwenden.

Stand: 6. November 2010

**Vorwort:**

Der Gesamtvorstand des LSK verabschiedete am 06. November 2009 eine neue Rahmenkleingartenordnung, dies zog eine Änderung weiterer Dokumente nach sich.

Die nunmehr vorliegende zweite überarbeitete Auflage dieser Wertermittlungsrichtlinie orientiert sich an den rechtlich zulässigen aktuellen Pflanzangeboten sowie Bauprodukten und deren Preise.

Die Wertermittlung selbst wird durch geschulte Fachkräfte vorgenommen. Die Ausbildung, Erfassung und Bestellung dieser Personen übernimmt die jeweilige als Verpächter fungierende kleingärtnerisch-gemeinnützige Organisation.

Die Pflicht des abgebenden Pächters zur Wertermittlung des Kleingartens ergibt sich regelmäßig aus dem Pachtvertrag. Die Wertermittlung soll weiterhin dazu dienen, dem neuen Pächter eine Parzelle zu übergeben, die den gesetzlichen Vorschriften entspricht. Der künftige Kleingärtner darf davon ausgehen, dass die ihm übergebene Parzelle dem gewünschten (vorgeschriebenen) Standard entspricht.

Eine solche vertragliche Vereinbarung entspricht dem Grundsatz der Vertragsfreiheit wie sie sich herkömmlicherweise aus dem § 305 des Bürgerlichen Gesetzbuches herleitet.

Die Bewertung der Gärten war und ist notwendig zur Erhaltung der sozial-politischen und städtebaulichen Funktion des Kleingartenwesens. Zur Durchsetzung ihres kleingärtnerisch-gemeinnützigen Auftrages sind alle damit befassten Kleingärtnerorganisationen angehalten, ihre diesbezüglichen Aufgaben lückenlos und konsequent wahrzunehmen.

Die Mitgliedsverbände und Vereine sichern mit diesem ordnungsgemäßen Pächterwechsel ihr soziales Anliegen gegenüber dem abgebenden Pächter und dem Nachfolgepächter.

Deshalb ist es notwendig und erforderlich, dass die Mitgliedsverbände die entsprechenden Wertermittler befähigen, die Wertermittlungen beim Pächterwechsel ordnungsgemäß vorzunehmen.

Dazu wünsche ich allen Vorständen für die Realisierung dieser anspruchsvollen Aufgaben alles Gute.

Paschke  
Präsident

## **Inhaltsverzeichnis**

Vorwort	Seite	2
1. Allgemeines	Seite	4
2. Grundsätze der Wertermittlung	Seite	4
3. Gegenstand der Wertermittlung	Seite	5
4. Ohne Bewertung	Seite	5
5. Wertermittlungskommission/ -verfahren	Seite	6
6. Grundsätze bei der Wertermittlung von Obstgehölzen	Seite	7
7. Wertermittlung der kleingärtnerischen Kulturen und Anpflanzungen	Seite	8
8. Bewertung baulicher Anlagen in Kleingärten	Seite	25
9. Restnutzungsdauer	Seite	26

## **Richtlinie für Wertermittlung in Kleingärten beim Pächterwechsel**

### **1. Allgemeines**

**1.1.** Diese Richtlinie gilt für den Fall der Beendigung eines Kleingartenpachtverhältnisses aus Gründen, für die die Kündigungsentschädigung gemäß § 11 Bundeskleingartengesetz (BKleingG) keine Anwendung findet. Damit sind von dieser Richtlinie insbesondere die Fälle der Beendigung eines Kleingartenpachtverhältnisses durch einvernehmliche Beendigung mittels Aufhebungsvertrages und durch Kündigung seitens des Kleingartenpächters oder des betreffenden Kleingärtnervereins bzw. des betreffenden Verbandes als dem jeweiligen Verpächter erfasst. Die Anwendung dieser Richtlinie in anderen Fällen bedarf einer gesonderten Vereinbarung. Der abgebende Kleingartenpächter hat gemäß dem Geltungsbereich dieser Richtlinie die Möglichkeit, das von ihm erworbene bzw. eingebrachte Eigentum (Anpflanzungen, Baulichkeiten und bauliche Anlagen) an einen Nachfolgapächter zu übertragen, soweit diese im Rahmen der kleingärtnerischen Nutzung üblich und zulässig sind. Unabhängig vom Eigentumsübergang erwirbt der Nachfolgapächter das Recht zur Nutzung erst durch Abschluss eines neuen Unterpachtvertrages mit dem Zwischenpächter.

Der letztlich zwischen dem abgebenden und dem nachfolgenden Kleingartenpächter zu vereinbarenden angemessenen Kaufpreis darf den mit der Wertermittlung festgestellten Wert der Anpflanzungen, Baulichkeiten und baulichen Anlagen im Rahmen der kleingärtnerischen Nutzung nicht übersteigen.

Ein Anspruch des abgebenden Kleingartenpächters auf angemessenen finanziellen Ausgleich für den nach dieser Richtlinie ermittelten Wert der vom abgebenden Kleingartenpächter eingebrachten oder gegen Entgelt übernommenen Anpflanzungen, Baulichkeiten und baulichen Anlagen gegenüber dem betreffenden Kleingärtnerverein oder dem betreffenden Verband als dem jeweiligen Verpächter besteht nicht.

**1.2.** Die Wertermittlung umfasst die im Garten verbleibenden Anpflanzungen, Baulichkeiten und baulichen Anlagen, die nach den gesetzlichen Bestimmungen des BKleingG, dem Pachtvertrag und der Rahmenkleingartenordnung (RKO) sowie der Gartenordnungen der Verbände und Vereine für den Kleingarten zulässig und üblich sind.

**1.3.** Oberster Grundsatz muss sein, objektiv und fachlich zutreffend die Wertermittlung durchzuführen.

**1.4.** Wertermittlungen sind vor jedem Pächterwechsel vorzunehmen. Das erstellte Wertermittlungsprotokoll erhält nach Ablauf seiner Einspruchsfrist von zwei Wochen ein Jahr Gültigkeit.

### **2. Grundsätze der Wertermittlung**

**2.1.** Der Wertermittlungsbetrag wird nach dem Sachwertverfahren und den Grundsätzen der Rechtsprechung ermittelt.

Dabei werden Anpflanzungen, Baulichkeiten und bauliche Anlagen als Scheinbestandteil nach § 95 des Bürgerlichen Gesetzbuches behandelt. Nach erfolgter schriftlicher Kündigung des bestehenden Pachtverhältnisses durch den abgebenden Pächter muss der Vorstand eine Wertermittlung einleiten.

Ausgangsgröße für die Wertermittlung sind die Herstellungskosten zum Fertigstellungszeitpunkt bei Baulichkeiten bzw. Pflanzzeitpunkt bei den Anpflanzungen. Vor dem 03.10.1990 rechtmäßig errichtete Lauben unterliegen dem Bestandsschutz (BKleingG § 20 a).

**2.2.** Der abgebende Pächter ist verpflichtet, vor der Beendigung des Pachtverhältnisses den Kleingarten in einen vertragsgemäßen Zustand zu versetzen. Dazu gehört die Entfernung verfallener und nicht mehr nutzbarer bzw. nicht zulässiger baulicher Anlagen, Ablagerungen, kranker sowie nicht zulässiger Bäume und Sträucher. Das Inventar der Laube ist ebenfalls zu räumen, sofern sich ein bereits feststehender Folgepächter nicht zur Übernahme desselben bereiterklärt hat.

**2.3.** Die Wertermittlungskommission vermerkt im Wertermittlungsprotokoll die Festlegungen des Vorstandes von Pfliegerückständen, Rekultivierungsarbeiten, Abbruch nicht zulässiger baulicher Anlagen und das Entfernen nicht zulässiger Gehölze. Die hierfür voraussichtlichen Kosten sind im Wertermittlungsprotokoll festzuhalten.

Bei Abweichungen von den Festlegungen in der RKO ist es ratsam, Fotos anzufertigen, um bei den Einsprüchen usw. detaillierte Auskunft geben zu können.

### **3. Gegenstand der Wertermittlung**

**3.1.** *Kleingärtnerische Kulturen und Anpflanzungen,* soweit sie zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf, zu Erholungszwecken sowie zur Gestaltung des Gartens und der Gesamtanlage dienen. (Siehe Pkt. 6 und 7)

Anpflanzungen können nur bis zur Höhe des Wertes berücksichtigt werden, wenn sie im Rahmen der kleingärtnerischer Nutzung üblich und nach der RKO erlaubt sind.

**3.2.** *Gartenlauben,* soweit sie der Sächsischen Bauordnung, dem örtlichen Baurecht, der RKO und den Bestimmungen des § 3 BKleingG einschließlich § 20 a dieses Gesetzes entsprechen. (Siehe Pkt. 8)

**3.3.** *Sonstige Anlagen* insbesondere Frühbeete, Kleingewächshäuser, Geräteboxen, Kompostbehälter, Wasserbecken, Wind- und Schutzwände, Pergolen, Spaliergerüste, Wege und Mauern, soweit sie erforderlich sind und den zulässigen Rahmen nicht überschreiten, sowie entsprechend der RKO genehmigte Feuchtbiotope. (Siehe Pkt. 8)

### **4. Ohne Bewertung**

Nicht bewertet werden:

- Bewegliches Inventar (z.B. Gartenmöbel, Propangaseinrichtungen, Springbrunnenpumpen, Geräte, Partyzelte, Grill-Anlagen s.a. 2.3.)
  - Abgängige, kranke Gehölze
  - Spielgeräte für Kinder
  - Gehölze (außer Obstbäume), die von Natur aus höher als 3 m werden, z.B. Wald- und Parkbäume

## 5. Wertermittlungskommission/ -verfahren

5.1. Mit der Kündigung gilt der Auftrag auf Durchführung der Wertermittlung als gestellt. Der Vorstand beauftragt die vom Verband zugelassenen Wertermittler mit der Wertermittlung.

5.2. Die Wertermittlungskommission besteht aus mindestens zwei vom zuständigen Verband bestätigten Wertermittlern. **Außerdem ist ein Vorstandsmitglied bzw. eine vom Vorstand beauftragte Person hinzuzuziehen.**

Der abgebende Pächter ist zum Wertermittlungstermin einzuladen. Bei Nichterscheinen des abgebenden Pächters ist ein zweiter Termin zu bestimmen. Fehlt der abgebende Pächter unentschuldigt, hat er die Kosten des ausgefallenen Termins zu tragen.

Nach Beendigung des Pachtverhältnisses kann eine Wertermittlung auch in Abwesenheit des abgebenden Pächters durchgeführt werden. Mit der Einladung für diese Wertermittlung ist der abgebende Pächter darauf hinzuweisen. Eventuelle Bewertungsdifferenzen gehen in diesem Fall zu Lasten des abgebenden Pächters. Diese können auch mit einem eventuellen Einspruch nicht mehr geltend gemacht werden.

5.3. Über jede Wertermittlung ist eine Niederschrift anzufertigen. Muster für Wertermittlungsprotokolle können beim Landesverband Sachsen der Kleingärtner bezogen werden. Das Wertermittlungsprotokoll ist in vierfacher Ausfertigung (Verband, Verein abgebender Pächter, neuer Pächter) zu erstellen und von der Kommission sowie vom Vereinsvorstand, dem abgebenden und neuen Pächter, wenn vorhanden zur Kenntnisnahme, zu unterschreiben.

5.4. Der Vorstand legt dem abgebenden Pächter die Wertermittlungsprotokolle zur Unterschrift mit dem Hinweis vor, dass Einwände gegen das Ergebnis innerhalb von zwei Wochen schriftlich beim Vereinsvorstand einzureichen sind, die innerhalb von vier Wochen durch diesen zu beantworten sind. Wird diesem Einspruch durch den Vorstand nicht stattgegeben, kann innerhalb weiterer zwei Wochen beim zuständigen Verband schriftlich Beschwerde erhoben werden. Der Vorstand kann innerhalb von zwei Wochen nach Erhalt des Protokolls Einspruch beim Verband schriftlich mit Begründung einlegen.

5.5. Nach der Durchführung der Wertermittlung dürfen im Kleingarten bis zur endgültigen Übergabe an den nachfolgenden Pächter keine Veränderungen an den in die Wertermittlung einbezogenen baulichen Anlagen und Anpflanzungen vorgenommen und keine dieser Einrichtungen entfernt werden. Abweichende Vereinbarungen zwischen abgebendem und nachfolgendem Pächter sind möglich.

Die Rechtsbeziehungen zwischen abgebendem und neuem Pächter richten sich nach den vertraglichen Festlegungen bzw. den allgemeinen gesetzlichen Bestimmungen.

5.6. Aufwendungen für die Wertermittlung

Die Wertermittler erhalten die für ihre Tätigkeit notwendigen und angemessenen Aufwendungen erstattet. Die Kosten dafür hat beim Ausscheiden der abgebende Pächter (Verursacher) zu tragen.

## 6. Grundsätze bei der Wertermittlung von Obstgehölzen

Der Wert eines Obstgehölzes errechnet sich aus dem Wert zum Pflanzzeitpunkt und dem für die Dauer bis zum Vollertrag angesetzten jährlichen Wertzuwachs.

Nach vollendeter Herstellung, d.h., wenn das Vollertragsstadium erreicht ist, beginnt die Altersabschreibung laut nachfolgenden Tabellen, die im Normalfall geradlinig-linear vorgenommen wird.

Der Herstellwert im Vollertragsstadium ist als Idealwert anzusehen und somit oberste Preisgrenze.

### Feststellen des Alters eines Baumes:

Es ist arbeitserleichternd, wenn das Alter des Obstbaumes und anderer Pflanzenarten vom abgebenden Pächter oder einem anderen Gartenfreund angegeben werden kann. Der Wertermittler muss aber in jedem Fall am Objekt beurteilen, ob dieses der Vorstellung eines Gehölzes im angegebenen Alter entspricht oder in seiner Entwicklung beeinträchtigt oder gefördert ist. Liegen keine Altersangaben vor, muss der Wertermittler das Alter schätzen. Als Anhaltspunkt sollte man einen jährlichen Zuwachs des Stammumfanges, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden bzw. unter dem ersten Astansatz, zu Grunde legen.

Er beträgt bei normaler Entwicklung:

Apfel – Aprikose - Sauerkirsche	2 cm
Birne - Pflaume	3 cm
Süßkirsche	4 cm

Das Alter eines Baumes errechnet sich aus dem gemessenen Umfang des Baumes, geteilt durch den jährlichen Zuwachs.

### z.B. Apfel

20 cm Umfang geteilt durch 2 cm jährlichen Zuwachs ergibt ein Alter von 10 Jahren.

Die optimale Entwicklung des Baumes ist abhängig von einer ausreichenden Standfläche (Diese Angaben sind aus einschlägigen Tabellen bzw. der RKO ersichtlich.) und einer optimalen Pflege. (Düngung, Schnitt, Pflanzenschutz)

Die Zuordnung zu den einzelnen Baumformen erfolgt durch die Länge des Stammes, gemessen von der Erdoberfläche bis zu den Ästen.

### Wir unterscheiden:

Hochstamm	= H Stammhöhe 180 bis 200 cm
Halbstamm	= h Stammhöhe 125 bis 150 cm
Viertelstämme	= V Stammhöhe 80 bis 100 cm
Niederstämme	= N Stammhöhe 40 bis 60 cm

Unter dem Begriff Niederstämme werden Büsche, Spindel, Heckenbäume und Spaliere zusammengefasst.

Für die Kennzeichnung der Veredelungsunterlagen sind z.Z. folgende Abkürzungen üblich:

Sämling = S                      Malus = M                      Prunus = Pr

## **7. Wertermittlung der kleingärtnerischen Kulturen und Anpflanzungen**

Zur Wertermittlung dienen die Tabellen 1-16.

Entscheidend sind der Wuchs-, Pflege- und Pflanzenzustand, das Alter sowie Grenz- und Pflanzabstände. Gut erhaltene, über das Alter hinausgehende Gehölze, insbesondere kulturell wertvolle Sorten, sollten ebenfalls in die Wertermittlung einbezogen werden, um ihren Bestand zu erhalten.

Der Wertermittler muss mittels seines Fachwissens das jeweilige Gehölz entsprechend seiner guten oder negativen Entwicklung und seiner Standjahre gleich, höher oder niedriger in den Jahren einstufen können.

### **Abschreibungstabellen**

### **O b s t g e h ö l z e**

Preisangebote sind Idealwerte nach ermittelten durchschnittlichen aktuellen Marktpreisen.



**Tabelle 1**

**Sauerkirsche, Apfel, Birne/ mittelstarkwüchsig  
und Wildobst**

<b>Alter</b>	<b>Nieder-, Viertelstamm</b>	<b>Regelabschreibung</b>
	<b>€</b>	<b>in %</b>
3	15,00	-
4	17,50	-
5	20,00	-
6	22,50	-
7	25,00	-
8	23,75	5
9	22,50	10
10	21,25	15
11	20,00	20
12	18,75	25
13	17,50	30
14	16,25	35
15	15,00	40
16	13,75	45
17	12,50	50
18	11,25	55
19	10,00	60
20	8,75	65
21	7,50	70
22	6,25	75
23	5,00	80
24	3,75	85
25	2,50	90
26	1,25	95
27	0,00	100

Schwachwüchsige oder Kompaktbäume (Ballerina)  
erhalten maximal 15,00 € als Idealwert.  
Mit erforderlichem Pflanzpfahl 3,00 €  
Zuschlag.

**Tabelle 2****Apfel und Birne, starkwüchsig**

Alter	Hoch-, Halb-, Viertelstamm €	Regelabschreibung
		in %
3	20,00	-
4	22,50	-
5	25,00	-
6	27,50	-
7	30,00	-
8	32,50	-
9	32,50	-
10	32,50	-
11	32,50	-
12	32,50	-
13	31,53	3
14	30,55	6
15	29,58	9
16	28,60	12
17	27,63	15
18	26,65	18
19	25,68	21
20	24,70	24
21	23,73	27
22	22,75	30
23	21,78	33
24	20,80	36
25	19,83	39
26	18,85	42
27	17,88	45
28	16,90	48
29	15,93	51
30	14,95	54
31	13,98	57
32	13,00	60
33	12,03	63
34	11,05	66
35	10,80	69
36	9,10	72
37	8,13	75
38	7,15	78
39	6,18	81
40	5,20	84
41	4,23	87
42	3,25	90
43	2,28	93
44	1,30	96
45	0,00	100

Mit erforderlichem Pflanzpfahl 3,00 € Zuschlag.

**Tabelle 3**

**Süßkirsche, starkwüchsig**

<b>Alter</b>	<b>Hoch-, Halb-, Viertelstamm €</b>	<b>Regelabschreibung  in %</b>
3	25,00	-
4	27,50	-
5	30,00	-
6	32,50	-
7	35,00	-
8	37,50	-
9	40,00	-
10	40,00	-
11	40,00	-
12	40,00	-
13	38,80	3
14	37,60	6
15	36,40	9
16	35,20	12
17	34,00	15
18	32,80	18
19	31,60	21
20	30,40	24
21	29,20	27
22	28,00	30
23	26,80	33
24	25,60	36
25	24,40	39
26	23,20	42
27	22,00	45
28	20,80	48
29	19,60	51
30	18,40	54
31	17,20	57
32	16,00	60
33	14,80	63
34	13,60	66
35	12,40	69
36	11,20	72
37	10,00	75
38	8,80	78
39	7,60	81
40	6,40	84
41	5,20	87
42	4,00	90
43	2,80	93
44	1,60	96
45	0,00	100

Mit erforderlichem Pflanzpahl 3,00 € Zuschlag.

**Tabelle 4**

**Quitte**

<b>Alter</b>	<b>Viertel-, Niederstamm €</b>	<b>Regelabschreibung  in %</b>
3	20,00	-
4	22,50	-
5	25,00	-
6	25,00	-
7	25,00	-
8	24,25	3
9	23,50	6
10	22,75	9
11	22,00	12
12	21,25	15
13	20,50	18
14	19,75	21
15	19,00	24
16	18,25	27
17	17,50	30
18	16,75	33
19	16,00	36
20	15,25	39
21	14,50	42
22	13,75	45
23	13,00	48
24	12,25	51
25	11,50	54
26	10,75	57
27	10,00	60
28	9,25	63
29	8,50	66
30	7,75	69
31	7,00	72
32	6,25	75
33	5,50	78
34	4,75	81
35	4,00	84
36	3,25	87
37	2,50	90
38	0,00	100

Mit erforderlichem Pflanzpfahl 3,00 € Zuschlag.

**Tabelle 5**

**Pflaume, alle  
Baumformen**

<b>Alter</b>	<b>Hoch-, Halb-, Viertelstamm €</b>	<b>Regelabschreibung in %</b>
3	20,00	-
4	22,50	-
5	25,00	-
6	27,50	-
7	27,50	-
8	27,50	-
9	27,50	-
10	27,50	-
11	26,40	4
12	25,30	8
13	24,20	12
14	23,10	16
15	22,00	20
16	20,90	24
17	19,80	28
18	18,70	32
19	17,60	36
20	16,50	40
21	15,40	44
22	14,30	48
23	13,20	52
24	12,10	56
25	11,00	60
26	9,90	64
27	8,80	68
28	7,70	72
29	6,60	76
30	5,50	80
31	4,40	84
32	3,30	88
33	2,20	92
34	0,00	100

Mit erforderlichem Pflanzpfahl 3,00 € Zuschlag.

**Tabelle 6**

**Pfirsich, Aprikose und Nektarine**

<b>Alter</b>	<b>Halb-, Viertel-, Niederstamm €</b>	<b>Regelabschreibung in %</b>
2	15,00	-
3	17,50	-
4	20,00	-
5	18,80	6
6	17,60	12
7	16,40	18
8	15,20	24
9	14,00	30
10	12,80	36
11	11,60	42
12	10,40	48
13	9,20	54
14	8,00	60
15	6,80	66
16	5,60	72
17	4,40	78
18	3,20	84
19	2,00	90
20	0,00	100

Mit erforderlichem Pflanzpfahl 3,00 € Zuschlag.

**Tabelle 7**

**Süßkirsche, kleinkronig** (Gisela 5)

<b>Alter</b>	<b>Halb-, Viertel-, Niederstamm €</b>	<b>Regelabschreibung in %</b>
3	30,00	-
4	32,50	-
5	35,00	-
6	35,00	-
7	35,00	-
8	35,00	-
9	35,00	-
10	35,00	-
11	33,25	5
12	31,50	10
13	29,75	15
14	28,00	20
15	26,25	25
16	24,50	30
17	22,75	35
18	21,00	40
19	19,25	45
20	17,50	50
21	15,75	55
22	14,00	60
23	12,25	65
24	10,50	70
25	8,75	75
26	7,00	80
27	5,25	85
28	3,50	90
29	1,75	95
30	0,00	100

Mit erforderlichem Pflanzpfahl 3,00 € Zuschlag.

**Tabelle 8**

**Haselnuss, außer Blut-Hasel**

<b>Alter</b>	<b>Büsche €</b>	<b>Regelabschreibung in %</b>
2	13,00	-
3	15,00	-
4	15,00	-
5	15,00	-
6	14,25	5
7	13,50	10
8	12,75	15
9	12,00	20
10	11,25	25
11	10,50	30
12	9,75	35
13	9,00	40
14	8,25	45
15	7,50	50
16	6,75	55
17	6,00	60
18	5,25	65
19	4,50	70
20	3,75	75
21	3,00	80
22	2,25	85
23	1,50	90
24	0,00	100

Mit erforderlichem Pflanzpfahl 3,00 € Zuschlag.

Wertungstabelle gilt nur für veredelte und groß fruchtige Sorten.

Klein fruchtige Büsche werden allgemein als Ziersträucher angepflanzt und entsprechend bewertet.



**Tabelle 9**

Weinrebe und Kiwi

Ø Marktpreis 6,14 €

Alter	Preis/ Stck.	Regelabschreibung in %
1	11,25	-
2	13,80	-
3	13,80	-
4	13,80	-
5	13,80	-
6	13,80	
7	13,80	
8	13,80	
9	13,80	
10	13,80	
11	13,11	5
12	12,42	10
13	11,73	15
14	11,04	20
15	10,35	25
16	9,66	30
17	8,97	35
18	8,28	40
19	7,59	45
20	6,90	50
21	6,21	55
22	5,52	60
23	4,83	65
24	4,14	70
25	3,45	75
26	2,76	80
27	2,07	85
28	1,38	90
29	0,69	95
30	0	100

**Tabelle 10**

**Strauchbeere**

<b>Alter</b>	<b>Büsche €</b>	<b>Stämme €</b>	<b>Regelabschreibung in %</b>
2	5,00	8,00	-
3	6,00	9,50	-
4	6,00	9,50	-
5	5,40	8,55	10
6	4,80	7,60	20
7	4,20	6,65	30
8	3,60	5,70	40
9	3,00	4,75	50
10	2,40	3,80	60
11	1,80	2,85	70
12	1,20	1,90	80
13	0,60	0,95	90
14	0,00	0,00	100

Bei erforderlichem Pflanzpfahl 3,00 € Zuschlag.

## Tabelle 11

### Brombeere, dornenlos

Ø Marktwert 4,09 €

<b>Alter</b>	<b>Preis / Stck. €</b>	<b>Regelabschreibung in %</b>
2	7,50	-
3	9,00	-
4	10,50	-
5	9,45	10
6	8,40	20
7	7,35	30
8	6,30	40
9	5,25	50
10	4,20	60
11	3,15	70
12	2,10	80
13	1,05	90
14	0,00	100

Bei erforderlichlichem Pflanzpfahl 3,00 € Zuschlag.

### Himbeere

4,00 bis 8,00 € pro lfd. M.  
4,80 € pro Stück bei  
bzw. bis Neuzüchtungen

## **Tabelle 12**

### **Erdbeere**

durchschnittl. Wert gepflegter Anlagen (ein- und zweijährig)

2,50 bis 5,00 €/ m<sup>2</sup>

Bei neuen Sorten ev. Stückpreis.

### **Kulturheidelbeere**

Stückpreis                    8,00 bis 13,00 €

Oberbewertung nur bei sachgemäßer Kultur und Entwicklung.

**Tabelle 13**

**Anhaltspunkte zur Bestimmung einer Wertminderung wegen Fehlern und Mängeln**

Ausgangspunkt ist eine einwandfreie, gelungene Herstellung, so wie dies für die jeweilige Funktion erwartet werden kann. Treffen mehrere Wertminderungskriterien der Spalte 1 bis 4 zu, so wird in der Regel wenigstens der höhere Vornahmensatz der darunter liegenden Zeile anzuwenden sein.

Das Gehölz ist nach folgenden Gesichtspunkten zu prüfen.					
	Art und Standortauswahl	Abstände	Wachstum	Pflege	Wertminderung
	1	2	3	4	5
1	einwandfrei, gelungen	ausreichend	wüchsig	gut	Gelungene Herst.: voller Wert
2	keine sehr wesentliche Beanstandung	gering	mittelwüchsig	leichter Pflege-rückstand, leichte Erziehungsfehler	10-20 %
3	wesentliche Fehler	zu gering	weniger wüchsig	wesentlicher Pflegerückstand, Erziehungsfehler	30-40 %
4	größere Fehler	viel zu gering	schwachwüchsig	noch ausgeprägter als Zeile 3	50%
5	grob fehlerhaft	sehr stark beengt	sehr schwach wüchsig	schwerer Pflege-rückstand und Erziehungsfehler	60-70 %
6	(fast) funktionslos	völlig unzulänglich	kraftlos	wie oben, jedoch wenig oder keine Chancen	80-100 %

Die Wertminderung kann u.U. auch vereinfachend dadurch berücksichtigt werden, indem man nur den Wert eines angemessen schwächeren Gehölzes berechnet.

**Tabelle 14**

Hinweise auf ausreichenden Standraum für Obstgehölze

	empfohlener Pflanzabstand ≥ m	verbindlicher Grenzabstand ≥ m
Apfel, Niederstämme, Stammhöhe bis 60 cm	3,00	2,00
Birne, Niederstamm bis 60 cm	3,00 bis 4,00	2,00
Quitte	3,00 bis 4,00	2,00
Sauerkirsche, Niederstamm bis 60 cm	4,00	2,00
Pflaume, Niederstamm bis 60 cm	4,00	3,00
Pfirsich / Aprikose, Niederstamm bis 60 cm	3,00	3,00
Süßkirsche	Einzelbaum	3,00
Obstgehölze in Heckenform, schlanke Spindeln und Säulenobst	2,00	2,00
hochwachsende Sorten	3,00	3,00
Schwarze Johannisbeere, Büsche	1,50 bis 2,00	1,25
Johannisbeere, rot und weiß, Büsche und Stämmchen	1,00 bis 1,25	1,00
Himbeere und Brombeere, in Spalierziehung		
Himbeere	0,40 bis 0,50	1,00
Brombeere rankend	2,00	1,00
Brombeere aufrechtstehend	1,00	1,00
Heidelbeeren, Maibeeren, Weinrebe	1,00/ 1,20 / 1,30	1,00
Ziergehölze und Zierhecken		2,00
Obstbäume, Viertelstamm bzw. Halbstamm		3,00

**Tabelle 15**

	Durchschnittliche Pflanzwerte je nach Art und Sorte €/Stück	Die Werte wachsen bis zur fertigen Herstellung an (je nach Standort und Pflegezustand) auf max. €/Stück
<b>Rosen</b>		
Teehybriden, Polyantharosen, Strauchrosen	2,30 - 5,10	
Zwergrosen	2,70 - 4,10	
Kletterrosen	3,60 - 6,10	11,00
Hochstammrosen	9,40 - 10,50	13,60
<b>Schlingpflanzen</b>		
Clematis	4,20 - 6,30	11,00
Efeu	3,60	4,70
Geißblatt	5,10	6,30
Knöterich	4,50	5,20
Wilder Wein	3,40	3,70
Wisteria	11,50	13,60
Pfeifenwinde	15,70	18,90
<b>Zwergnadelgehölz</b>		
	16,50	20,00
<b>Ziergehölze</b>		
Forsythie, Spirea, Weigelia u.ä. 80 / 100 cm	3,70 - 7,90	13,10
Flieder, 3 bis 4 Triebe	7,60	22,00
Flieder, 8 bis 12 Triebe	11,50	22,00
Rhododendren, Azalee, 30 - 40 cm	16,80	19,90
<b>Hecken wie:</b>		<b>€/m (Länge u. Höhe)</b>
Liguster (Lig. vulgare) 4 Pflanzen pro lfd. M.		7,90
Hainbuche 4 Pflanzen pro lfd. M.		7,90
Alpenjohannisbeere, 5 bis 7 Triebe, 4 Pflanzen pro lfd. M.		9,40
Buchsbaum und Spirea 5 Pflanzen pro lfd. M.		13,60
Sonstige Hecken		5,00

Anmerkung:

Entsprechend beschlossener Rahmenkleingartenordnung sind folgende Heckenhöhen zu beachten:

- zwischen den Parzellen 0,80 m
- zu Hauptwegen, Nebenwegen und sonstigen Vereinsflächen 1,20 m
- als Außengrenze zu anderen Grundstücken 2,00 m

Hecken:

Basiswerte beziehen sich auf 1 m Höhe.

Höhere Hecken sind entsprechend dem Richtlinienwert proportional aufzurechnen.

Beispiel: 1 lfd. M. Hecke 1 m hoch = 7,90 €

1 lfd. M. Hecke 1,50 m hoch = 11,85 €

**Tabelle 16**

	Durchschnittliche Pflanzwerte je nach Art und Sorte	
	€/m <sup>2</sup>	€/Stück
<u>Gemüse:</u> Feingemüse wie z.B.: Tomaten, Gurken, Sellerie, Blumenkohl	1,00 bis 2,60	
Grobgemüse wie z.B.: Möhren, Kartoffeln, Bohnen, Rüben	0,50 bis 2,10	
Achtung: Gemüse wird nur dann bewertet, wenn eine sofortige Übergabe an Folgepächter erfolgt.		
Dauergemüse wie z.B.: Rhabarber	2,10 bis 4,20	
Küchenkräuter	bis 4,50	
<p>Spargel: Spargel wird nach den gleichen Gesichtspunkten wie die Obstgehölze bewertet. Die Berechnung berücksichtigt Gestehungskosten, Abschreibungen und etwaige, den Wert erhöhende oder mindernde Faktoren.</p>		
Vom 1. bis zum 15. Standjahr	2,60 bis 7,90	
ab 16. Standjahr erfolgt eine jährliche Abschreibung von	25%	
<u>Stauden:</u>		
Bodendecker wie:		
Fetthenne, Thymian, Hornkraut, Ziest u.ä.	bis 3,60	1,5 bis 2,60
Polsterstauden	bis 6,20	
Pfingstrosen		bis 4,10
Prachtstauden wie:		
Lupinen, Phlox, Margeriten, Taglilien u.ä.	bis 5,60	1,80 bis 2,20
Wasserpflanzen	bis 10,30	
Seerosen		bis 15,40
<u>Zwiebelpflanzen</u>		
Tulpen, Narzissen, Gladiolen	bis 5,20	0,30 bis 0,50
Krokus	bis 1,80	
Lilien		1,30 bis 2,60
Dahlien		1,30 bis 1,60
Rasen (nur bis 1/3 der Gartenfläche)	bis 0,50	

Sonstige Stauden- und Blumenzweibelanlagen werden entsprechend Bepflanzungsdichte und Pflegezustand mit 0,50 bis 5,20 €/m<sup>2</sup> bewertet.



## 8. Bewertung baulicher Anlagen in Kleingärten

Die Zeitwertermittlung von Baulichkeiten in Kleingärten errechnet sich aus dem Grundvergütungswert (Herstellungskosten zum Fertigstellungszeitpunkt) je m<sup>2</sup> Grundfläche entsprechend der vom Wertermittler zu treffenden Bauklassenzuordnung, multipliziert mit der Bruttogrundfläche des zu bewertenden Gebäudes und dem aktuellen Marktanpassungsfaktor für kleingärtnerische Baulichkeiten, abzüglich der Wertabschreibung für Alterung, Baumängel und Schäden sowie einzuschätzender Restnutzungszeit.

Die Bruttogrundfläche errechnet sich aus der Addition aller Einzelflächen eines zu bewertenden Gebäudes, gemessen in Fußbodenhöhe außen.

Die eingesetzten Grundvergütungswerte sind Durchschnittswerte vergleichbarer handelsüblicher Typen- und Massivlauben.

Der zu bewertende Marktanpassungsfaktor für Gartenlauben wird entsprechend der Preisentwicklung im Bundesland Sachsen bei Bedarf durch die AG Wertermittlung des LSK neu festgelegt und den Mitgliedsverbänden über die Homepage des LSK bekannt gegeben.

Es werden Wertermittlungen durchgeführt für Gartenlauben als Einzelgebäude bis zu einer Bruttogrundfläche von 24 m<sup>2</sup>, sofern der § 20 a BKleingG im betreffenden Garten nicht anzuwenden ist.

Gültiger Marktanpassungsfaktor: 10,5

### **Widerrechtlich errichtete An- und Nebenbauten sind in die Wertermittlung nicht einzubeziehen.**

Bis zu 24 m<sup>2</sup> Grundfläche sind die Grundvergütungswerte entspr. der vom Wertermittler eingesetzten Bauklasse zu verwenden.

Bei Lauben und Bungalows über 24 m<sup>2</sup> Grundfläche mit Bestandsschutz ist bei der Wertermittlung wie folgt zu verfahren:

Für die Teilfläche von 24 – 30 m<sup>2</sup> erfolgt die Berechnung mit 75% des ermittelten Grundvergütungswertes. Für die Teilfläche über 30 m<sup>2</sup> bis 40 m<sup>2</sup> sind 50% des ermittelten Grundvergütungswertes heranzuziehen, Anteile über 40 m<sup>2</sup> werden nicht bewertet. (siehe Berechnungsbeispiel laut Tabelle)

Grundlagen zur Wertermittlung für in nachfolgender Tabelle aufgeführte Gartenlauben.

Für DDR-Typenlauben gilt Tabelle Nr. II.

1. Zum Grundpreis gehören:

- ausreichende Fundierung
- Holz-/Betonfußboden ohne Belag
- Feuchtigkeitsisolierung
- Montage
- Dachdeckung
- zulässige Toiletteneinbauten
- Anstricharbeiten außen und innen

Fehlende Bauelemente werden entspr. Tabelle Bauleistung in % abgezogen

## Anlage

### **Bauleistung in % beim Laubenbau**

Fundamente	8,3
Betonplatte	3,1
Mauerwerk	23,8
Bauholz-Dachkonstruktion	7,3
Dacheindeckung	7,3
Schornsteinkopf	1,3
Dachrinne	2,0
Außenputz	7,3
Innenputz	8,3
Deckenisolierung	1,2
Deckenschalung	6,2
Fenster	4,2
Türen	6,8
Schw. Estrich	2,6
Fußbodenbelag	2,6
Außenanstrich	3,1
Innenanstrich	1,5
Betonplatte f. Sitzpl.	<u>3,1</u>
	<u>100,0</u>

### **9. Restnutzungsdauer**

Nach Ablauf von mehr als 50% der für die einzelnen Bauklassen vorgegebenen  
Regelnutzungsdauer legt der Wertermittler eine Restnutzungszeit entsprechend des vorgefundenen  
Bauzustandes des zu bewertenden Gebäudes fest.

Die Wertabschätzung kann entsprechend verändert werden.

## Neuwertpreisgestaltung für Typenlauben aus der DDR

Die verwendeten Basispreise zu genannten und vergleichbaren Typenlauben beinhalten zum Jahr 1998 vergleichbare Beschaffungskosten einschließlich Fundierung, Bodenplatte, Transport und Errichtung, Anstriche und Bodenbeläge (Komplettgrundausrüstung).

Bei besonders guter Bauausführung und Pflege können entspr. der Wertsteigerung oder eingeschätzter Standzeitverlängerung geringere Abschreibungen vorgenommen werden.

Kurzbeschreibung der folgenden Typenlauben in Grundausrüstung:

**Tabelle I**

"GL"-Typen	handelsüblich ohne zusätzlichen Ausbau, mit Säulen-, Streifen- oder Plattenfundament, spritzwasserfrei, Beton- oder Holzfußboden, Abstellraum
"Weißwasser" und andere Typenlauben	doppelwandige Bungalows mit Waldlatten- oder Stabschalung, auf Säulen-Streifen- oder Plattenfundament, Betonfußboden mit Belag oder Holzdielung, Abstellraum spritzwasserfrei
HW 22/B 22	doppelwandiger Bungalow mit äußerer Eternitplattenschalung, Streifen- oder Plattenfundament, Beton- oder Holzfußboden, Abstellraum spritzwasserfrei
B 22 E u. B 26	doppelwandiger Bungalow mit Waldlatten- oder Stabschalung, gedämmt, Säulen-Streifen- oder Plattenfundament, spritzwasserfrei, Beton- oder Holzfußboden, Abstellraum

**Tabelle II**

Typ/ Bezeichnung	Größe	Grundvergütungswert/m <sup>2</sup> in €	Regelab-schreibung jährlich in %
GL 10	3,6 x 3,6 = 12,96 m <sup>2</sup>	20,00	2,5
GL 12	5,42 x 2,74 = 14,85	20,00	2,5
GL 14 u. GL 64/1	4,8 x 3,6 = 17,3 m <sup>2</sup>	20,00	2,5
GL 19 u. GL 64/11	6,0 x 3,6 = 21,6 m <sup>2</sup>	20,00	2,5
GL 17, gedämmt oder	6,0 x 2,4 = 14,4 m <sup>2</sup> 6,0 x 3,6 = 21,6 m <sup>2</sup>	22,00 22,00	2,5 2,5
WL 24	4,93 x 6,0 = 29,6 m <sup>2</sup>	22,00	2,5
"Weißwasser"	3,6 x 2,4 = 8,6 m <sup>2</sup>	27,50	2,5
"	4,8 x 2,4 = 11,5 m <sup>2</sup>	27,50	2,5
"	6,0 x 2,4 = 14,4 m <sup>2</sup>	27,50	2,5
"	3,6 x 3,6 = 13,0 m <sup>2</sup>	27,50	2,5
"	4,8 x 3,6 = 17,3 m <sup>2</sup>	27,50	2,5
"	6,0 x 3,6 = 21,6 m <sup>2</sup>	27,50	2,5
"	7,2 .x 3,6 = 25,9 m <sup>2</sup>	27,50	2,5
W 22/ B 22	6,0 x 3,6 = 21,6 m <sup>2</sup>	22,00	2,5
B 22 E/ B 26	6,0 x 3,6 = 21,6 m <sup>2</sup>	31,00	2,5
oder	7,2 x 3,6 = 25,9 m <sup>2</sup>	31,00	2,5
"Rövershagen"	5,2 x 2,6 = 13,5 m <sup>2</sup>	19,00	2,5
"Wernigerode"	3,6 x 3,6 = 13,0 m <sup>2</sup>	24,00	2,5
"Waldmeister"	5,1 x 3,0 = 15,3 m <sup>2</sup>	26,00	2,5
"Waldmeister 74"	5,1 x 3,0 = 15,3 m <sup>2</sup>	27,50	2,5
Bungalow A 20/ 66	6,2 x 3,6 = 22,3 m <sup>2</sup>	23,00	2,5
Bungalow „Harz 1“	3,75 x 4,9 = 18,3 m <sup>2</sup>	29,00	2,5
Bungalow „Harz 2“	3,75 x 6,15 = 23,0 m <sup>2</sup>	29,00	2,5
Bungalow „Ziegelroda“	7,35 x 3,65 = 26,8 m <sup>2</sup>	34,00	2,5
Königstein I A	3,95 x 3,75 = 14,8 m <sup>2</sup>	31,00	2,5
Königstein II A	5,00 x 3,95 = 19,8 m <sup>2</sup>	31,00	2,5
Königstein III A	6,25 x 3,95 = 24,7 m <sup>2</sup>	31,00	2,5

DDR-Lauben in Massiv-Bauweise wie z.B. die Typen „Dresden“ und „Sonnenstein“ werden auf der Grundlage der Bauklassen 8 und 9 dieser Richtlinie ermittelt.

**Tabelle III**

Bauklassen	Baubeschreibung/ Begründung	Grundvergütungs- werte	Regel- Abschreibungen jährlich in %
<b>1</b>	<p><b>Einfachste Holzlauben und Gerätehäuser (auch handelsüblich)</b></p> <p>Regellebensdauer: 30 Jahre</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- einwandig bis 19 mm Holzwände, rau gespundet</li> <li>- einfache Fundierung oder Bodenplatte</li> <li>- doppelstages Pult- oder Sattelpappdach</li> <li>- Holzdielen, Ziegelfläster- oder Betonfußboden</li> <li>- einfache Fenster, Brettertüre mit Quer- und Strebeleisten</li> </ul>	<p>bis 15,00 € pro m<sup>2</sup></p> <p>(6 m<sup>2</sup>-neue Laube = max. 945,00 €)</p>	<p>3,33%</p>
<b>2</b>	<p><b>Holzlauben in einwandiger, gespundeter Bauausführung</b></p> <p>Regellebensdauer: 40 Jahre</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wände rau gespundet, evtl. mit zus. Innenwandverkleidung</li> <li>- Säulen-, Streifen- oder Plattenfundament</li> <li>- Pult- oder Satteldach mit Sparren, doppelt, Pappdach</li> <li>- einfache Decke</li> <li>- einfache Fenster, Brettertüren mit Quer- u. Strebeleisten</li> <li>- separater Abstellraum</li> </ul>	<p>bis 18,00 € pro m<sup>2</sup></p> <p>(für 24 m<sup>2</sup> neue Laube = max. 4.536,00 €)</p>	<p>2,5%</p>

3	<p><b>Blockbohlenlauben – einfache Bauausführung</b></p> <p>Regellebensdauer = 40 Jahre</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wände bis 30 mm dick, gespundet, verzahnt</li> <li>- Säulen-, Streifen- oder Plattenfundament</li> <li>- doppelagiges Sattelpappdach</li> <li>- Holzzielung oder Betonfußboden m. Belag</li> <li>- Verbundfenster, Standardaußentüren</li> <li>- Kesseldruckimprägniert oder tiefenlasiert</li> </ul>	<p>bis 24,- € pro m<sup>2</sup></p> <p>(für 24 m<sup>2</sup> neue Laube = max. 6.048,00 € )</p>	2,5%
4	<p><b>Blockbohlenlauben – bessere Bauausführung</b></p> <p>Regellebensdauer = 50 Jahre</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wände mind. 30 mm dick, gespundet, verzahnt</li> <li>- Säulen-, Streifen oder Plattenfundierung, spritzwasserfrei</li> <li>- Satteldach mit Sparren, doppelt, Papp- oder Schindeldeckung</li> <li>- Holzzielung oder Betonfußboden mit Belag</li> <li>- Verbundfenster mit Laden oder Schutzgitter</li> <li>- feste Türen (gespundet oder aufgedoppelt)</li> <li>- separater Abstellraum</li> </ul>	<p>bis 28,00 € pro m<sup>2</sup></p> <p>(für 24 m<sup>2</sup> neue Laube = max. 7.056,00 €)</p>	2,0%

5	<p><b>Blockbohlenlauben – einfache Bauausführung</b> jedoch 40 mm Wandstärke</p> <p>Regellebensdauer = 50 Jahre</p> <p>- Bauausführung ähnlich Bauklasse 3</p>	<p>bis 32,00 € pro m<sup>2</sup> (für 24 m<sup>2</sup> neue Laube = max. 8.064 €)</p>	2,0%
6	<p><b>Blockbohlenlauben – bessere Bauausführung</b> jedoch 40 mm Wandstärke</p> <p>Regelleistungsdauer = 50 Jahre</p> <p>- Bauausführung ähnlich Bauklasse 4</p>	<p>bis 34,00 € pro m<sup>2</sup> (für 24 m<sup>2</sup> neue Laube = max. 8.568,00 €)</p>	2,0%
	<p><b><u>Blockbohlenlauben über 40 mm Wandstärke</u></b> <b><u>sowie solche mit weiteren Ausstattungen erhalten aus kleingärtnerischen</u></b> <b><u>Gesichtspunkten keine weitere Wertsteigerung als Ablösebetrag</u></b></p>		

7	<p><b>Holzlauben in besserer gehobelter Bauausführung</b></p> <p>Regellebensdauer = 40 Jahre</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- doppelwandig, gehobelt, gespundet, isoliert, imprägniert, gestrichen</li> <li>- Säulen- Streifen- oder Plattenfundament, spritzwasserfrei</li> <li>- Satteldach mit Sparren u. Schalung, Papp- oder Schindeldeckung</li> <li>- gehobelte, gespundete Dielung oder Betonfußboden m. Belag</li> <li>- Decke – Balken mit gespundeten Brettern oder ähnlicher Ausführung</li> <li>- feste Türen u. Verbundfenster mit Laden oder Schutzgitter</li> <li>- separater Abstellraum</li> </ul>	<p>bis 31,00 € pro m<sup>2</sup></p> <p>(für 24 m<sup>2</sup> neue Laube = max. 7.812,00 €)</p>	2,5%
8	<p><b>Steinlauben (Massivlauben) – einfache Bauausführung</b></p> <p>Regellebensdauer = 50 Jahre</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ziegel- oder Betonmauerwerk – geputzt</li> <li>- Fundament in Beton oder Mauerwerk</li> <li>- Satteldach m. Sparren, raue Schalung, doppelte Pappdeckung</li> <li>- Decke nicht erforderlich, evtl. mit einf. Verblendung d. Schalung</li> <li>- Beton – Ziegelpflaster- oder Holzfußboden</li> <li>- einfache Fenster u. Brettertüren mit Quer- u. Strebeleisten</li> <li>- separater Abstellraum</li> </ul>	<p>bis 25,00 € pro m<sup>2</sup></p> <p>(für 24 m<sup>2</sup> neue Laube = max. 6.300,00 €)</p>	2,0%





11 Innenzugang	<b><u>Unterkellerungen</u></b> in Ziegel- oder Betonbauweise, isoliert Regellebensdauer wie das zugehörige Gebäude	bis 4,60 € pro m <sup>3</sup> (x MAF) komplett mit Zugang von innen	wie Gebäude
Außenzugang	Entspr. der Größe u. Bauart mit Einstiegsleiter, Treppenschacht, Lukenabdeckung oder Tür	bis 6,30 € pro m <sup>3</sup> (x MAF) komplett mit Zugang von außen mit Treppe	wie Gebäude

Achtung: Zusätzliche Abschreibungen bei Bauwerksmängeln sind im Wertermittlungsprotokoll zu benennen und zu begründen.  
**Beachte Kubikmeter-Berechnung!**



**Tabelle IV**

<b>1. Sonstige bauliche Anlagen</b>	<b>Wert bis max.</b>	<b>€/m</b>	<b>jährl. Altersabschr. %</b>
Freisitzüberdachung kompl. <b>Achtung:</b> gehört zur Bruttogrundfläche der Laube !	21,00	€/m <sup>2</sup>	5
befestigte Wege, (max.10% der Gartenfl.)	bis 15,00	€/m <sup>2</sup>	5
Randkantensteine	3,00	€/m	5
Naturstein	6,80	€/m <sup>2</sup>	
Terrasse	bis 20,00	€/m <sup>2</sup>	5
Mauern, Palisaden			
Stützwände zur Hangbefestigung	21,00 bis 53,90	€/m <sup>2</sup>	5
<b><u>Einfriedungen</u></b>			
<b><u>- Zäune aus Holz</u></b>			
Höhe 60 cm	7,90	€/m	5
Höhe 80 cm	9,40	€/m	5
Höhe 100 cm	10,50	€/m	5
<b><u>-Zäune a. Maschendraht (Stahldraht verzinkt)</u></b>			
Maschendrahtzaun, h = 75 cm	8,40	€/m	5
Maschendrahtzaun, h = 100 cm	10,00	€/m	5
<b><u>- Außenzaun</u></b>			
Maschendrahtzaun, h = 1,50 m	18,00	€/m	5
<b><u>-Zäune a. Maschendraht (Aludraht beschichtet)</u></b>			
Maschendrahtzaun, h = 80 cm	8,40	€/m	2
Maschendrahtzaun, h = 100 cm	10,00	€/m	2
<b><u>- Außenzaun</u></b>			
Maschendrahtzaun, h = 1,50 m Plaste/Metall	bis 18,00 / bis 30,00	€/m	2
Gartentore aus Holz	68,20	€/Stück	5
Gartentore aus Metall	94,40	€/Stück	5
<b><u>2. Bewertung von Bewässerungsanlagen</u></b>			
<b><u>- Wasserleitungen je Meter</u></b>			
Wasserleitung 1/2" Rohr verz.	6,80	€/m	5
Wasserleitung 3/4" Rohr verz.	7,30	€/m	5
PE-Rohr	7,30	€/m	2
Auslaufventile	15,70	€/Stück	10
Absperrventile	7,90	€/Stück	10
Kaltwasserzähler	20,00	€/Stück	17
Schacht für Wasserzähler (gemauert) m. Abdeck.	100,00	€/m <sup>3</sup>	5

<b>3. Bewertung von Brunnen und sonstigen Wasserversorgungsanlagen ohne Kostennachweis</b>			
Bohrbrunnen bis 100 mm Rohrdurchmesser	70,00	€/m	3,33
Bohrbrunnen bis 160 mm Rohrdurchmesser	90,00	€/m	3,33
<i>Preise gelten für leichte Böden und können sich bei schwereren Böden auch erhöhen, dann möglichst Rechnungsvorlage!</i>			
Schachtbrunnen mit Betonringen	150,00	€/m	2,5
Schachtbrunnen mit 24 cm Mauerw.	300,00	€/m	2,5
Tauchpumpe kompl. bis 8 m Förderhöhe	80,00	€/Stück	6,67
Tauchpumpe kompl. ab 8 m Förderhöhe	300,00	€/Stück	6,67
Hauswasseranlage mit Installation kompl.	300,00	€/Anlage	6,67
(Pumpe, Druckkessel und/oder Automatik, Rohre u. Armaturen) Funktionsprüfung erforderlich!			
Wetterschutz für Hauswasseranlage (Holzbauw.)	150,00	€/Stück	5
Plast-Wasserbehälter 100l	7,50	€/Stück	10
Plast-Wasserbehälter 200l	10,00	€/Stück	10
Sockel für Plastwasserbehälter	10,00	€/Stück	10
Rollreifentässer (Metall)	2,60	€/Stück	10
Gießwasserbehälter	0,20	€/l	10
<b>4. Bewertung sonstiger Einrichtungen</b>			
Frühbeetkästen, handelsüblich	42,00	€/Stück	10
Kleingewächshaus (Glas)	70,00	€/m <sup>2</sup>	5
Kompostbehälter aus Holz/Plaste	21,00	€/m <sup>3</sup>	20;10
Kompostbehälter gemauert	105,00	€/m <sup>3</sup>	5
Kompostbehälter aus Metallgitter, verzinkt	70,00	€/m <sup>3</sup>	7,5
Thermokomposter	30,00	€/Stück	10
Feucht-Biotop bis 8 m <sup>2</sup> mit flacher Uferzone	23,00	€/m <sup>2</sup>	7,5

## Tabelle V

**Richtwertansätze zur Herstellung pachtvertragskonformer Garteneinrichtungen bei der Ermittlung vertretbarer Ablösebeträge im Zusammenhang erforderlicher Rodungen unzulässiger, kranker oder überalterter Gehölze, Rekultivierungen ungepflügter Böden, Rückbau- bzw. Abbruchleistungen von Baulichkeiten sowie Entsorgungsleistungen.**

### Roden von Bäumen, einschließlich Stubben

Stammdurchmesser	bis 10 cm = 15,00 €
	bis 20 cm = 31,00 €
	bis 30 cm = 50,00 €
	bis 40 cm = 77,00 €
	bis 50 cm = 102,00 €

### Entfernen sonstiger Gehölze

Büsche und Sträucher, klein	bis 8,00 €/Stück
Büsche und Sträucher, groß	bis 26,00 €/Stück
Hecken	bis 10,00 €/lfd. M.

### Abbrucharbeiten an Baulichkeiten

Steinlauben	1/1/2-steinig bis 31,00 €/m <sup>3</sup> umbauter Gebäuderaum
	1-steinig bis 28,00 €/m <sup>3</sup> umbauter Gebäuderaum

Holzlauben, einwandig: bis 10,00 €/m<sup>3</sup> umbauter Gebäuderaum  
Holzlauben, doppelwandig: bis 15,00 €/m<sup>3</sup> umbauter Gebäuderaum

Zäune, 1 m hoch: bis 5,00 €/lfd. M.  
Freistehende Mauern: bis 13,00 €/m<sup>2</sup>

### Abfuhr/Entsorgung

Containerbereitstellung, 6 bis 10 m<sup>3</sup> Fassungsvermögen: bis 102,00 €

Abraum, Schutt, Unrat:	bis 26,00 €/m <sup>3</sup>
Bäume, Bruch- u. Schnittholz	bis 10,00 €/m <sup>3</sup>
Hecken, Büsche, Wurzeln, Stubben	bis 10,00 €/m <sup>3</sup>
Bretter und Altholz	bis 95,00 €/m <sup>3</sup>
Betonteile	bis 10,00 €/t

Rekultivierung verunkrauteter oder verbuschter Gartenflächen = 0,50 bis 5,00 €/m<sup>2</sup>.

---

Die oben stehenden Werte sind allgemein übliche Durchschnittspreise und können regional unterschiedlich sein. Die erforderlichen Leistungen sind nachvollziehbar zu protokollieren und vom ermittelten Gesamtwert der verbleibenden Garteneinrichtungen in Abzug zu bringen.

**Die Entsorgung von Sondermüll ist durch eine entsprechende Fachfirma zu sichern.  
Die Zustände der jeweiligen Parzelle müssen dokumentiert und im Bild als Nachweisführung gesichert werden.**