

**/L/S/K/**

**Landesverband Sachsen  
der Kleingärtner e.V.**

**Richtlinie**  
**für die Wertermittlung gemäß § 11**  
**Bundeskleingartengesetz**  
**vom 7.5.2009**

## **1 Allgemeines**

**1.1** Diese Richtlinie gilt für den Fall der Beendigung von Kleingartenpachtverhältnissen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146, 2147), in der jeweils geltenden Fassung für Kündigungen durch den Verpächter, welche nicht vom Pächter verschuldet worden sind.

Die Verpflichtung zur Entschädigung ergibt sich aus § 11 Abs. 1 BKleingG. Danach hat ein Kleingärtner, dessen Pachtvertrag nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 BKleingG gekündigt wird, einen Anspruch auf angemessene Entschädigung für die von ihm eingebrachten oder gegen Entgelt übernommenen Anpflanzungen und Anlagen, soweit diese im Rahmen der kleingärtnerischen Nutzung üblich sind. Bei einer Kündigung nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 oder 6 BKleingG sind darüber hinaus die für die Enteignungsentschädigung geltenden Grundsätze zu beachten. Soweit die Grundsätze der Enteignungsentschädigung in dieser Richtlinie nicht ausdrücklich geregelt sind, bleiben über diese Richtlinie hinaus gehende Ansprüche des Pächters unberührt.

**1.2** Die Wertermittlung umfasst die im Garten verbleibenden Anpflanzungen, Gartenlauben und Einrichtungen, die nach den geltenden Bestimmungen des BKleingG sowie dem Pachtvertrag und der Rahmenkleingartenordnung für den Kleingarten zulässig und üblich sind. Ebenfalls erfasst sind Gemeinschaftseinrichtungen und –anlagen sowie Anpflanzungen auf Gemeinschaftsflächen.

**1.3** Die Wertermittlung ist objektiv und fachlich zutreffend durchzuführen.

**1.4** Zur Entschädigung ist der Verpächter verpflichtet, wenn der Vertrag nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 bis 4 BKleingG gekündigt worden ist. Bei einer Kündigung nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 oder 6 BKleingG ist derjenige zur Entschädigung verpflichtet, der die als Kleingarten genutzte Fläche in Anspruch nimmt.

## **2 Gegenstand der Wertermittlung**

- 2.1** Gartenlauben sind zu berücksichtigen, soweit sie dem öffentlichen Baurecht, der Rahmenkleingartenordnung und den Bestimmungen des § 3 BKleingG einschließlich § 20 a dieses Gesetzes entsprechen.
- 2.2** Kleingärtnerische Kulturen und Anpflanzungen sind in die Wertermittlung einzubeziehen, soweit sie zur Gewinnung von Erzeugnissen für den Eigenbedarf, zu Erholungszwecken sowie zur Gestaltung des Gartens und der Gesamtanlage dienen. Anpflanzungen können nur bis zu der Höhe des Wertes berücksichtigt werden, der im Rahmen der kleingärtnerischen Nutzung üblich und nach der Rahmenkleingartenordnung erlaubt ist.
- 2.3** Sonstige bauliche Anlagen wie Frühbeete, Kleingewächshäuser, Gerätekisten, Kompostbehälter, Wasserbecken, Wind- und Schutzwände, Pergolen, Spaliergerüste, Wege, Mauern, Platz- und Wegebefestigungen, Einfriedungen, Rankgerüste sowie Elektro-, Wasser- und Entsorgungsleitungen, soweit sie erforderlich sind und den normalen Rahmen nicht überschreiten, sowie entsprechend der Rahmenkleingartenordnung genehmigte Teiche sind bei der Wertermittlung einzubeziehen.
- 2.4** Sachkosten des Pächters zur Verbesserung des Bodenzustandes können bei Neuanlagen innerhalb eines Zeitraumes von fünf Jahren mit bis zu 1,60 Euro/m<sup>2</sup> bewertet und entschädigt werden.
- 2.5** Die Wertermittlung von Gemeinschaftseinrichtungen, Gemeinschaftsanlagen und Anpflanzungen auf Gemeinschaftsflächen ist nach dieser Richtlinie vorzunehmen. Gemeinschaftseinrichtungen und –anlagen sind danach unter anderem Vereinshäuser mit oder ohne Gaststättenbetrieb, Abstellräume für Gartengeräte, Gemeinschaftstoiletten, Spielplatzeinrichtungen, Kegelbahnen, Tanzflächen, Gemeinschaftseinfriedungen, Wege, Wasserversorgungsanlagen, Stromversorgungsanlagen, gemeinsame Kompostplätze, Sitzgruppen und Sportgeräte. Wenn die vorliegende Richtlinie keine ausreichenden Bestimmungen über die konkrete Wertermittlung beinhaltet, gelten die allgemein verbindlichen Wertermittlungsvorschriften.

## 2.6 Nicht bewertet werden:

- a. Bewegliches Inventar (wie Gartenmöbel, Propangaseinrichtungen, Springbrunnenpumpen, Geräte, Partyzelte, Grill-Anlagen);
- b. abgängige, kranke Gehölze und
- c. in Kleingartenparzellen angepflanzte Wald- und Parkbäume, hochwachsende Koniferen sowie Ziergehölze, die höher als 2,50 m sind.

Die Bewertung und Entschädigung der unter c. genannten Gehölze kann vereinbart werden, wenn der Entschädigungspflichtige diese weiterhin erhalten oder nutzen möchte.

## 3 Grundsätze der Wertermittlung

3.1 Die Wertermittlung wird nach dem Sachwertverfahren ohne Berücksichtigung des Bodenwertes nach den Grundsätzen der Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung - WertV) vom 6. Dezember 1988 (BGBl. I S. 2209), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081), in der jeweils geltenden Fassung durchgeführt. Dabei werden bauliche Anlagen (insbesondere Gartenlauben) und Anpflanzungen als Scheinbestandteil nach § 95 des Bürgerlichen Gesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26. März 2008 (BGBl. I S. 441) behandelt. Ausgangspunkt für die Wertermittlung sind die Normalherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung der Zuwachsrate bei Anpflanzungen. Vor dem 3. Oktober 1990 rechtmäßig errichtete Lauben und andere Baulichkeiten unterliegen dem Bestandsschutz gemäß § 20 a BKleingG. Maßgebend für die Höhe der Entschädigungsleistungen ist der Zustand am Wertermittlungsstichtag.

3.2 Bei der Wertermittlung von Gartenlauben ist grundsätzlich der Neuwert gemäß Typenbezeichnung und Bauklassenzuordnung gemäß Anlage zu ermitteln. Anschließend sind ausgehend vom Alter, der Restnutzungsdauer sowie dem Zustand der Baulichkeit entsprechende Abschläge vorzunehmen.

- 3.3** Bei der Bewertung von kleingärtnerischen Kulturen und Anpflanzungen ist zunächst der Pflanzwert anhand der unter den Punkten 9.1 und 9.2 aufgestellten Richtwerte zu ermitteln. Danach sind, abhängig vom Zustand und Alter der Anpflanzungen, Abschläge vorzunehmen.
- 3.4** Sonstige bauliche Anlagen in Kleingärten sind nach den Vorgaben unter Punkt 10 zu bewerten. Die aufgeführten maximalen Basiswerte und die linearen Abschreibungsätze bilden dabei die Grundlage bei der Sachwertermittlung. Entsprechend dem Zustand der Anlagen sind weitere Abschläge vorzunehmen.
- 3.5** Bei nicht aufgeführten Anlagen oder Anpflanzungen gelten die allgemein verbindlichen Wertermittlungsvorschriften.
- 3.6** Mit den Entschädigungsverpflichteten können Vereinbarungen getroffen werden, die zugunsten des jeweiligen Pächters bzw. der Vereine und Verbände von dieser Richtlinie abweichen. Vereinbarungen, die zum Nachteil der Pächter bzw. Zwischenpächter von dieser Richtlinie abweichen, sind gemäß § 13 BKleingG nichtig.

#### **4 Aufwendersatz für den Zwischenpächter**

Der Entschädigungsverpflichtete hat dem Zwischenpächter der Kleingartenanlage nach den Grundsätzen der Enteignungsentschädigung Ersatz für diejenigen Aufwendungen zu erstatten, die im Zusammenhang mit der Abwicklung des Pachtverhältnisses entstehen. Dies sind insbesondere die Vertragsgestaltung, die Umsetzung der Kündigung des Zwischenpachtvertrages an die Unterpächter, Fahrtkosten, Porto und Telefongebühren, Schriftverkehr, Organisation und Vermittlung neuer Gärten und die Vor-Ort-Kontrolle. Dieser Verwaltungsaufwand wird pauschal mit 150,00 Euro je Kleingarten festgelegt. Höhere Aufwendungen sind einzeln nachzuweisen.

Unbeschadet der Verwaltungspauschale sind nach den Grundsätzen der Enteignungsentschädigung auch die Kosten für die eventuelle Beauftragung eines Rechtsanwaltes mit der Abwicklung des Pachtverhältnisses durch den Entschädigungsverpflichteten zu zahlen.

## **5 Wertermittlungskommission und -verfahren**

- 5.1** Die für die Durchführung der Wertermittlung nach dieser Richtlinie beauftragten Wertermittler werden vom Landesverband Sachsen der Kleingärtner e.V. ausgebildet. Die Wertermittlungen nach dieser Richtlinie sollten in der Regel nur von diesen Wertermittlern durchgeführt werden. Nach erfolgter Kündigung der in Anspruch zu nehmenden Kleingartenflächen beauftragt der von der Kündigung betroffene Kreis-, Regional- oder Stadtverband einen Wertermittler mit der Wertermittlung. Der Beauftragte ist berechtigt, entsprechend dem Umfang und Gesamtaufwand der Aufgabe weitere vom Landesverband Sachsen der Kleingärtner e.V. ausgebildete Wertermittler hinzuzuziehen.
- 5.2** Mit dem Zugang einer Kündigung nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 BKleingG gilt der Antrag auf Durchführung der Wertermittlung als gestellt. Die Wertermittlung soll spätestens drei Monate vor dem Wirksamwerden der Kündigung durchgeführt werden. Die Parteien sollen sich unverzüglich über den Beginn und Ablauf des Wertermittlungsverfahrens verständigen. Die Anwendung des Verfahrens nach den Punkten 5.3 und 5.4 wird unbedingt empfohlen.
- 5.3** Der scheidende Pächter, der Zwischenpächter sowie der zur Entschädigung Verpflichtete sind von den Wertermittlern zur Objektbesichtigung einzuladen. Über jede Wertermittlung ist eine Niederschrift zu fertigen. Es sollen die vom Landesverband Sachsen der Kleingärtner e.V. herausgegebenen Vordrucke für Wertermittlungsprotokolle verwendet werden. Die Niederschrift ist in einer Mehrfertigung innerhalb von vier Wochen dem Pächter der aufzugebenden Parzelle, dem betroffenen Kleingärtnerverein, dem Zwischenpächter sowie dem Entschädigungsverpflichteten zuzusenden.
- 5.4** Mit der Mehrfertigung des Wertermittlungsprotokolls sind die Empfänger schriftlich zu belehren, dass sie das Recht haben, Einwände gegen das Ergebnis der Wertermittlung innerhalb von zwei Wochen schriftlich gegenüber dem Landesverband Sachsen der Kleingärtner e.V. vorzubringen. Nach Ablauf dieser Frist ist das Ergebnis der Wertermittlung nach dieser Richtlinie nicht mehr anfechtbar. Über fristgemäß einge-

legte Widersprüche zum Ergebnis der Wertermittlung entscheidet die satzungsgemäß einberufene Arbeitsgruppe „Wertermittlung“ beim Landesverband Sachsen der Kleingärtner e.V. Bei schlüssigen Einwänden gegen die Wertermittlung benennt die Arbeitsgruppe zwei weitere sachkundige Wertermittler, die im erforderlichen Umfang eine Nachbewertung durchführen. Das Ergebnis dieser Nachbewertung ist nach dieser Richtlinie nicht mehr anfechtbar.

- 5.5** Nach der Durchführung der Objektbesichtigung und der Objektaufnahme zur Wertermittlung dürfen im Kleingarten bis zur endgültigen Übergabe an den Verpächter oder Entschädigungsverpflichteten ohne Zustimmung des Entschädigungsverpflichteten keine Veränderungen durch Pächter und Zwischenpächter an den in die Wertermittlung einbezogenen Anlagen vorgenommen werden. Auch dürfen in die Wertermittlung einbezogene Anlagen und Daueranpflanzungen ohne Zustimmung des Entschädigungsverpflichteten nicht mehr entfernt werden.

## **6 Rückgabe und Entschädigung**

- 6.1** Die Rückgabe der zu entschädigenden Fläche erfolgt in dem Zustand wie bei der Ortsbesichtigung. Die Kosten der Beräumung trägt der Entschädigungspflichtige. Abweichende Vereinbarungen sind möglich.
- 6.2** Die bei der Wertermittlung ermittelte Entschädigungssumme und sonstige Zahlungen nach den Grundsätzen der Enteignungsentschädigung sind innerhalb von vier Wochen nach Bestandskraft der Wertermittlung, spätestens jedoch einen Monat vor Wirksamwerden der Kündigung auf ein Konto des Zwischenpächters, der es treuhänderisch verwaltet, zu zahlen. Die Auszahlung der Beiträge an die jeweils Berechtigten erfolgt unverzüglich, sobald das Pachtverhältnis beendet und der Kleingarten an den Entschädigungsverpflichteten übergeben worden ist. Eventuelle vom Berechtigten verursachte Beräumungskosten sind in Abzug zu bringen. Abweichende Vereinbarungen sind möglich.

## **7 Kosten der Wertermittlung**

Die Wertermittler sollten in Anlehnung an das Justizvergütungs- und Entschädigungsgesetz vom 05. Mai 2004 (BGBl. I S. 718, 776) in der jeweils geltenden Fas-

sung vergütet werden. Die Kosten der Wertermittler hat der Entschädigungsverpflichtete zu tragen. Diese sind gleichzeitig mit der Entschädigung fällig.

## **8 Wertermittlung von Gebäuden in Kleingärten**

**8.1** Zu entschädigende Gebäude in Kleingärten umfassen insbesondere Gartenhäuser und Lauben, Geräteschuppen und Anbauten sowie überdachte Freisitzflächen, welche gemäß § 3 und § 20 a BKleingG rechtmäßig errichtet wurden.

**8.2** Bei der Sachwertermittlung von Gebäuden ist grundsätzlich von den Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag auszugehen. Die Normalherstellungskosten zum Basisjahr 2000 sind zur Ermittlung dieses Wertes aus der Bruttogrundfläche des Gebäudes multipliziert mit dem vom Wertermittler zugeordneten Bauklassenbasispreis zu berechnen und dieses Ergebnis ist mit dem aktuellen Baupreisindex Sachsen anzupassen. Grundlagen der Bauklassenbasiswerte (s. Anlage) sind geprüfte Durchschnittskalkulationen von Handwerksfirmen unter Einbeziehung handelsüblicher Laubenangebote sowie die Eigenleistungen der Kleingartenpächter selbst. Nicht eingeschlossen sind im Bauklassenbasispreis die Baunebenkosten.

Für die Bewertung einzelner Bauleistungen an Gartenhäusern durch Handwerker bzw. Kleingartenpächter wurden die Verdienststrukturerhebungen des Statistischen Landesamtes Sachsen für vollzeitbeschäftigte Arbeitnehmer im Baugewerbe des Jahres 2001 zugrunde gelegt. Als Vergleichswerte dienten auch Richtwertvorgaben des Sachverständigenkuratoriums für Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Gartenbau, Landespflege in 31542 Bad Nenndorf.

**8.3** Entgegen den Vergleichswerten des Sachverständigenkuratoriums Bad Nenndorf wurden in der Wertermittlungsrichtlinie Richtwerte vorgezogen, welche als Höchst- bzw. Idealwerte gelten und mit dem jeweils gültigen Baukostenindex aufzurechnen sind.

Preisabschläge für nicht vorhandene bzw. nicht handwerksgerecht hergestellte Bauwerksteile sind vom Wertermittler vorzunehmen.



Abschreibungen sind entsprechend dem Alter anhand der vorgegebenen Gesamtnutzungsdauer zu tätigen. Gebäudesanierungen oder Modernisierungen können ggf. zur Verlängerung der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer führen.

Grundlage korrekter Sach- und Zeitwertermittlung von Gebäuden in Kleingärten ist der vom Wertermittler festgestellte Gesamtzustand am Wertermittlungsstichtag.

- 8.4** Die gesetzten Richtwerte für bis zum Jahr 1990 in sächsischen Kleingärten verbreitet errichteten Typenlauben und Bungalows basieren auf deren Gebrauchswert, Ausstattung und eingeschätzter Gesamtnutzungsdauer im Vergleich mit derzeitig handelsüblichen Gartenhausangeboten einschlägiger Bau- und Gartenmärkte (Bauklassen 1 bis 7).
- 8.5** Die den einzelnen Bauklassen zugeordneten Basispreise gelten als Idealwerte bauklassenkonformer Gebäudeherstellung. Die Wertminderung wegen Alters der Baulichkeiten bestimmt sich nach dem Verhältnis der vor Ort zu bestimmenden Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der Gebäude entsprechend der anzuwendenden Richtlinienbauklassen. Für Wertermittlungen gemäß § 11 BKleingG sind die Abschreibungstabellen nach „Ross“ verbindlich vorgegeben. Ist die bei ordnungsgemäßem Gebrauch übliche Gesamtnutzungsdauer einer Baulichkeit durch Instandsetzung oder Modernisierung verlängert worden oder haben unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten zu einer Verkürzung der Restnutzungsdauer geführt, sind sachgerechte Auf- bzw. Abwertungen vorzunehmen.
- 8.6** Wertminderungen wegen Baumängel oder Bauschäden sind nach Erfahrungswerten oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungsstichtag erforderlichen Kosten zu bestimmen. Sie sind jedoch nur dann in Anwendung zu bringen, wenn diese nicht bei vorab vorgenommenen Berechnungen wertmindernd berücksichtigt wurden, z.B. durch Ansatz verminderter Richtlinienbasispreise oder verringerter Restnutzungsdauer. Bei der Feststellung wertmindernder Aspekte ist zu unterscheiden, ob Baumängel oder Bauschäden kurzfristig behoben werden können oder als dauerhafte, die Gesamtnutzungsdauer beeinflussende Faktoren zu bewerten sind. Für Gebäude, deren zweckorientierte Nutzungsmöglichkeit durch nicht oder nur

sehr aufwendig zu behebende Mängel oder Schäden beeinträchtigt ist, ist vorrangig eine entsprechend verringerte Restnutzungsdauer anzusetzen.

- 8.7** Die bei allen Gebäudetypen angesetzten Festpreise für Elektroinstallation basieren auf den in Kleingärten zulässigen und allgemein vorhandenen Anschlüssen zum Betrieb von Gartengeräten und Maschinen.
- 8.8** Der gesetzte Richtwert für rechtmäßig errichtete Unterkellerungen von Gartenhäusern berücksichtigt die erfahrungsgemäß sehr variablen Bauausführungen in Kellertiefe, Zugangs- und Nutzungsmöglichkeiten sowie Qualität. Der Richtwert gilt als Idealwert sachgemäßer Bauausführung. Zulässige Unterkellerungen in Lauben und Gartenhäusern sind aufgrund unterschiedlicher Raumhöhen als umbaute Räume innen zu vermessen. Mit diesen Maßen ist die Größe der Unterkellerung in Kubikmetern zu berechnen. Der Wert wird dann durch Multiplikation dieser Angabe mit dem Bauklassenbasispreis unter der Einbeziehung der Abschreibung entsprechend dem zugehörigen Gebäude ermittelt. Dabei ist ebenfalls der aktuelle Baupreisindex Sachsen zu berücksichtigen.
- 8.9** Tatsächlich aufgewendete Baunebenkosten sind bei Nachweis dieser Kosten in die Wertermittlung zusätzlich einzubeziehen.
- 8.10** Verzichtet wurde auf die Richtwertvorgabe für Anbaudächer (Schleppdächer) und Anbaukombinationen für überdachte Sitzflächen, da solche Baulichkeiten erfahrungsgemäß erhebliche Unterschiede in Qualität und Bauausführung aufweisen. Der Sach- und Zeitwert solcher Garteneinrichtungen ist anhand üblicher Material- und Errichtungskosten unter Beachtung der Gesamtnutzungsdauer zu ermitteln.

## **9. Wertermittlung von kleingärtnerischen Kulturen und Anpflanzungen**

Der Wert eines Obstgehölzes errechnet sich aus dem Wert nach der Pflanzung (Pflanzwert) und dem für die Dauer der Zeit des ansteigenden Ertrages angesetzten jährlichen Wertzuwachs (Herstellungswert). Bei Erreichen des Vollertragsstadiums beginnt die Altersabschreibung, die im Normalfall linear vorgenommen wird. Der Herstellungswert ist als Idealwert anzusehen und somit oberste Grenze. Bezugspunkt

für die Gesamtlebensdauer ist dabei die durchschnittlich anzunehmende Ertragsdauer des jeweiligen Obstgehölzes.

## 9.1 Obstgehölze, Gemüse, Erdbeeren

<b>Art und Form</b>	<b>Pflanzwert in Euro</b>	<b>jährlicher Wertzuwachs für Entwicklungspflege</b>
Apfel, Birne: Niederstamm	25,00	20% bis Standjahr 5
Apfel, Birne: Halb-/Hochstamm	26,00	20% bis Standjahr 7
Süßkirschen alle Formen	26,00	20% bis Standjahr 10
Sauerkirschen alle Formen	25,00	20% bis Standjahr 5
Pflaumen alle Formen	27,50	20% bis Standjahr 5
Quitten	25,00	20% bis Standjahr 5
Pfirsich, Aprikose alle Formen	19,00	10% bis Standjahr 5
Haselnuss veredelt	18,00	5% bis Standjahr 5
Weinrebe	19,50	10% bis Standjahr 5
Strauchbeeren/Büsche	4,50	5 % bis Standjahr 5
Strauchbeeren: Halb-/Hochstamm	10,50	5% bis Standjahr 5
Brombeeren/Stück	7,50	10% bis Standjahr 4
Himbeeren lfd. M.	5,00	10% bis Standjahr 4
Erdbeeren/m <sup>2</sup>	8,00	-
Kiwi	20,00	20% bis Standjahr 5
Heidelbeeren	8,00	10% bis Standjahr 8
Spargel/m <sup>2</sup>	10,00	20% bis Standjahr 4
Sonst. Gemüse/m <sup>2</sup>	bis 5,00	-

## 9.2 Ziergehölze, Blumen und sonstige Anpflanzungen

Art	Einheit	Wert
Buschrosen	Euro/Stück	2,50 bis 5,00
Strauchrosen	Euro/Stück	3,50 bis 6,00
Kletterrosen	Euro/Stück	4,50 bis 8,50
Stammrosen	Euro/Stück	12,00 bis 26,00
Ziersträucher	Euro/Stück	13,00 bis 26,00
Schlinger	Euro/Stück	9,50 bis 25,00
Hecken	Euro/lf. M.	8,50 bis 14,50
Koniferen *	Euro/Stück	10,00 bis 35,00
Rasen und Blumenwiesen	Euro/m <sup>2</sup>	1,50 bis 3,50
Stauden und Blumenzwiebeln	Euro/m <sup>2</sup>	2,50 bis 15,00
Solitärstauden und Lilien	Euro/Stück	2,50 bis 7,50

\* Bewertet werden nur zulässige Anpflanzungen nach BKleingG.

## 10 Sonstige bauliche Anlagen

Gegenstand	Einheit	Basiswert	Abschreibung %/Jahr
<u>Wege und Begrenzungen:</u>			
Betonplattenwege	Euro/m <sup>2</sup>	bis 27,00	3,33
Terrazzoplattenwege	Euro/m <sup>2</sup>	bis 36,00	3,33
Betonpflasterwege	Euro/m <sup>2</sup>	bis 29,00	2,50
Rasengitter (Beton)	Euro/m <sup>2</sup>	bis 15,00	2,50
Randkanten	Euro/lfd. M.	bis 5,00	3,33
Schotterwege	Euro/m <sup>2</sup>	bis 15,00	3,33
Mauern, Palisaden, Stützwände	Euro/m <sup>2</sup>	20,00 bis 60,00	2,50
Holzlattenzäune, 1 m hoch	Euro/lfd. M.	bis 23,00	5,00
Holzlattenzäune, 1,50 in hoch	Euro/lfd. M.	bis 26,00	5,00
Drahtgeflechtzäune, 1 m hoch	Euro/lfd. M.	bis 21,00	4,00
Drahtgeflechtzäune, 1,5 m hoch	Euro/lfd. M.	bis 23,00	4,00
Gartentore aus Holz	Euro/Stück	bis 75,00	5,00
Gartentore aus Metall	Euro/Stück	bis 120,00	2,00
Holzrollborde	Euro/lfd. M.	bis 2,50	30,00
Holzpalisaden	Euro/Stück	bis 1,80	20,00
<u>Feste Anlagen im Kleingarten:</u>			
Betonpflanzringe	Euro/Stück	bis 4,50	4,00
Bohrbrunnen bis 100 mm Durchmesser *	Euro/m	70,00	3,33

Bohrbrunnen bis 160 mm Durchmesser *	EUR/m	90,00	3,33
Schachtbrunnen bis 1 m Durchmesser aus Betonringen *	Euro/m	150,00	2,50
Schachtbrunnen bis 1 m Durchmesser, gemauert *	Euro/m	300,00	2,50
Tauchpumpe, komplett bis 8 m Förderhöhe *	Euro	125,00	10,00
Tauchpumpe, komplett über 8 m Förderhöhe	Euro	350,00	10,00
Hauswasseranlage, komplett installiert *	Euro	350,00	10,00
Kleingewächshäuser, handelsüblich	Euro/m <sup>2</sup>	bis 130,00	5,00
Komposter	Euro/Stück	bis 75,00	5,00
Gartenteiche, bepflanzt handelsüblich oder mit Foliendichtung	Euro/m <sup>2</sup>	bis 75,00	5,00
Terrassen	Euro/m <sup>2</sup>	bis 36,00	3,33
* Funktionsnachweis erforderlich			
<u>Elektroanlagen / Gemeinschaftseinrichtungen:</u>			
Verteilerkästen bis 12 Teilnehmer komplett montiert	Euro/Stück	310,00	2,50
Erdkabel NYN 4 x 2,5	Euro/m	4,50	2,50
Erdkabel NYN 4 x 10	Euro/m	5,50	2,50
Elt.-Masten für Freileitungen	Euro/Stück	180,00	2,50
Freileitung mit Tragseil	Euro/m	4,50	2,50
Wechselstromzähler mit FI-Schalter, komplett installiert	Euro	120,00	2,50
Drehstromzähler mit FI-Schalter, komplett installiert	Euro	180,00	2,50
Hauptzählerhäuser	---	nach Rechnungsvorlage	2,50
<u>Wasserleitungen/Zubehör:</u>			
½ "-Stahlrohr verzinkt	Euro/m	bis 7,50	5,00
¾ "-Stahlrohr, verzinkt	Euro/m	bis 9,50	5,00
1" -Stahlrohr, verzinkt	Euro/lfd. M.	bis 11,00	5,00

Kupfer- und PE-Rohre	Euro/lf. M.	bis 10,00	2,50
zzgl. Muffen, Winkel etc.	Euro/Stück	3,00	2,50
Wasserhähne	Euro/Stück	25,00	10,00
Wasseruhren	Euro/Stück	bis 45,00	15,00



## Anlage

## Wertermittlung von Gartenlauben

**Bauklassen Nr. 1 bis 7 beinhalten handelsübliche Typenlauben bis Baujahr 1990 mit einem Bauklassenbasispreis bezogen auf das Jahr 2000. Die bautypbezogenen Bauklassenbasispreise können für bauähnliche Gebäude verwendet werden.**  
**Bauklassen Nr. 8 bis 16 beinhalten sonstige kleingartentypischen Baulichkeiten gemäß §§ 3 und 20 a BKleingG.**

Bau- klasse	Gebäudetyp	Baubeschreibung/ Begründung	Bauklassenbasispreis Euro/m <sup>2</sup> (außer Unterkellerung)	Gesamtnutzungsdauer
1	GL 14 GL 64/1 GL 19 GL 64/11	handelsübliche Typenlauben ohne zusätzlichen Ausbau auf Säulen-, Streifen- oder Plattenfundament; Beton- oder Holzfußboden, einschließlich Abstellraum	292,00	25 Jahre
2	GL 17 WL 24	gleiche Bauart wie Bauklasse 1, jedoch mit Wärmedämmung in Wänden und Dach	304,00	25 Jahre
3	„Weißwasser“	doppelwandige Bungalows mit Waldlatten- oder Stabschalung auf Säulen-, Streifen- oder Plattenfundament; Betonfußboden mit Belag oder Holzdielung, einschließlich Abstellraum	357,00	35 Jahre
4	HW 22 B 22	doppelwandige Bungalows mit äußerer Eternitplattenschalung, Säulen-, Streifen- oder Plattenfundament, Beton- oder Holzfußboden, einschließlich Abstellraum	304,00	35 Jahre
5	B 22 E B 26	doppelwandige Bungalows mit Waldlatten- oder Stabschalung, gedämmt, Säulen-, Streifen- oder Plattenfundament; Beton- oder Holzfußboden, einschließlich Abstellraum	304,00	35 Jahre
6	„Waldmeister“	doppelwandige Bungalows mit äußerer Stab- oder Stülpchalung auf Säulen-, Streifen- oder Plattenfundament; Beton- oder Holzfußboden, einschließlich Abstellraum	354,00	35 Jahre
7	„Wernigerode“	doppelwandiger Bungalow mit äußerer gespundeter Schalung, Säulen-, Streifen- oder Plattenfundament	354,00	35 Jahre

		dament; Beton- oder Holzfußboden, einschließlich Abstellraum		
8	Einfachste Holzlauben und Gerätehäuser, auch handelsüblich	einwandig bis 19 mm Holzwände rau gespundet, einfache Fundierung oder Betonplatte. Ziegelpflaster-; Beton- oder Holzfußboden, einfache Fenster, Brettertüren mit Quer- und Strebeleisten	284,00	20 Jahre
9	Holzlauben in einwandiger, gespundeter Bauart	Wände rau gespundet mit einfacher Innenwandverkleidung; Säulen-, Streifen- oder Plattenfundament; doppelagiges Pult- oder Sattelpappdach, einfache Fenster, einfache Türen, separater Abstellraum	343,00	30 Jahre
10	Holzlauben In besserer gehobelter Bauausführung	Doppelwandig, gehobelt, gespundet, isoliert, imprägniert, gestrichen, spritzwasserfrei fundiert; Satteldach mit Bitumen- oder doppelagiger Pappeindeckung, gehobelte, gespundete Dielung oder Betonfußboden mit Belag, feste Türen	357,00	40 Jahre
11	Blockbohlenlaube in einfacher Bauart	Wände bis 30 mm dick, verzahnt; Säulen-, Streifen- oder Plattenfundament;; Satteldach mit Bitumenschindel- oder doppelagiger Pappeindeckung;. Holz- der Betonfußboden mit Belag; Verbundfenster, Standartaußentüren; Holzschutanstrich	321,00	30 Jahre
12	Blockbohlenlauben in besserer Bauart	Wände mindestens 30 mm dick, gespundet, verzahnt; sachgerechte Fundierung, spritzwasserfrei; Satteldach mit Bitumenschindel- oder doppelagiger Pappeindeckung; Holz- oder Betonfußboden mit Belag; Verbundfenster mit Laden oder Schutzgitter	354,00	40 Jahre
13	Blockbohlenlauben in besserer Bauart, Wände mind. 40 mm	Bauausführung ähnlich der Bauklasse 11, dazu separater Abstell- und Sanitärraum; auch mit Schlafbodeneinbau	431,00	40 Jahre
14	Massivgebäude in einfacher Bauart, Lauben und Gerätehäuser	Ziegel- oder Betonmauerwerk, geputzt; Fundament in Beton oder Ziegelmauerwerk: Doppelagiges Sattel- oder Pultpappdach; Beton- oder Holzfußboden; einfache Fenster, einfache Türen; Nebenräume	405,00	40 Jahre

15	Massivgebäude in besserer Bauausführung, Gartenhäuser	12/24 cm-Mauerwerk, beidseitig geputzt; Beton-Streifenfundament; Sattel- oder Pultdach mit Bitumenschindel- oder doppelagiger Pappeindeckung; Balkendecke mit gehobelter, gespundeter Schalung oder Zwischendecke;	493,00	40 Jahre
Bewertung von Unterkellerungen				
	Unterkellerung in Gartenhäusern	Ziegel- oder Betonmauerwerk, geputzt, isoliert; Inneneinstieg mit stabiler Treppe oder Leiter oder Luke; beziehungsweise Außeneinstieg einschließlich Treppenschacht mit Stützwand; Kellerfenster, eventuell mit Schacht, Standardtüren	90,00 pro m <sup>3</sup>	Gesamtnutzungsdauer entsprechend zugehörigem Gebäude