

Richtlinien für die Wertermittlung

von Anpflanzungen und Anlagen in
Kleingärten nach § 11 Abs. 1
Bundeskleingartengesetz (BKleingG)



Neufassung 2024

Diese Wertermittlungsrichtlinien wurden durch den
Verband der Kleingartenvereine Baden-Württemberg e.V. in
Zusammenarbeit mit dem Ministerium für Ländlichen Raum
und Verbraucherschutz Baden-Württemberg erstellt.

Gültig ab Januar 2024 (Stand 10/2023)

Vorwort zur Neufassung 2024

Richtlinien des Verbandes der Kleingartenvereine Baden-Württemberg e.V. für die Bewertung von Anlagen und Anpflanzungen nach § 11 Abs. 1 des Bundeskleingartengesetzes. Mit dem Inkrafttreten dieser Richtlinien verlieren alle bisherigen Richtlinien des Verbandes der Kleingartenvereine Baden-Württemberg e.V. ihre Gültigkeit.

Nachstehende Richtlinien sollen die Ermittlung einer angemessenen Entschädigung zunächst in den genannten Fällen einer Verpächter Kündigung erleichtern. Zudem können diese Richtlinien auch bei Pächterwechsel und Bestehenbleiben der kleingärtnerischen Nutzung zur Ermittlung einer angemessenen Entschädigung dienen, sofern sie über die gesetzlich geregelten Anwendungsfälle der Verpächter Kündigung hinaus durch Einbeziehung in die privatrechtlichen Vereinbarungen verbindlich gemacht werden.

Ich möchte mich herzlich beim Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg sowie bei dem öffentlich vereidigten Sachverständigen Thomas Bauer für die äußerst konstruktive Zusammenarbeit und die Ausarbeitung der Neufassung der Wertermittlungsrichtlinien des Verbandes der Kleingartenvereine Baden-Württemberg e.V. bedanken. Dieser Prozess nahm zwei Jahre in Anspruch.

Besonders hervorheben möchten wir, dass bei dieser Überarbeitung die essenzielle Bedeutung der gärtnerischen Nutzung, die das Fundament des Kleingartenwesens bildet, in eine zukunftsfähige Ausrichtung überführt wurde. Die Förderung und Stärkung dieser gärtnerischen Praxis war stets unser Anliegen, um den hohen gesellschaftlichen Stellenwert der Kleingärten gemäß dem Bundeskleingartengesetzes zu bewahren.

Die gemeinsamen Anstrengungen, die Wertermittlungsrichtlinien zu überarbeiten, haben eine Richtlinie hervorgebracht, die nicht nur den heutigen Anforderungen gerecht wird, sondern auch den Weg für eine nachhaltige und fortschrittliche Entwicklung der Kleingärtnerei ebnet. Die Fachkenntnisse des Ministeriums und die Expertise von Herrn Bauer haben uns dabei maßgeblich begleitet und unterstützt.

Pasquale Lüthin

Vorsitzender des Verbandes der Kleingartenvereine Baden-Württemberg e.V.

Inhalt

1. Allgemeines	3
2. Gegenstand der Bewertung	4
2.1. Gegenstand der Bewertung sind	4
2.2. Gegenstand der Bewertung sind nicht	5
3. Wertermittlung	5
3.1. Wertermittler	5
3.2. Wertermittlung der Baulichkeiten (allgemein)	6
3.2.1. Gartenlaube (inkl. überdachtem Freisitz, An- und Nebenbauten)	6
3.2.2. Überdachter Freisitz	7
3.2.3. Geräteanbauten	7
3.2.4. Nebenbauten	7
3.2.5. Pergola	7
3.2.6. Renovierte Lauben inkl. An- und Nebenbauten	7
3.3. Wertermittlung von Nebenanlagen	7
3.4. Wertermittlung von kleingärtnerischen Kulturen und Anpflanzungen	7
3.4.1. Bewertung von Obstgehölzen, Strauch- und Beerenobst, Weinreben, Gemüse	7
3.4.2. Bewertung von Zierbegrünung	7
3.5. Wertermittlungsprotokoll (Niederschrift)	8

Anlage 1

Tabelle 1: Wertminderungsstufen bei der Bewertung von Gehölzen; Richtwerte	A1-1
Tabelle 2: Methodenbeschreibung und Musterberechnung	A1-1
Erläuterung zur Tabelle 2	A1-2
Tabelle 3: Bewertung von gärtnerischen Kulturen; Richtwerte in Euro	A1-2
Erläuterungen zur Tabelle 3	A1-3
Tabelle 4: Bewertung von Zierbegrünung; Richtwerte in Euro	A1-3
Erläuterungen zur Tabelle 4	A1-4
Tabellen 5: Bewertung von Baulichkeiten	A1-5
Tabelle 5.1: Berechnung der Kennzahl für Laube, Anbau, Nebenbau	A1-5
Tabelle 5.2: Berechnung der Kennzahl des Freisitzes	A1-6
Tabelle 5.3: Berechnung der Kennzahl der Pergola	A1-6
Tabelle 6: Bewertung von Nebenanlagen; Richtwerte in Euro	A1-7

Anlage 2: Wertermittlungsprotokoll

Tabelle 1: Bewertung der Gartenlaube	A2-1
Tabelle „Freisitz“: Berechnung der Kennzahl des Freisitzes	A2-2
Tabelle „Pergola“: Berechnung der Kennzahl der Pergola	A2-2
Berechnungsschema Gartenlaube, überdachter Freisitz, An- und Nebenbauten	A2-3
Berechnungsformel	A2-3
Tabelle 2: Bewertung der Nebenanlagen	A2-4
Tabelle 3: Bewertung der gärtnerischen Kulturen	A2-6
Tabelle 4: Bewertung der Zierbegrünung	A2-8
Ergebnis der Wertermittlung	A2-10

Einleitung

Richtlinien für die Bewertung von Anpflanzungen und Anlagen nach §11 Abs. 1 des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) in Baden-Württemberg

Bewertungsrichtlinien – Januar 2024

Geltungsbereich

Diese Richtlinie gilt für verpachtete und bewirtschaftete Parzellen, bei denen eine gärtnerische Nutzung Vertragsbestandteil ist. Hierzu zählen z.B. Flächen von Obst- und Gartenbauvereinen, Kleingartenanlagen sowie Kleintier- und Geflügelzüchtervereine in Baden-Württemberg.

1. Allgemeines

- 1.1.** Die auf der verpachteten Fläche, nachfolgend verkürzt als Garten bezeichnet, verbleibenden Anpflanzungen und Anlagen werden nur bewertet und entschädigt, soweit sie
- 1.1.1.** nach dem Gesetz (z.B. §1, §3 Abs. 2 BKleingG; Baurecht, Bebauungsplan) und den vertraglichen Grundlagen (insbesondere Pachtvertrag, Gartenordnung) zulässig und

1.1.2. im Rahmen der kleingärtnerischen Nutzung üblich sind.

- 1.2.** Die Bewertung erfolgt nach dem **Sachwertverfahren**; Ausgangspunkt der Bewertung sind daher die Herstellungskosten (Normalherstellungskosten), wobei die **Arbeitsleistungen** unbeschadet der in Nummer 2.1.4 getroffenen Regelung **unberücksichtigt bleiben**. Es werden nur die normalen fachgerechten Herstellungskosten berücksichtigt, nicht etwaige außergewöhnliche Leistungen.

Beim Sachwertverfahren wird von „Idealwerten“ ausgegangen, die nicht überschritten werden können (die in den Tabellen im Anhang 1 genannten Beträge sind solche Idealwerte). Der Idealwert wird nur eingesetzt, wenn es sich um einen fachlich und gestalterisch einwandfreien Bewertungsgegenstand handelt, z.B. um einen Obstbaum, bei dem der Standort, die Sorte und der Pflanzabstand richtig gewählt wurden und der gesund und gut gepflegt ist.

Der Bewertungsgegenstand wird somit seinem Zustand entsprechend mit einem Betrag bewertet, der zwischen Null und dem Idealwert liegt. Dabei ist zu beachten, dass die Herstellung von Kulturen erst abgeschlossen ist, wenn Obstgehölze das Vollertragsstadium erreicht haben und Ziergehölze ihre Funktion voll erfüllen. Nach völlig abgeschlossener Herstellung ist bei Obst- und Ziergehölzen ggf. eine Wertminderung gem. Anlage 1 Tabelle 1 zu berücksichtigen. Bei Gebäuden und Nebenanlagen wird ab dem Zeitpunkt der Fertigstellung ein Abschreibungssatz gem. Anlage 1 Tabelle 5 (für Gebäude) bzw. Tabelle 6 (für Nebenanlagen) angesetzt. Anpflanzungen und Anlagen in gepflegtem und gebrauchsfähigem Zustand, die bereits vollständig abgeschrieben sind oder für die sich ein unverhältnismäßig geringer Restwert ergibt, können mit einem dem Zustand entsprechenden Restwert angesetzt werden

- 1.3.** Befindet sich der zu bewertende Garten allgemein in einem schlechten Zustand, ist er etwa stark vernachlässigt, so ist der Gesamtbetrag aus den jeweiligen Einzelbewertungen, die sich nach den nachstehenden Richtlinien ergeben, um einen angemessenen Anteil zu kürzen. Beschränkt sich der schlechte Zustand auf einen

Teilbereich der Bewertung (z.B. nur die gärtnerischen Kulturen oder die Nebenanlagen), so kann sich die Kürzung auf diesen Teilbereich beschränken.

- 1.4.** Gärten ohne jede kleingärtnerische Nutzung (also ohne Obst- und Gemüsekulturen) sind nach dem BKleingG mit 0,00€ zu bewerten. Ebenso kann ein sehr stark verwilderter oder vermüllter Garten mit 0,00€ erfasst werden. Mögliche Abzüge gemäß Punkt 1.5 sind ggfs. zusätzlich zu berücksichtigen.
- 1.5.** Kosten für die Beseitigung von Anpflanzungen und Anlagen, die nach dem Bebauungsplan, der im Kleingartenverband oder -verein gültigen Gartenordnung oder anderen Vorschriften nicht genehmigt und erlaubt sind, werden – sofern nicht der Kleingärtner die Beseitigung vornimmt oder die Beseitigung wegen der künftigen andersartigen Nutzung (vgl. §9 Abs. 1 Nrn. 4–6 BKleingG) nicht erforderlich ist, von der Bewertungssumme abgezogen, die sich bei der Bewertung im Übrigen ergibt (siehe Anlage 2).
- 1.6.** Es sollen aussagekräftige Bilder der Parzelle und des Zustandes wertbestimmender Anlagen zur Beweissicherung erstellt werden.
- 1.7.** Für jede Wertermittlung ist eine unterzeichnete Niederschrift anzufertigen.
- 1.8.** Das Wertermittlungsprotokoll ist 12 Monate gültig. Im Anschluss daran sind auf Grund der Abschreibung, des Bauindexes sowie ggfs. des veränderten Zustands des Gartens ein neue Wertermittlung erforderlich.

2. Gegenstand der Bewertung

2.1. Gegenstand der Bewertung sind

- 2.1.1.** Kleingärtnerische Kulturen und Anpflanzungen die zur Gewinnung von Erzeugnissen für den Eigenbedarf und zu Erholungszwecken dienen. Kostspielige Pflanzen mit Liebhaberwert werden dem Grundsatz der Nr. 1.1.2 entsprechend nur bis zur Höhe des Wertes von Pflanzen berücksichtigt, die im Rahmen kleingärtnerischer Nutzung üblich sind. Unzulässig hohe Gehölze werden in der zulässigen Höhe bewertet. Wenn das Gehölz seiner Art nach unzulässig ist (siehe Nr. 2.2.), wird es überhaupt nicht bewertet und entschädigt (siehe Nr. 1.5).
- 2.1.2.** Gartenlauben, die dem örtlichen Baurecht entsprechen, oder die bei ihrer Errichtung kleingartenrechtlich zulässig waren. Entsprechend des BKleingG können Gartenlauben mit höchstens 24m² bewertet werden.
- 2.1.3.** sonstige bauliche Anlagen (Nebenanlagen), im Einzelnen die in Anlage 1 Tabelle 6 aufgeführten Anlagen.
- 2.1.4.** Die vom Pächter erbrachten Leistungen (Geldleistungen und Arbeitsleistungen) für die Erstellung (nicht Unterhaltung) von Gemeinschaftsanlagen sind Gegenstand der Entschädigung. Im Regelfall werden diese Leistungen vom Verein abgerechnet. Der Wert geleisteter Gemeinschaftsarbeit errechnet sich nach dem jeweiligen Stundensatz oder der Umlage, die der Kleingartenverband/Verein in der Mitgliederversammlung durch Beschluss festgesetzt hat. Diese anteilig auf den Pächter entfallenden

Erschließungskosten werden in einem Zeitraum von 25 Jahren gleichmäßig abgeschrieben, wenn vertraglich nichts anderes festgesetzt ist (vgl. auch Anlage 2, Seite 8 – Bewertungsprotokoll/Gesamtzusammenstellung der Kosten).

2.2. Gegenstand der Bewertung sind nicht

- 2.2.1. Anpflanzungen und Anlagen, die im Eigentum des Verpächters stehen oder zu den Gemeinschaftsanlagen zählen;
- 2.2.2. Einbauten und festes Laubeninventar; die Übernahme derartigen Inventars bleibt dem nachfolgenden Nutzer des Gartens überlassen; ist der nachfolgende Pächter nicht mit der Übernahme des Inventars einverstanden, so muss die Laube geräumt übergeben werden;
- 2.2.3. bewegliches Inventar (z.B. Gartenmöbel, Geräte, Partyzelte, mobile Schwimmbecken, mobile Gewächshäuser, mobile Kompostbehälter, mobile Gerätebehälter o.ä.) einschließlich Installationen von Propangas und elektrischen Anlagen;
- 2.2.4. Teile baulicher Anlagen oder bauliche Anlagen, die dem Bundeskleingartengesetz oder den baurechtlichen Vorschriften nicht entsprechen oder gemäß den vertraglichen Festlegungen (Pachtvertrag, Gartenordnung) nicht gestattet sind; hierzu können z.B. zählen: Nebenbauten, ortsfeste Gewächshäuser, gewächshausähnliche Konstruktionen zum Schutz der Pflanzen, überdachte Pergolen und Rankgerüste, elektrische Anlagen, unterirdische Leitungen.
- 2.2.5. Markisen und Rollläden (sie können vom Nachfolgepächter in freier Vereinbarung übernommen werden);
- 2.2.6. gemauerte Grillanlagen;
- 2.2.7. Einfriedungen innerhalb des Gartens;
- 2.2.8. Anlagen oder Baumaterialien, die über eine Sondermülldeponie entsorgt werden müssen (z.B. Asbestzement) siehe auch 1.5.

3. Wertermittlung

3.1. Wertermittler

Die Wertermittlung im Auftrag der als kleingärtnerisch gemeinnützig anerkannten Organisation wird von dieser ausgebildeten und beauftragten einem Wertermittler bzw. einer Bewertungskommission oder von Sachverständigen bzw. öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für das Kleingartenwesen durchgeführt.

Der Wertermittler oder die Zusammensetzung der Kommission kann vom jeweiligen Kleingartenverein oder dem zuständigen Kleingarten- bzw. Bezirksverband festgelegt werden, bei Bedarf auch in Zusammenarbeit mit dem Verpächter und/oder der zuständigen Kommune. Soweit die Wertermittlung nicht von einem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen durchgeführt wird, müssen bei den die Wertermittlung durchführenden Personen die zur Feststellung der angemessenen Entschädigung erforderliche Sachkunde, Eignung und Unparteilichkeit auf andere Weise gewährleistet sein.

3.2. Wertermittlung der Baulichkeiten (allgemein)

Allgemeine Berechnung der Baulichkeiten

Für Baulichkeiten gibt diese Richtlinie Berechnungstabellen, die zu einer der Qualität der Laube korrelierenden **Kennzahl** führt. Neben der Kennzahl sind die **Fläche** und der Bauindex für die Wertbestimmung relevant.

$$\checkmark \quad \text{Errechnete Kennzahl} \times (\text{Lauben-})\text{Grundfläche (in m}^2\text{)} \times \text{Bauindex} = \text{Zwischensumme}$$

Der **Bauindex** wird im Verbandsorgan veröffentlicht und gilt immer für ein Kalenderjahr. Dies soll Preisspekulationen verhindern. Er ist der rechnerische Mittelwert der Baupreisindexe (Landesbauindex für Wohngebäude) aus den letzten zwei (abgeschlossenen) Kalenderjahren, der durch 200 geteilt wurde.

Die Zwischensumme wird berichtigt um die Alterswertminderung (2–5% pro Jahr) sowie vorhandene Mängel und notwendige Instandsetzungsmaßnahmen. Wertsteigerung durch Renovierung ist zu berücksichtigen

Anmerkung zur Abschreibung (für Holzbauweise und Massivbauweise)

- 2%** sehr guter Zustand, keine über den altersüblichen Zustand hinausgehenden Mängel/Abnutzungen
- 2%-3%** guter Zustand, leichte über den altersüblichen Zustand hinausgehenden Mängel/Abnutzungen
- 3%-4%** mittelmäßiger Zustand, deutliche über den altersüblichen Zustand hinausgehenden Mängel/Abnutzungen
- 4%-5%** schlechter Zustand, sehr deutliche über den altersüblichen Zustand hinausgehenden Mängel oder Abnutzungen
- 5%** sehr schlechter Zustand, baufällig, nicht mehr nutzbar

Die errechnete **Zwischensumme** ist u.a. aufgrund des Alters und des Zustandes der Baulichkeit durch eine jährliche Wertminderung (Abschreibung) anzupassen. Der **Zeitwert** stellt den Entschädigungswert der Baulichkeit dar. Dieser berechnet sich wie folgt:

$$\checkmark \quad \text{Zwischensumme} - \text{Abschreibung (in \%)} = \text{Zeitwert}$$

Berechnungsformel für Baulichkeiten

$$\checkmark \quad \begin{aligned} &\text{Errechnete Kennzahl} \times (\text{Lauben-})\text{Grundfläche (in m}^2\text{)} \times \text{Bauindex} = \text{Zwischensumme} \\ &\text{Zwischensumme} - \text{Abschreibung (in \%)} = \text{Zeitwert} \end{aligned}$$

3.2.1. Gartenlaube (inkl. überdachtem Freisitz, An- und Nebenbauten)

Anrechenbar ist die Grundfläche der Gartenlaube, von Außenkante Wand zu Außenkante Wand gemessen (maximal 24m²). Dachüberstände zählen nicht zur Grundfläche. Tabelle 5.1.

3.2.2. Überdachter Freisitz

Der überdachte Freisitz ist ein vor oder seitlich der Laube angebauter offener Raum integriert unter dem Dach der Laube ohne Wandumbauung. Der überdachte Freisitz wird gem. nachfolgender Tabelle 5.2 als Teil der Gartenlaube bewertet.

Dieser wird von der Außenkante Gebäude bis zur Vorderkante Überdachung als Verlängerung der Gebäudeseiten (nicht des Dachüberstandes) gemessen. Im Wert des überdachten Freisitzes ist die darunterliegende befestigte Fläche bereits enthalten und ist bei der Wertermittlung der Nebenanlagen nicht mehr zu entschädigen.

3.2.3. Geräteanbauten

Geräteanbauten sind baulicher Bestandteil der Laube, jedoch aufgrund des Herstellungszeitraumes, der Materialien, der Ausführung und/oder des Zuschnittes als eigenständige Bauteile zu erkennen. Sie werden gem. Tabelle 5.1 der Anlage 1 entsprechend zur Bewertung der Lauben beurteilt, wenn sie zulässig sind.

3.2.4. Nebenbauten

Nebenbauten sind eigenständige, von der Laube abgesetzte Bauten. Sie werden nur bewertet, wenn sie zulässig sind, dann jedoch entsprechend zu den Lauben gem. Tabelle 5.1 der Anlage 1 entsprechend zur Bewertung der Lauben beurteilt.

3.2.5. Pergola

Eine Pergola ist eine Konstruktion, die an die Laube angebaut wird, i.d.R. berankt ist. Die Bewertung richtet sich nach Tabelle 5.3. der Anlage 1.

3.2.6. Renovierte Lauben inkl. An- und Nebenbauten

Für vollrenovierte oder teilrenovierte Lauben kann ein dem Zustand des Gebäudes entsprechender, höherer Zeitwert angesetzt werden. Ein Restwert darf nur angesetzt werden, wenn er durch einen überdurchschnittlich guten Zustand der Laube begründbar ist.

3.3. Wertermittlung von Nebenanlagen

Nebenanlagen sind mit dem Betrag zu bewerten, der sich unter Berücksichtigung der in der Tabelle 6 der Anlage 1 (Richtwerte + Abschreibungssätze) genannten Werte ergibt.

3.4. Wertermittlung von kleingärtnerischen Kulturen und Anpflanzungen

3.4.1. Bewertung von Obstgehölzen, Strauch- und Beerenobst, Weinreben, Gemüse

Bei der Bewertung sind die Tabelle 1 der Anlage 1 (für die Wertminderung) sowie die Tabelle 3 der Anlage 1 (für die Richtwerte) anzuwenden. Unterkulturen werden nur bewertet, wenn sie pflanzenbaulich sachgerecht angelegt sind.

3.4.2. Bewertung von Zierbegrünung

Bei der Bewertung ist die Tabelle 1 der Anlage 1 (für die Wertminderung) sowie die Tabelle 4 der Anlage 1 (für die Richtwerte) anzuwenden.

3.5. Wertermittlungsprotokoll (Niederschrift)

- 3.5.1. Über die Bewertung der unter Nr. 3.2. bis 3.4. genannten Kulturen und Anlagen wird ein Wertermittlungsprotokoll erstellt, das als Grundlage für die Entschädigung dient.
- 3.5.2. Für dieses Protokoll kann die Anlage 2 verwendet werden, nicht benötigte Zeilen der Tabellen 2 bis 4 der Anlage 2 müssen nicht dargestellt werden. Alternativ ist eine gekürzte Darstellung möglich, hierbei sind mindestens die Zwischenergebnisse der Obergruppen darzustellen.
- 3.5.3. Das Wertermittlungsprotokoll ist zu unterzeichnen.



*Kleingärten sind
erfrischend anders.*

Anlage 1

Tabelle 1: Wertminderungsstufen bei der Bewertung von Gehölzen; Richtwerte

Ausgangspunkt ist eine einwandfreie, fachgerechte Herstellung, wie sie für die jeweilige Funktion erwartet werden kann.

Die Alterswertminderung ist bei den in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Kategorien bereits enthalten.

	Wertminderung
Standort	0% bis max. 100%
Pflanzabstand (Grenzabstände gem. Nachbarschaftsrecht sind zu berücksichtigen, also 0,5m von der Grenze bis 2m Gehölzhöhe und 2m von der Grenze bei über 2m Gehölzhöhe)	0% bis max. 100%
Vitalität	0% bis max. 100%
Pflege	0% bis max. 100%

Hinweis: Die Werte der vier Kategorien werden addiert. Sie können insgesamt 100% nicht überschreiten. Es kann aber z.B. ein Gehölz, das in drei von vier Kategorien als fehlerlos (d.h. mit 0% Abzug) bewertet wird, theoretisch auf Grund einer 100%igen Wertminderung in der vierten Kategorie mit einem Gesamtabzug von 100% bewertet werden.

Tabelle 2: Methodenbeschreibung und Musterberechnung

Nachfolgende Tabelle stellt exemplarisch die Herleitung für einen Blühstrauch dar; mit dieser Methodik wurden die Idealwerte sämtlicher Pflanzungen ermittelt.

Berechnung des Sachwertes eines Blühstrauches								
1.	Katalogpreis	8,60 €	× Anzahl	1	Stk.	inkl. Steuer	8,60 €	
2.	Pflanzkosten						1,00 €	
3.	Gehölz gepflanzt	(Summe Zeile 1 +2)						9,60 €
4.	Kosten der jährl. Anwachspflege							
5.	Fachliche Leistungen	1,50 €	(Wässern, Düngen und Schneiden)					
6.	Kosten des jährl. Zinsanspruches	0,38 €	4,00 %	aus Zeile 3				
7.	Kosten v. Anwachspflege u. -zeit/Jahr	1,88 €	= Zeile 5+6					
8.	Kosten für 3-jährige Anwachsphase		= Zeile 7 × 3,12*				5,88 €	
			*Rentenendwertfaktor 4% für 3 Jahre					
9.	Gehölz gepflanzt und angewachsen		Summe Zeile 3 + 8				15,48 €	

Die Methode Koch ist in mehreren Urteilen vom BGH als korrekte Methode für die Wertermittlung von Gehölzen anerkannt worden. In der Justiz, in Fachkreisen sowie im Versicherungswesen ist die Methode anerkannt.

Die bekannten FLL-Regelwerke, berechnen die Entschädigungswerte gemäß Methode Koch, jedoch mit Arbeitskosten.

Aus diesem Grund können die FLL-Werte nicht direkt auf das Kleingartenwesen übertragen werden. Aufgrund der Vorgaben der „grünen“ DIN-Normen werden die Parameter für das Kleingartenwesen angepasst und Idealwerte werden ermittelt.

Erläuterung zur Tabelle 2

- Allgemein: Rosen, Klettergehölze, Ziergehölze, Hecken und Nadelgehölze werden nur bis zu einem Wert von insgesamt 500,00€ berücksichtigt, Stauden und Zwiebelpflanzen nur bis zu einem Wert von 300,00€.
- Zeile 1: Der Ausgangspunkt ist der übliche Einkaufspreis in einer Markenbaumschule, die Einkaufspreise wurden in einer Marktanalyse erhoben. Hierbei wurde jeweils die einfachste übliche Pflanzgröße gewählt.
- Zeile 2: Die Pflanzkosten setzen sich aus Bodenverbesserung, Düngung, ggfs. Schutzmaßnahmen und Befestigung sowie ein fachgerechtes Einschlämmen (laut DIN 18919) zusammen.
- Zeile 5: Im jährlichen Pflegeaufwand ist das Wässern, Düngen, Schneiden, etc. enthalten.
- Zeile 6: Weist den jährlichen Zinsanspruch des gepflanzten Gehölzes aus.
- Zeile 8: Stellt die für die Anwachsphase entstehenden summierten und verzinsten (4%) Gesamtkosten dar.
- Zeile 9: Stellt den Idealwert der Pflanze dar. Nach Erreichen des Idealwertes muss nicht automatisch eine Alterswertminderung angesetzt werden, wenn das Gehölz nach fachlicher Beurteilung vital und gut gepflegt ist. Der Herstellungswert ist als Idealwert (oberste Preisgrenze) aufgrund des sozialen Charakters des Kleingartenwesens anzusehen, der nur bei idealer Pflanzung und Pflege anzusetzen ist.

Tabelle 3: Bewertung von gärtnerischen Kulturen; Richtwerte in Euro

Art/Sorte	Spalte 1: Wert der Jungpflanzen in Euro	Spalte 2: Herstellungswert ist erreicht nach Jahren	Spalte 3: Herstellungswert der fertigen Pflanze, Idealwert, in Euro
Sonstige mehrjährige winterharte baumartige genutzte gärtnerische Kulturen (z.B. Kaki, Mispel)	30,00/St.	7	60,00/St.
Apfel	30,00–35,00/St.	7	60,00 – 67,00/St.
Birne	30,00–35,00/St.	7	60,00 – 67,00/St.
Zwetschgen, Pflaumen, Mirabellen, Renekloden	30,00–35,00/St.	7	60,00 – 67,00/St.
Süßkirschen & Sauerkirschen	25,00–30,00/St.	7	54,00 – 60,00/St.
Pfirsich	30,00/St.	7	60,00/St.
Aprikose, Nektarine	30,00/St.	7	60,00/St.
Quitte	35,00/St.	7	67,00/St.
Sonstige mehrjährige winterharte strauchartig genutzte gärtnerische Kulturen	11,00/St.	3	19,00/St.
Johannisbeeren	9,00–11,00/St.	3	17,00 – 19,00/St.
Stachelbeeren	12,00/St.	3	20,50/St.
Josta	10,00/St.	3	18,00/St.

Art/Sorte	Spalte 1: Wert der Jungpflanzen in Euro	Spalte 2: Herstellungswert ist erreicht nach Jahren	Spalte 3: Herstellungswert der fertigen Pflanze, Idealwert, in Euro
Himbeeren	9,00/m ²	3	17,00/m ²
Brombeeren	9,00/St.	3	17,00/St.
Heidelbeeren	11,00/St.	3	19,00/St.
Sonstige mehrjährige staudenartige gärtnerische Kulturen (z.B. Meerrettich, Spargel)	9,00/St.	3	17,00/St.
Rhabarber, Meerrettich	9,00/St.	3	17,00/St.
Erdbeeren bei 6 Stck./m ²	2,00/m ²		12,00/m ²
Weinreben, Kiwi, Weiki etc.	15,00–22,00/St.	3	24,00 – 31,50/St.
Gemüse nur in Sonderfällen			2,00–3,00/m ²
Beetflächen			1,00–2,00/m ²
Wertminderungsstufen siehe Tabelle 1, Anlage 1			0 – 100%

Erläuterungen zur Tabelle 3

- Spalte 1: Hier werden die Kosten für die eingepflanzten Jungpflanzen (Tabelle 2, Zeile 3) dargestellt.
- Spalte 2: Stellt die notwendige Herstellungszeit der Pflanzung dar.
- Spalte 3: Nach Erreichen des Idealwertes muss nicht automatisch eine Alterswertminderung angesetzt werden, wenn das Gehölz nach fachlicher Beurteilung vital und gut gepflegt ist.

Der Herstellungswert (Idealwert) enthält neben Anschaffungs- und Pflanzkosten auch einen Betrag für Pflegeaufwand. Der Herstellungswert ist als Idealwert anzusehen (oberste Preisgrenze), der nur bei idealer Pflanzung und Pflege anzusetzen ist. Die methodische Herleitung des Idealwertes findet sich in Tabelle 2.

Einjährige (Gemüse-)Kulturen werden nur in Ausnahmefällen, d.h. wenn der Pächterwechsel vor dem Abernten erfolgt, berechnet.

Tabelle 4: Bewertung von Zierbegrünung; Richtwerte in Euro

Zierpflanzen	Spalte 1: Wert der Jungpflanzen in Euro	Spalte 2: Herstellungswert ist erreicht nach Jahren	Spalte 3: Herstellungswert der fertigen Pflanze, Idealwert, in Euro
Rosen			
• Zwergrosen, Bodendeckerrosen Teehybriden, Beetrosen, Strauchrosen	6,00–9,00/St.	2	10,50 – 14,00/St.
• Kletterrosen, Hochstammrosen	9,00–14,00/St.	3	16,50 – 21,50/St.
Klettergehölze			
• Einfache, wüchsige Klettergehölze (z.B. Efeu, Knöterich, Wilder Wein)	5,00–6,00/St.	2	9,50 – 10,50/St.
• Blüh-Klettergehölze (z.B. Clematis)	8,00–11,00/St.	2	13,00 – 19,50/St.
• Hochwertige (Blüh-)Klettergehölze (z.B. Wis- terie, Pfeiffenwinde)	11,00–23,00/St.	2	19,50 – 31,50/St.

Zierpflanzen	Spalte 1: Wert der Jungpflanzen in Euro	Spalte 2: Herstellungswert ist erreicht nach Jahren	Spalte 3: Herstellungswert der fertigen Pflanze, Idealwert, in Euro
Ziergehölze			
• Einfache, wüchsige Sträucher, Wildgehölze (z.B. Hartriegel, Liguster etc.)	3,00–6,00/St.	2	7,50 – 10,50/St.
• Ziersträucher, Blühsträucher (z.B. Forsythie, Spiräe, Weigelie)	6,00–12,00/St.	3	12,50 – 17,00/St.
• Hochwertige Sträucher/Ziersträucher (z.B. Flieder, Kolkwitzie, etc.)	10,00–16,00/St.	3	17,00 – 24,00/St.
Nadelgehölze			
• Schwach-/niedrigwüchsige Arten/Sorten	6,00–14,00/St.	3	12,50 – 21,50/St.
Hecken (auch Mischhecken)			
• Einfache, wüchsige Hecken, Wildgehölzhecken (Liguster, Hasel)	9,00/m	2	14,00/m
• Zierstrauch-/Blühstrauchhecken (z.B. Forsythie, Spiräe, Weigelie)	14,50/m	3	22,00/m
Stauden			
• flächig, inkl. Blumenzwiebel	7,00–10,00/m ²	2	10,50 – 15,00/m ²
• in Stück, Prachtstauden, Solitärstauden (z.B. Pfingstrosen, Rittersporn), Gräser	5,00–7,00/St.	2	9,50 – 10,50/St.
• Seerosen	14,00/St.	2	19,00/St.
Rasen und Blumenwiesen			
• nur bis zu 1/3 der Gartenfläche	0,40–0,90/m ²	1	0,50 – 1,00/m ²
Wertminderungsstufen siehe Tabelle 1, Anlage 1			0 – 100%

Erläuterungen zur Tabelle 4

- Spalte 1: Hier werden die Kosten für die eingepflanzten Jungpflanzen (Tabelle 2, Zeile 3) dargestellt.
- Spalte 2: Stellt die notwendige Herstellungszeit der Pflanzung dar.
- Spalte 3: Nach Erreichen des Idealwertes muss nicht automatisch eine Alterswertminderung angesetzt werden, wenn das Gehölz nach fachlicher Beurteilung vital und gut gepflegt ist. Der Herstellungswert (Idealwert) enthält neben Anschaffungs- und Pflanzkosten auch einen Betrag für Pflegeaufwand. Der Herstellungswert ist als Idealwert anzusehen (oberste Preisgrenze), der nur bei idealer Pflanzung und Pflege anzusetzen ist. Die methodische Herleitung des Idealwertes findet sich in Tabelle 2.

Einjährige Zierpflanzen (Sommerblumen) werden nicht berechnet.

Tabellen 5: Bewertung von Baulichkeiten

Tabelle 5.1: Berechnung der Kennzahl für Laube, Anbau, Nebenbau

Berechnungs-Kennzahlen nach Bauausführung, Tabelle: „Laube und Geräteanbau“

	Bauausführung	Kennzahl	Laube		Geräteanbau	
			Anzahl	Kennzahl	Anzahl	Kennzahl
Fundament	Holzbalken	15				
	Streifenfundament	50				
	Betonplattenfundament	80				
Bodenbelag	Kunststoffbeläge auf Beton	5				
	Waschbetonplatten	10				
	Holz oder ähnl. direkt auf Beton	20				
	Holzdielen/Spanplatten auf Balken	25				
	dito mit Kunststoffbelägen	30				
	Fliesen auf Beton	30				
Grundriss	rechteckig	0				
	andere Formen (rund, eckig und andere)	30				
Wände	Holz einwandig: 0–15 mm	20				
	Holz einwandig: 16–25 mm	30				
	Holz einwandig: 26–35 mm	40				
	doppelwandig oder 36–45 mm	50				
	Stein gemauert, verputzt bis 15 cm	80				
	Stein gemauert, verputzt 15 bis 26 cm	90				
	Stein gemauert, verputzt (innen) Sichtmauerwerk	100				
	Stein mit Holzverkleidung (innen)	110				
Decke	einfach Holz	20				
	doppelschalig Holz/Speicher	30				
Dachform	Pulldach	10				
	Satteldach	30				
Dachbelag	Teerpappe/ Bitumenformplatte	5				
	Schweißbahnen	12				
	Teerpappeziegel	10				
	Welleternit	10				
	Ziegel/Dachbegrünung/Profilaluminium/ähnliches	15				
2 × Dachrinne	Kunststoff	6				
	Metall	8				
1 × Türe	Holz	6				
	Metall	10				
1 × Fenster	Holz/Metall/Aluminium	6				
	Kunststoff	8				
	Gitter	6				
	Roll-Laden	6				
	Fensterläden	4				
Summe	Errechnete Kennzahl Laube:					

Tabelle 5.2: Berechnung der Kennzahl des Freisitzes

Berechnungs-Kennzahlen nach Bauausführung, Tabelle: „Freisitz“

	Bauausführung	Kennzahl	Freisitz	
			Anzahl	Kennzahl
Fundament	Holzbalken	15		
	Streifenfundament	50		
	Betonplattenfundament	80		
Bodenbelag	Waschbeton oder Betonplatten	10		
	Holz oder ähnl. direkt auf Beton	20		
	Holzdielen/Spanplatten auf Balken	25		
	Dto. mit Kunststoffbelägen	30		
	Fliesen auf Beton	30		
Zwischendecke	Einfach Holz	20		
	Doppelschalig Holz/Speicher	30		
Dachbelag	Teerpappe/Bitumenformplatte	5		
	Schweißbahnen	12		
	Teerpappeziegel	10		
	Welleternit	10		
	Ziegel/Dachbegrünung/Profilaluminium oder ähnliches	15		
Dachform	Pulldach	10		
	Satteldach	30		
Dachrinne 2x	Kunststoff	6		
	Metall	8		
Gesamt				

Tabelle 5.3: Berechnung der Kennzahl der Pergola

Berechnungs-Kennzahlen nach Bauausführung, Tabelle: „Pergola“

	Bauausführung	Kennzahl	Pergola	
			Anzahl	Kennzahl
Material	Aluminiumprofil	12		
	Holzbalken	10		
	Stahl	8		
	Beton	5		
Bedachung	Wabenacryl klar/getönt	18		
	Hohlkammerplatten: 16mm	14		
	Hohlkammerplatten: 8mm	12		
	Trapez-/Wellplatten Acryl	10		
	Trapez-/Wellplatten PVC	6		
	Polyesterwellplatten/-wellbahnrolle	4		
Bodenbelag	Waschbetonplatten oder ähnlich	10		
	Holz oder ähnlich	6		
	Gehwegplatten	3		
Gesamt				

Tabelle 6: Bewertung von Nebenanlagen; Richtwerte in Euro

Art der Nebenanlage	Ø Euro	Unterstellte Nutzungsdauer in Jahren	Abschreibungs-satz in %
<ul style="list-style-type: none"> • Drahtzäune, Eisen-/Stahlzäune • Holzzäune ohne Schutzanstrich/Imprägnierung • Holzzäune mit Schutzanstrich/Imprägnierung • Sonstige Ausführung (soweit zulässig) <p>Die Art der Stützen (Stahlrohre, Betonstützen, Steinsäulen, Holzpfosten o.ä.) und Betonsockel werden nicht gewertet.</p>	<p>bis 27,00/m² 18,00/m² 25,00/m² bis 30,50/m²</p>	<p>20–25 5–10 10–15 10–25</p>	<p>4– 5 10–20 7–10 7–20</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Gartentore Holz • Gartentore Eisen, Stahlrohr • sonstige Gartentore 	<p>bis 88,00/Stück bis 100,00/Stück bis 147,00/Stück</p>	<p>10–15 10–15 20–25</p>	<p>7–10 7–10 4– 5</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Stützmauern • Treppen/Blockstufen 	<p>25,00–61,00/m² bis 12,00/m²</p>	<p>15–20</p>	<p>5– 7</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Trockenmauern • Trockenbiotope (flächig) 	<p>28,00–45,00/m² 11,00–22,50/m²</p>	<p>10–15 15–20</p>	<p>7–10 5– 7</p>
<p>Wasserbecken, -behälter</p> <ul style="list-style-type: none"> • ortsfeste Wasserbehälter aus Kunststoff, Metall o.ä. • Beton-Wasserbecken • sonstige Ausführung (Naturstein o.ä.) 	<p>bis 29,00/Stück bis 120,00/Stück bis 150,00/Stück</p>	<p>20–25</p>	<p>4– 5</p>
<p>Wasserleitungen</p> <ul style="list-style-type: none"> • ½"-Rohrleitung mit Standrohr mit Auslaufventil • ¾"-Rohrleitung mit Standrohr mit Auslaufventil <p>Pro Garten wird grundsätzlich nur der zur Sammelleitung am nächsten liegende Anschluss bewertet.</p>	<p>bis 11,00/m bis 14,00/m</p>	<p>20–33</p>	<p>3– 5</p>
<p>Wasserzähler</p> <ul style="list-style-type: none"> • mobile Wasserzähler (zum Einfügen in die Leitung) • ortsfeste Wasserzähler <p>incl. aller ergänzenden Anlagen (Schacht etc.)</p>	<p>bis 28,00/Stück bis 141,00/Stück</p>	<p>6</p>	<p>17</p>
<p>Grundwassernutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gartenbrunnen geschlagen mit Handpumpe • Gartenbrunnen gebohrt mit Handpumpe <p>(incl. aller ergänzenden Anlagen wie Schächte etc.)</p>	<p>bis 200,00/Stück bis 600,00/Stück</p>	<p>20–25</p>	<p>4–5</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Teiche 	<p>bis 9,00/m²</p>	<p>7–15</p>	<p>7–15</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Einfache Wegebeläge und –aufbauten • Betonpflaster- oder Betonplattenbelag • Natursteinpflaster- oder Natursteinplattenbelag <p>Befestigte Gartenflächen werden nur bis zu 10% der Gesamtgartenfläche bewertet. Zwischenwege von Beeten werden nicht angesetzt.</p>	<p>5,00–10,00/m² 10,00–15,00/m² 15,00–20,00/m²</p>	<p>5–10 20–25 25–40</p>	<p>10–20 4–5 2,5–4</p>

Art der Nebenanlage	Ø Euro	Unterstellte Nutzungsdauer in Jahren	Abschreibungs- satz in %
<ul style="list-style-type: none"> • Wegeeinfassungen aus einfachen Materialien (Beton, Holz etc.) • Wegeeinfassungen aus hochwertigen Materialien (Naturstein etc.) 	2,50–5,50/m	20–25	4–5
werden nur vergütet, wenn diese technisch erforderlich sind, z.B. bei Kieswegen (nicht zur Parzellenbegrenzung oder als Einfassung von Plattenbelägen und Gemüsebeeten).	5,00–8,00/m	25–40	2,5–4
<ul style="list-style-type: none"> • Kompostbehälter aus Holz • Kompostbehälter aus Beton, Drahtgeflecht, Plastik 	16,00–82,00/St. 56,00–128,00/St.	5–10 15–20	10–20 5–7
<ul style="list-style-type: none"> • Rankgerüste aus Holz • Rankgerüste aus Metall, Kunststoff, Alu • Rosenbogen 	bis 12,00/m ² bis 17,00/m ² bis 100/Stück	5–10 15–20 7–15	10–20 5–7 7–15
Obstspaliere sind Teil der Herstellungskosten und werden nicht separat gewertet.			
<ul style="list-style-type: none"> • Lärm-/Sichtschutzwände aus Holz • Lärm-/Sichtschutzwände aus Metall, Kunststoff, Alu 	bis 29,00/m ²	5–10 15–20	10–20 5–7
<ul style="list-style-type: none"> • Gewächshäuser aus einfachen Material (z.B. Folie, Holzkonstruktion) • Gewächshäuser aus gutem Material (z.B. Glas, Alurahmen) 	bis 50,00/m ² 100–200,00/m ²	7–10 15–20	10–15 5–7
<ul style="list-style-type: none"> • Hochbeete aus einfachen Material • Hochbeete aus gutem Material 	bis 50,00/m ² bis 100,00/m ²	7–10 15–20	10–15 5–7
<ul style="list-style-type: none"> • Frühbeetkästen aus Holz • Frühbeetkästen aus Beton, Alu oder Kunststoff 	bis 50,00/m ² bis 100,00/m ²	5–10 15–20	10–20 5–7

Allgemein zu Tabelle 6

Nebenanlagen werden nur bewertet, wenn diese baurechtlich vorgeschrieben, zulässig oder lagebedingt erforderlich sind.

Anlage 2: Wertermittlungsprotokoll

gemäß den „Richtlinien des Verbandes der Kleingartenvereine Baden-Württemberg e.V. für die Bewertung von Anpflanzungen und Anlagen nach §11 Abs. 1 des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG)“

Stadt-/Ortsverband: _____ Kleing.-Anlage: _____ Parz.-Nr.: _____

Fläche der Parzelle: _____ m² Pächter(in): _____

Anwesend bei der Begehung: Pächter(in) _____ weitere/andere Personen: _____

Tabelle 1: Bewertung der Gartenlaube

(incl. überdachter Freisitz, An- und Nebenbauten)

	Bauausführung	Kennzahl	Laube		Geräteanbau	
			Anzahl	Kennzahl	Anzahl	Kennzahl
Fundament	Holzbalken	15				
	Streifenfundament	50				
	Betonplattenfundament	80				
Bodenbelag	Kunststoffbeläge auf Beton	5				
	Waschbetonplatten	10				
	Holz oder ähnl. direkt auf Beton	20				
	Holzdielen/Spanplatten auf Balken	25				
	dito mit Kunststoffbelägen	30				
	Fliesen auf Beton	30				
Grundriss	rechteckig	0				
	andere Formen (rund, eckig und andere)	30				
Wände	Holz einwandig: 0–15 mm	20				
	Holz einwandig: 16–25 mm	30				
	Holz einwandig: 26–35 mm	40				
	doppelwandig oder 36–45 mm	50				
	Stein gemauert, verputzt bis 15 cm	80				
	Stein gemauert, verputzt 15 bis 26 cm	90				
	Stein gemauert, verputzt (innen) Sichtmauerwerk	100				
Stein mit Holzverkleidung (innen)	110					
Decke	einfach Holz	20				
	doppelschalig Holz/Speicher	30				
Dachform	Pultdach	10				
	Satteldach	30				
Dachbelag	Teerpappe/ Bitumenformplatte	5				
	Schweißbahnen	12				
	Teerpappeziegel	10				
	Welleternit	10				
	Ziegel/Dachbegrünung/Profilaluminium/ähnliches	15				
2 × Dachrinne	Kunststoff	6				
	Metall	8				
1 × Türe	Holz	6				
	Metall	10				
1 × Fenster	Holz/Metall/Aluminium	6				
	Kunststoff	8				
	Gitter	6				
	Roll-Laden	6				
	Fensterläden	4				
Summe	Errechnete Kennzahl Laube:					

Tabelle „Freisitz“: Berechnung der Kennzahl des Freisitzes

Berechnungs-Kennzahlen nach Bauausführung

	Bauausführung	Kennzahl	Freisitz	
			Anzahl	Kennzahl
Fundament	Holzbalken	15		
	Streifenfundament	50		
	Betonplattenfundament	80		
Bodenbelag	Waschbeton oder Betonplatten	10		
	Holz oder ähnl. direkt auf Beton	20		
	Holzdielen/Spanplatten auf Balken	25		
	Dto. mit Kunststoffbelägen	30		
	Fliesen auf Beton	30		
Zwischendecke	Einfach Holz	20		
	Doppelschalig Holz/Speicher	30		
Dachbelag	Teerpappe/Bitumenformplatte	5		
	Schweißbahnen	12		
	Teerpappeziegel	10		
	Welleternit	10		
	Ziegel/Dachbegrünung/Profilaluminium oder ähnliches	15		
Dachform	Pulldach	10		
	Satteldach	30		
Dachrinne 2x	Kunststoff	6		
	Metall	8		
Gesamt				

Tabelle „Pergola“: Berechnung der Kennzahl der Pergola

Berechnungs-Kennzahlen nach Bauausführung

	Bauausführung	Kennzahl	Pergola	
			Anzahl	Kennzahl
Material	Aluminiumprofil	12		
	Holzbalken	10		
	Stahl	8		
	Beton	5		
Bedachung	Wabenacryl klar/getönt	18		
	Hohlkammerplatten: 16mm	14		
	Hohlkammerplatten: 8mm	12		
	Trapez-/Wellplatten Acryl	10		
	Trapez-/Wellplatten PVC	6		
	Polyesterwellplatten/-wellbahnrolle	4		
Bodenbelag	Waschbetonplatten oder ähnlich	10		
	Holz oder ähnlich	6		
	Gehwegplatten	3		
Gesamt				

Berechnungsschema Gartenlaube, überdachter Freisitz, An- und Nebenbauten

Anmerkung: Übersteigt der nach der Berechnungsformel

- ✓ Errechnete Kennzahl × (Lauben-)Grundfläche (in m²) × Bauindex = Zwischensumme
Zwischensumme - Abschreibung (in %) = Zeitwert

errechnete **Zeitwert** einer Gartenlaube den tatsächlichen Anschaffungswert unverhältnismäßig, kann der Zeitwert einer Gartenlaube aus dem Anschaffungswert abzüglich einer jährlichen Abschreibung von 2–5% errechnet werden.

Berechnungsformel

	Kennzahl	×	Grundfläche	×	Bauindex	=	Zwischensumme	-	Abschreibung	=	Zeitwert
Gartenlaube		×	m ²	×		=		-	%	=	
Überdachter Freisitz		×	m ²	×		=		-	%	=	
Pergola		×	m ²	×		=		-	%	=	
Geräteanbau		×	m ²	×		=		-	%	=	
Nebenbauten		×	m ²	×		=		-	%	=	
Gesamtsumme der Baulichkeiten											

Tabelle 2: Bewertung der Nebenanlagen

Art der Nebenanlage	Menge	Einheit	Bewertungskriterien (z.B. Material, Alter, Zustand, Beeinträchtigungen)	Grundpreis	Wertmind.	Endpreis
Zäune		m ²				
		m ²				
		m ²				
		m ²				
		m ²				
		m ²				
Gartentür		Stück				
		Stück				
		Stück				
Stützmauern/ Treppen		m/m ²				
		m/m ²				
		m/m ²				
		m/m ²				
Trockenmauern, Trockenbiotope		m ²				
		m ²				
		m ²				
		m ²				
Wasserbecken, Wasserbehälter		St./m ³				
		St./m ³				
		St./m ³				
		St./m ³				
Wasserleitung		m				
		m				
		m				
Wasserzähler		Stück				
		Stück				
		Stück				
Gartenbrunnen		Stück				
		Stück				
		Stück				
Teich		m ²				
		m ²				
		m ²				

Übertrag Nebenanlagen _____

Tabelle 2: Bewertung der Nebenanlagen (**Fortsetzung**)

Art der Nebenanlage	Menge	Einheit	Bewertungskriterien (z.B. Material, Alter, Zustand, Beeinträchtigungen)	Grundpreis	Wertmind.	Endpreis
Befestigte Flächen einfache Beläge, Betonpflaster, Natursteinpflaster, Unterbauten		m ²				
		m ²				
		m ²				
		m ²				
		m ²				
Wege- einfassungen Beton, Ziegel, Natursteine, Holz		m				
		m				
		m				
		m				
		m				
Kompost- behälter		Stück				
		Stück				
		Stück				
		Stück				
Frühbeete Gewächshäuser Hochbeete		m ²				
		m ²				
		m ²				
		m ²				
Rank- gerüste und Schutz- wände		m ²				
		m ²				
		m ²				
		m ²				
Sonstiges		St/m/m ²				
		St/m/m ²				
		St/m/m ²				
		St/m/m ²				
		St/m/m ²				
		St/m/m ²				
		St/m/m ²				
		St/m/m ²				

Gesamtsumme Nebenanlagen _____

Tabelle 3: Bewertung der gärtnerischen Kulturen

Art der Kultur	Menge	Einheit	Bewertungskriterien (z.B. Material, Alter, Zustand, Beeinträchtigungen)	Grundpreis	Wertmind.	Endpreis
Apfel		Stück				
		Stück				
		Stück				
		Stück				
		Stück				
		Stück				
Birne		Stück				
		Stück				
		Stück				
		Stück				
		Stück				
Pflaumen, Zwetschgen, Mirabellen, Renekloden		Stück				
		Stück				
		Stück				
		Stück				
		Stück				
Süß-/Sauerkirsche		Stück				
		Stück				
		Stück				
		Stück				
Pfirsiche, Aprikosen		Stück				
		Stück				
		Stück				
		Stück				
		Stück				
Quitten		Stück				
		Stück				
		Stück				
		Stück				
Sonstige mehrjährige winterharte baumartige genutzte Kulturen (z.B. Kaki, Mispel)		Stück				
		Stück				
		Stück				
		Stück				
		Stück				

Übertrag gärtnerische Kulturen _____

Tabelle 3: Bewertung der gärtnerischen Kulturen (**Fortsetzung**)

Art der Kultur	Menge	Einheit	Bewertungskriterien (z.B. Material, Alter, Zustand, Beeinträchtigungen)	Grundpreis	Wertmind.	Endpreis
Johannisbeeren		Stück				
		Stück				
		Stück				
		Stück				
Jostabeeren		Stück				
		Stück				
		Stück				
Stachelbeeren		Stück				
		Stück				
		Stück				
		Stück				
		Stück				
Himbeeren		m ²				
		m ²				
		m ²				
Brombeeren		Stück				
		Stück				
		Stück				
Heidelbeeren		Stück				
		Stück				
		Stück				
Sonstige mehrjährige winterharte strauchartig genutzte Kulturen (Apfelbeere, Goji)		Stück				
		Stück				
		Stück				
		Stück				
		Stück				
Tafeltrauben, Weinreben, Kiwi		Stück				
		Stück				
		Stück				
Rhabarber, Meerrettich		Stück				
		Stück				
Sonstige mehrjährige staudenartige gärtnerisch genutzte Kulturen (z.B. Spargel)		Stück				
		Stück				
		Stück				
		Stück				
		Stück				
Erdbeeren bei 6 St./m²		m ²				
		m ²				
		m ²				
Gemüse						
Beetflächen		m ²				
		m ²				

Minderung aufgrund von Pflegerückständen in % _____

Gesamtsumme gärtnerische Kulturen _____

Tabelle 4: Bewertung der Zierbegrünung

Art der Zierbegrünung	Menge	Einheit	Bewertungskriterien (z.B. Material, Alter, Zustand, Beeinträchtigungen)	Grundpreis	Wertmind.	Endpreis
Rosen		Stück				
		Stück				
		Stück				
		Stück				
		Stück				
		Stück				
		Stück				
		Stück				
Klettergehölze		Stück				
		Stück				
		Stück				
		Stück				
		Stück				
		Stück				
		Stück				
Ziergehölze einzeln		Stück				
		Stück				
		Stück				
		Stück				
		Stück				
		Stück				
		Stück				
		Stück				
		Stück				
		Stück				
		Stück				
		Stück				
		Stück				
		Stück				
		Stück				
Hecken (Schnitthecken, Mischhecken etc.)		m				
		m				
		m				
		m				
		m				
		m				
		m				

Übertrag Zierbegrünung _____

Tabelle 4: Bewertung der Zierbegrünung (Fortsetzung)

Art der Zierbegrünung	Menge	Einheit	Bewertungskriterien (z.B. Material, Alter, Zustand, Beeinträchtigungen)	Grundpreis	Wertmind.	Endpreis
Ziergehölze (Ergänzung falls Platz oben nicht ausreicht)		Stück				
		Stück				
		Stück				
		Stück				
		Stück				
		Stück				
		Stück				
		Stück				

Zwischensumme Ziergehölze (aber nicht mehr als der Höchstwert 500€) _____

Stauden einzeln, flächig		St./m ²				
		St./m ²				
		St./m ²				
		St./m ²				
		St./m ²				
		St./m ²				
		St./m ²				
		St./m ²				
		St./m ²				
		St./m ²				
		St./m ²				
		St./m ²				
		St./m ²				
		St./m ²				
		St./m ²				

Zwischensumme Stauden (aber nicht mehr als der Höchstwert 300€) _____

Rasen/Wiese (max. 1/3 der Gartenfläche)		m ²				
		m ²				
		m ²				

Minderung aufgrund von Pflegerückständen in % _____

Gesamtsumme Zierbegrünung _____

Ergebnis der Wertermittlung

Nicht bewertete Anlagen

(mit Begründung für die unterbliebene Wertung, evtl. Ansatz für Beseitigung)

Gesamtbewertung des Gartens/Auflagen

Gesamtsumme Tabelle 1, Anlage 2 (Gartenlaube):

Gesamtsumme Tabelle 2, Anlage 2 (Nebenanlagen):

Gesamtsumme Tabelle 3, Anlage 2 (Gärtnerische Kulturen):

Gesamtsumme Tabelle 4, Anlage 2 (Zierbegrünung):

Entschädigung insgesamt:

Sämtliche bauliche Anlagen (Gartenlaube, An- und Nebenbauten, Nebenanlagen) wurden entsprechend ihrem äußeren Zustand bewertet ohne Gewähr für verdeckte Mängel und Fehler.

Ort

Datum

Unterschriften des Wertermittlers bzw. der Bewertungskommission oder des Sachverständigen bzw. des vereidigten Sachverständigen

Unterschrift

Das Bundeskleingartengesetz ist am 01.04.1983 in Kraft getreten. Der Gesetzgeber hat in § 11 Abs. 1 Satz 2 BKleingG die Möglichkeit eröffnet, von einer Kleingärtnerorganisation beschlossene Bewertungsrichtlinien der zuständigen Behörde zur Genehmigung vorzulegen. Erfolgt eine Genehmigung, sind diese Richtlinien demnach bei der Bemessung der Höhe der Entschädigung zugrunde zu legen. Die vom Verband der Kleingartenvereine Baden-

Württemberg e.V. erstellten Bewertungsrichtlinien wurden Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg geprüft und genehmigt. Die Genehmigung wird durch Bekanntmachung des Staatsministeriums amtlich veröffentlicht, verbunden mit dem Hinweis, dass die im Jahr 2010 genehmigten Bewertungsrichtlinien dann nicht mehr anzuwenden sind.



*Kleingärten sind
erfrischend anders.*