

Ministerium für Klimaschutz, Landwirtschaft, ländliche Räume und Umwelt
Mecklenburg-Vorpommern, 19048 Schwerin

Landesverband der Gartenfreunde
Mecklenburg und Vorpommern e.V.
Herrn Kuhlmann
Mühlenweg 8

18198 Stäbelow

Bearbeiter: Frau Rentz

Telefon: 0385 / 588-16324

E-Mail: H.Rentz@lm.mv-regierung.de

AZ: 436-0-100-2012/001-004

Schwerin, 05.09.2024

Richtlinie für die Wertermittlung von Kleingärten (Wertermittlungsrichtlinie)

Sehr geehrter Herr Kuhlmann,

die Richtlinie für die Wertermittlung von Kleingärten (Wertermittlungsrichtlinie) mit Stand vom 04.09.2024, die am 01.01.2025 in Kraft gehen soll, habe ich geprüft.

Meine Fragen zur Richtlinie konnte ich Herrn Witte, Mitglied der Arbeitsgruppe Wertermittlung im Landesverband der Gartenfreunde MV, stellen. Sie konnten beantwortet werden.

Hiermit genehmige ich die Richtlinie für die Wertermittlung von Kleingärten im Landesverband der Gartenfreunde Mecklenburg und Vorpommern e.V. mit Stand vom 04.09.2024.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



gez. Helmke

Allgemeine Datenschutzinformation:

Der Kontakt mit dem Ministerium ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage: Art. 6 (1) e DSGVO i.V.m. § 4 (1) DSG M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter www.regierung-mv.de/Datenschutz.

Hausanschrift:

Ministerium für Klimaschutz, Landwirtschaft, ländliche Räume und Umwelt
Mecklenburg-Vorpommern
Paulshöher Weg 1, 19061 Schwerin

Telefon: 0385 588-0

Telefax: 0385 588-16024

E-Mail: poststelle@lm.mv-regierung.de

Internet: www.mv-regierung.de

**Landesverband der Gartenfreunde
Mecklenburg und Vorpommern e. V.**

**RICHTLINIE
FÜR DIE WERTERMITTLUNG VON
KLEINGÄRTEN
(Wertermittlungsrichtlinie)**

Inhaltsverzeichnis

Vorwort.....	1
Richtlinie für die Wertermittlung von Kleingärten	2
1.Wertermittlungsgrundlage.....	2
2. Wertermittlungsverfahren	3
3.Gegenstand der Wertermittlung	4
4.Wertermittlung	5
5. Kosten.....	5
6.Wertermittlung bei Räumung	6
7.In-Kraft-Treten	6
Anlage 1 - Richtwerttabelle Baulichkeiten	7
Bauklasse 1 (Leichtbauweise) 50 €/m³.....	7
Bauklasse 3 (Blockbohlenhaus)	9
Bauklasse 5 (Massivbauweise) 70 €/m³	10
Richtwerte für alle Bauklassen	11
Anlage 2 - Richtwerte für Geräteräume, Gewächshäuser.....	14
Anlage 3 - Richtwerte für sonstige Einbauten im Garten	15
Anlage 4 - Berechnung der Wertminderung	17
Anlage 5 - Schäden an der Gartenlaube	18
Anlage 6 - Beschreibung der Gartenlaube Sattel- , Steil- und Pultdach	21
Anlage 7 - Richtwerte über Durchschnittskosten bei Obstgehölzen	22
Anlage 8 - Richtwerte für sonstige Pflanzen und Gehölze	22
Anlage 9 - Richtwerte für Ziergewächse, Stauden und Blumenzwiebeln...	23
Pflanz- und Grenzabstände von Bäumen und Sträuchern.....	23
Anlage 10 - Hinweise zu Obstbäumen	24
Anzahl von Anpflanzungen	24
Gehölze- Wertminderung wegen Fehler und Mängel.....	24

Vorwort

Die Wertermittlung eines Kleingartens erfüllt hauptsächlich zwei Funktionen.

Zum einen die soziale Funktion und zum anderen die Regelfunktion.

Die soziale Funktion der Wertermittlung bedeutet, die Ablösesumme sozial verträglich zu halten und somit allen Bevölkerungsschichten den Zugang zu einem Garten zu ermöglichen.

Neben der Wertermittlung steht die Regelfunktion.

Sie ist die Grundlage für die Wiederherstellung des ordnungsgemäßen Zustandes der Parzelle. Hier kommt der Anwesenheit eines Vorstandsmitgliedes oder eines Beauftragten des Vorstandes des KGV eine besondere Rolle zu. Im Laufe der Zeit hat mancher Kleingärtner auf der Parzelle Pflanzungen und vor allem Anbauten vorgenommen, die nach dem Pachtvertrag, der Gartenordnung und dem BKleingG nicht erlaubt sind. Diese müssen vom scheidenden Pächter entfernt werden, damit der neue Pächter nicht mit „Altlasten“ beginnen muss.

Der neue Pächter vertraut darauf, dass er den Garten so bewirtschaften darf, wie er ihn übernommen hat.

Die Wertermittler begutachten nach der geltenden Wertermittlungsrichtlinie unseres Landesverbandes die Pflanzen und Baulichkeiten.

Sie legen den Geldwert und damit die „**Obergrenze**“ fest.

Robert Kröger
Vorsitzender des Landesverbandes
Mecklenburg und Vorpommern e.V.

Richtlinie für die Wertermittlung von Kleingärten

**bei Parzellenwechsel und bei Räumung von Kleingärten/Kleingartenanlagen
im Landesverband der Gartenfreunde Mecklenburg und Vorpommern e.V.**

Wird ein Kleingartenpachtvertrag nach §9 Abs.1 Nr.2 bis 6 Bundeskleingartengesetz (BKleingG) gekündigt, hat der Pächter nach § 11 Abs 1 Satz 1 BKleingG einen Anspruch auf eine angemessene Entschädigung für die von ihm eingebrachten oder gegen Entgelt übernommenen Anpflanzungen oder Anlagen, soweit diese im Rahmen der kleingärtnerischen Nutzung üblich sind. Soweit Regeln für die Bewertung von Anpflanzungen und Anlagen von einer Kleingärtnerorganisation beschlossen und durch die zuständige Behörde genehmigt worden sind, sind diese bei der Bemessung der Höhe der Entschädigung zugrunde zu legen (§11 Abs 1 Satz 2 BKleingG).

1.Wertermittlungsgrundlage

- 1.1 Gemäß § 11 Abs. 1 Satz 1 BKleingG hat der Pächter Anspruch auf eine angemessene Entschädigung für die von ihm eingebrachten oder gegen Entgelt übernommenen Anpflanzungen und Anlagen, soweit diese im Rahmen der kleingärtnerischen Nutzung üblich sind.
- 1.2. Bei einem Pächterwechsel ist grundsätzlich nach dieser Richtlinie zu verfahren.
- 1.3. Die Wertermittlung freiwerdender Gärten muss durch eine Wertermittlungskommission erfolgen (zwei Personen), die der Verband bestellt hat.
- 1.4. Die Mitglieder der Wertermittlungskommission müssen über sachliche und fachliche Kenntnisse verfügen und an einem Lehrgang für Wertermittler des Landesverbandes der Gartenfreunde Mecklenburg und Vorpommern e.V. mit Erfolg teilgenommen haben, sowie im Besitz eines gültigen Befähigungsnachweises sein.
Der Befähigungsnachweis ist spätestens nach drei Jahren zu wiederholen.
- 1.5. Anspruch auf Entschädigung besteht nur für die im Garten verbleibenden Anpflanzungen und Anlagen, soweit diese dem örtlichen Baurecht, dem Pachtvertrag und der Gartenordnung entsprechen.
- 1.6. Sind für die Baulichkeiten, Anlagen oder Anpflanzungen Rechnungen vorhanden, können sie in die Bewertung einbezogen werden. Es gelten die Obergrenzen der Richtlinie.

2. Wertermittlungsverfahren

- 2.1. Die Wertermittlung von Kleingärten bei Pächterwechsel ist von dem abgebenden Pächter gemäß Pachtvertrag schriftlich beim Vereinsvorstand zu beantragen.
- 2.2. Der Vereinsvorstand vereinbart in Abstimmung mit dem abgebenden Pächter über seinen Kreis-, Stadt- oder Regionalverband mit der Wertermittlungskommission den Termin der Wertermittlung.
- 2.3. Bei der Wertermittlung muss ein Beauftragter des Vereinsvorstandes anwesend sein.
- 2.4. Wird die Wertermittlung infolge einer Ehescheidung notwendig, dann sind beide Ehepartner zur Wertermittlung einzuladen. Gleiches gilt für die Trennung von Lebensgemeinschaften, wenn beide Partner den Pachtvertrag mit dem Vereinsvorstand abgeschlossen haben.
- 2.5. Eine Wertermittlung kann nur erfolgen, wenn der abgebende Pächter oder ein von ihm Beauftragter mit einer schriftlichen Vollmacht anwesend ist.
- 2.6. Der abgebende Pächter ist verpflichtet, Zutritt zu allen baulichen Anlagen und Anpflanzungen zu gewähren und Auskunft über den Zustand, das Alter und die Bauweise und Genehmigungen der Gebäude, Anlagen und Anpflanzungen zu erteilen.
- 2.7. Die Wertermittler haben nicht das Recht, den Kleingarten eigenmächtig ohne Zustimmung des abgebenden Pächters zu betreten.
- 2.8. Wenn eine ordnungsgemäß vereinbarte Wertermittlung durch unbegründetes Fehlen des abgebenden Pächters nicht durchgeführt werden kann, ist der Vereinsvorstand berechtigt, die Erstattung der entstandenen Kosten der Wertermittlungskommission von dem abgebenden Pächter zu fordern.
- 2.9. Die Wertermittlungskommission erstellt ein Wertermittlungsprotokoll. Die Verfahrensweise zur Übergabe des Wertermittlungsprotokolls obliegt dem Vereinsvorstand.
- 2.10. Der abgebende Pächter kann gegen das Wertermittlungsprotokoll Einspruch einlegen.
Die Wertermittlungskommission klärt mit Protokollübergabe und korrigiert das Wertermittlungsprotokoll bei Erfordernis.
- 2.11. Ist eine Klärung des Einspruchs nicht möglich, muss der Einspruch dem Kreisverband der Gartenfreunde schriftlich 14 Tage nach Erhalt des Wertermittlungsprotokolls zugestellt werden.

- 2.12. Der Einspruch ist zu begründen und die Positionen sind einzeln aufzuführen. Alle Einsprüche sind durch den Kreisverband innerhalb von vier Wochen zu klären.
Erfordert die Überprüfung eine erneute Wertermittlung, dann ist eine andere Wertermittlungskommission mit der erneuten Wertermittlung zu beauftragen. Die erneute Wertermittlung erfolgt nur im Umfang des Einspruches. Die anfallenden Kosten trägt der Verursacher.
- 2.13 Eine Wertermittlung ist fehlerhaft oder falsch, wenn die Differenz zur erneuten Wertermittlung mehr als +/- 10% beträgt. Verdeckte Mängel oder falsche Angaben des bisherigen Pächters sind keine fehlerhaften Wertermittlungen.
- 2.14. Das Wertermittlungsprotokoll wird nach Ablauf der Einspruchsfrist von 14 Tagen gültig und ist ab diesem Tag ein Jahr Grundlage für die Festlegung der Vergütung bei Pächterwechsel. Nach Ablauf dieser Frist ist eine neue Wertermittlung erforderlich.

3.Gegenstand der Wertermittlung

- 3.1. Die Wertermittlung erstreckt sich auf:
- Gartenlauben und Freisitze, bauliche Anlagen wie Pforten, Zäune, Spaliergerüste, Gewächshäuser, Kompostbehälter, Wegeinfassungen, Wegbeläge und Versorgungsanlagen (Wasser, Abwasser und Elektroanschlüsse), deren Kosten der Nutzer getragen hat. Umlagen des KGV für derartige Anschlüsse werden nicht berücksichtigt.
 - Mehrjährige kleingärtnerische Kulturen und Anpflanzungen
- 3.2. Es sind nicht zu bewerten:
- Der Teil baulicher Anlagen, der den baurechtlichen Vorschriften nicht entspricht und für den keine bauliche Genehmigung vorliegt.
 - Anpflanzungen, die von Krankheiten befallen oder schlecht gepflegt sind,
 - ein zweiter Baukörper und Festlegungen aus der Gartenordnung, soweit nicht ein Bestandsschutz mittels entsprechender Belege zum Zeitpunkt der Bewertung nachgewiesen werden kann. Ein Nachreichen der Nachweise ist ausgeschlossen.
 - Waldbäume grundsätzlich und weitere Festlegungen aus der Gartenordnung.
 - überzählige Obstbäume und Beerensträucher, die sich infolge zu engen Standes gegenseitig behindern. Weitere Festlegungen trifft der Vereinsvorstand.
 - Aufgewandte Arbeits- und Gemeinschaftsleistungen,

- das bewegliche Gut, wie Laubeninventar und Gartengeräte,
- Gegenstände, die der abgebende Pächter von der Parzelle fortnimmt
- Soweit Anpflanzungen und bauliche Anlagen nicht bewertet werden, sind diese auf dem Wertermittlungsprotokoll aufzuführen und zu erläutern.

4. Wertermittlung

- 4.1. Alle Lauben sind nach der anrechenbaren Größe und dem Bauzustand zu bewerten. Freisitze werden extra bewertet.
- 4.2. Alle Lauben, die vor dem 03. Oktober 1990 rechtmäßig entstanden sind (mit Baugenehmigung), werden entsprechend ihren Abmessungen bewertet (unter Beachtung der maximal zulässigen Größen lt. VKSK-Gartenordnung vom 15.03.1983 in der überarbeiteten Auflage vom 18.04.1985 und der 2. Verordnung über Bevölkerungsbauwerke vom 13.07.1989).
- 4.3. Lauben, die nach dem 03. Oktober 1990 rechtmäßig erbaut wurden, dürfen nicht größer als 24m² einschließlich überdachtem Freisitz sein.
- 4.4. Der Wert einer Laube errechnet sich aus dem **Normalherstellungswert** der anrechenbaren Grundfläche und der mittleren Höhe abzüglich einer jährlichen **Wertminderung** je nach Bauzustand/Alter und dem **Bauindex**.

Bei der Bewertung ist das Alter, vorhandene Baumängel und Bauschäden wertmindernd zu berücksichtigen.

- 4.5. Führen Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten zur Veränderung oder unterlassene Instandsetzungsarbeiten zu einer Verkürzung der Restlebensdauer, so ist eine entsprechend geänderte **Restnutzungsdauer** zugrunde zu legen.
- 4.6. Bodenzustand
Zur Wiederherstellung der kleingärtnerischen Nutzfläche (Drittelregelung) oder bei ungepflegten, verwilderten bzw. stark verunkrauteten Flächen sind bis zu 4,00 Euro/m² von der Wertermittlung abzusetzen.
- 4.7 Bauindex
Bei der Ermittlung des Gebäudewertes wurde als Fixjahr 1914 gewählt, wie bei Versicherungsgesellschaften üblich, von dem aus über den vom Statistischen Bundesamt ermittelten sogenannten Baupreisindex für jedes einzelne Jahr der entsprechende Wiederherstellungswert eines Gebäudes berechnet werden kann.

5. Kosten

- 5.1 Jede Wertermittlung ist kostenpflichtig.

5.2 Das Wertermittlerteam erhält für seine Tätigkeit eine Aufwandsentschädigung, die, wenn nicht anders vereinbart, vom abgebenden Pächter zu tragen ist. Die Aufwandsentschädigung beträgt 100 €/ Wertermittlungskommission unabhängig vom Ergebnis der Wertermittlung.

5.3 Fahrtkosten können als Nebenkosten zusätzlich erhoben werden.

6. Wertermittlung bei Räumung

6.1. Diese Richtlinie ist auch anzuwenden, wenn eine Kleingartenanlage oder ein Teil einer Kleingartenanlage geräumt werden muss.

In diesem Fall sind auch Gemeinschaftsanlagen und Gemeinschaftsflächen durch den Veranlasser zu vergüten.

6.2. Zusätzlich zu dem nach dieser Richtlinie ermittelten Wertes sind dem durch Räumung betroffenen Pächter zum Ausgleich seines Aufwandes durch den Veranlasser unter Vorlage des neuen Pachtvertrages zu gewähren:

- | | |
|---|------|
| a) bei Übergabe einer neuen voll erschlossenen Parzelle | +10% |
| b) bei Übergabe einer nicht erschlossenen Fläche | +30% |

7. In-Kraft-Treten

Diese Richtlinie tritt mit Wirkung vom 01. Januar 2025 in Kraft.

Gleichzeitig endet die Gültigkeit der „Richtlinie für die Wertermittlung von Kleingärten bei Parzellenwechsel und bei Räumung von Kleingärten/ Kleingartenanlagen im Landesverband der Gartenfreunde Mecklenburg und Vorpommern e.V.“ vom 01.01.2013.