

RICHTLINIE FÜR DIE INSPEKTION UND WERTERMITTLUNG VON KLEINGÄRTEN BEI PÄCHTERWECHSEL

ANZUWENDEN AB DEM 01.01.2021

INHALT

1. Allgemeine Grundsätze

- 1.1 Rechtliche Grundlagen zur Inspektion / Wertermittlung
- 1.2 Verfahrensgrundlagen zur Inspektion / Wertermittlung
- 1.3 Gremien zur Durchführung einer Inspektion und einer Wertermittlung
- 1.4 Gegenstand der Bewertung
- 1.5 Rechtsverbindlichkeit der Wertermittlung
- 1.6 Vergabe der Parzelle

2. Inspektionsverfahren

- 2.1 Allgemeines
- 2.2 Ziel der Inspektion
- 2.3 Rahmenbedingungen zur Durchführung einer Inspektion
- 2.4 Bestandteile der Inspektion
- 2.5 Behelfsheime
- 2.6 Dokumentation der Inspektion

3. Prüfung des Teilungspotentials der Parzelle zur kleinteiligen Nachverdichtung von Kleingartenanlagen

4. Wertermittlungsverfahren

- 4.1 Allgemeines
- 4.2 Verlauf einer Wertermittlung
- 4.3 Parzellenbestandteile zur Bewertung
- 4.4 Parzellenbestandteile ohne Bewertung
- 4.5 Inkrafttreten

5. Tabellen

1. ALLGEMEINE GRUNDSÄTZE

1.1 RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN ZUR INSPEKTION UND WERTERMITTLUNG

Kleingärten sind städtische Flächen, die von der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH) für eine kleingärtnerische Nutzung zur Verfügung gestellt werden. Sie unterliegen den Regelungen des am 01.04.1983 in Kraft getretenen Bundeskleingartengesetzes (BKleingG).

Im Falle einer Kündigung durch den Grundstückseigentümer nach § 9 Abs. 1 Nr.2 bis 6 BKleingG (Räumungen von Kleingartenflächen) wird dem Kleingärtner eine angemessene Entschädigung für die im Rahmen der kleingärtnerischen Nutzung zulässigen Anpflanzungen und Anlagen zugestanden (§ 11 BKleingG – Kündigungsentschädigung).

Auf der Basis dieses Entschädigungsanspruchs wurde die „**Richtlinie für die gutachtliche Wertermittlung von Kleingärten zu einer Räumung von Kleingartenflächen in Hamburg**“ entwickelt. Davon abgeleitet ist diese „**Richtlinie für die Inspektion und Wertermittlung von Kleingärten bei Pächterwechsel**“. Sie ist gemäß § 2 BKleingG mit der „**Verwaltungsvorschrift über die Anerkennung, die Prüfung und den**

Widerruf der kleingärtnerischen Gemeinnützigkeit“ den Vorgaben zur kleingärtnerischen Gemeinnützigkeit entsprechend anzuwenden. Die Anwendung dieser Richtlinie ist obligatorisch.

Damit wird dem scheidenden Pächter, unabhängig von einer Kündigung nach § 9 Abs. 1 Nr.2 bis 6 BKleingG, mittels einer fach- und sachkundigen Wertermittlung ein angemessener Wertausgleich gewährleistet. Die Richtlinie schützt den neuen Pächter vor ungerechtfertigten Entschädigungsforderungen und der Übernahme von nicht rechtskonformen oder mängelbehafteten Parzellenbestandteilen.

Diese Richtlinie ist vollständig und korrekt nach jeder wirksamen Parzellenkündigung und vor jedem Pächterwechsel anzuwenden.

Erfolgt eine fristlose Kündigung des Einzelpachtvertrages durch den Verein aufgrund schuldhaften Verhaltens des Pächters, entfällt der Anspruch auf einen Wertausgleich, sofern die Parzelle sich nicht bis zum Räumungstermin in einem den Vorgaben des Einzelpachtvertrages, sowie der Satzung und Gartenordnung ordnungsgemäßen, übergabefähigen Zustand befindet. Die Parzelle ist dann auf Kosten des scheidenden Pächters komplett von allen Gartenbestandteilen zu räumen.

Parzellen mit Behelfsheimen sind nicht nach dieser Richtlinie zu bewerten. Wird eine Parzelle gekündigt, auf der sich ein Behelfsheim befindet, ist der „Landesbund der Gartenfreunde in Hamburg e.V.“ (LGH) umgehend und schriftlich zu informieren. Die Parzelle bedarf eines separaten Verfahrens, das im „**Merkblatt zur Nutzung von Kleingärten in Hamburg**“ erläutert wird.

Im Falle einer Räumungs- / Sanierungskündigung nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 BKleingG sind die Wertermittlungen als Bestandteil zur Berechnung eines Wertausgleiches (Wertermittlung bei Pächterwechsel) herauszugeben, bzw. an die zuständige Behörde weiterzuleiten.

1.2 VERFAHRENSGRUNDLAGEN ZUR INSPEKTION UND WERTERMITTLUNG

Die Bewertung einer Parzelle erfolgt in 2 Phasen.

Dazu sind verbindliche Vereinbarungen von Ortsterminen mit angemessener Fristsetzung zwischen den Beteiligten (Wertermittler, Vorstand und scheidender Pächter) erforderlich.

Phase 1 = Inspektion der Parzelle

Mit der Inspektion werden Missstände bzw. Verstöße erfasst und Auflagen zu deren Beseitigung formuliert.

Gleichzeitig kann im Bedarfsfall die Parzellengröße und deren Zugschnitt auf ein ggf. vorhandenes Teilungspotential geprüft werden.

Phase 1 ist abgeschlossen, wenn alle im Inspektionsprotokoll formulierten Auflagen erfüllt und alle bemängelten Missstände beseitigt sind und die Parzelle in einem übergabefähigen Zustand ist.

Phase 2 = Wertermittlung der Parzellenausstattung

Wenn alle Auflagen des Inspektionsprotokolls erfüllt sind, wird auf der Basis des Sachwertverfahrens, ausgehend von den Normalherstellungskosten, der Wertausgleich für die Parzelle ermittelt.

Unter Berücksichtigung der in den anhängenden Tabellen gelisteten,

zulässigen Parzellenbestandteile, für die ein Wertausgleich erfolgt, wird ein nachvollziehbares plausibles Wertermittlungsprotokoll erstellt.

1.3 DURCHFÜHRUNG EINER INSPEKTION UND EINER WERTERMITTLUNG

Die Wertermittler müssen die Übergabe einer fach- und sachkundig bewerteten Parzelle im ordnungsgemäßen Zustand gewährleisten können.

Die Mitglieder der Wertermittlungskommission sollten möglichst nicht dem Vorstand angehören. Eine objektive, neutrale und unbeeinflusste Herangehensweise ist unbedingte Voraussetzung.

Die Inspektion und die Wertermittlung sind von der Wertermittlungskommission zu protokollieren und in den Vereinsakten zu archivieren.

1.3.1 Inspektion

Die Inspektion hat die Aufgabe, jede frei werdende Parzelle vor der Bewertung zu inspizieren und die Bereinigung von Missständen mit einer Fristsetzung zu veranlassen.

Alle Entscheidungen und Forderungen der Wertermittlungskommission müssen objektiv begründet in einem Inspektionsprotokoll nachvollziehbar dokumentiert werden.

1.3.2 Wertermittlung

Nach Erfüllung der Auflagen aus dem Inspektionsprotokoll durch den scheidenden Pächter werden die Parzellenbestandteile von der Bewertungskommission bewertet.

Eine Bewertungskommission hat das Recht und die Pflicht, die für die Wertermittlung relevanten Belege von Vereinsführung und Pächter einzusehen sowie betreffende Auskünfte einzuholen.

Jede Wertermittlung muss transparent, plausibel und nachvollziehbar mit einem zugehörigen Protokoll dokumentiert werden.

1.3.2.1 Vereinsinterne Bewertungskommission

Eine Bewertungskommission besteht, den Vorgaben der Vereinssatzung entsprechend, aus drei geschulten und gewählten Wertermittlern.

Jeder Wertermittler muss über gute Fach- und Sachkompetenz verfügen und regelmäßig (alle 5 Jahre) an den Wertermitterschulungen (vgl. auch § 10 Vereinssatzung) des LGH und dessen Bezirksgruppen teilnehmen.

Der Nachweis einer Teilnahme an den Wertermitterschulungen ist mit einem entsprechenden Eintrag in das mit Namen und Stempeln versehene „Wertermittlungsnachweisheft“ des LGH zu belegen.

1.3.2.1 Vereinsexterne Bewertung durch die Wertermittlungskommission der Bezirksgruppe

Werden die Wertermittlungen der vereinsinternen Wertermittlungskommission vom scheidenden Pächter nicht akzeptiert, kann die vereinsexterne Wertermittlungskommission der Bezirksgruppe einberufen werden.

Diese Kommission prüft die Wertermittlung der vereinsinternen Wertermittler auf ihre Richtigkeit. Dazu müssen die Wertermittler der Kommission die Parzelle erneut einer gründlichen und gewissenhaften Beurteilung unterziehen.

Die Mitglieder der Wertermittlungskommission der Bezirksgruppe sollten zum Nachweis einer ausreichenden Kompetenz eine Teilnahme an mindestens drei Wertermitterschulungen des LGH nachweisen können und über ausreichend Erfahrung verfügen.

1.3.3 AUFWANDSENTSCHÄDIGUNGEN FÜR DIE WERTERMITTLUNGSKOMMISSION

Für den Einsatz der Wertermittlungskommission zur Inspektion und Wertermittlung einer Parzelle kann eine Aufwandsentschädigung ge-

währt werden, die dem Rahmen entsprechen muss, der in der „Verwaltungsvorschrift über die Anerkennung, die Prüfung und den Widerruf der kleingärtnerischen Gemeinnützigkeit“ vorgegeben ist.

Auf dieser Grundlage bekommen die drei Kommissionsmitglieder die ihnen entstandenen Unkosten erstattet.

Die Aufwandsentschädigung (inkl. Fahrkosten) ist vom aufgebenden Pächter zu tragen.

Wird eine zweite Wertermittlung durchgeführt, weil zum Zeitpunkt der ersten Wertermittlung keine vollständige Begutachtung der Parzellenbestandteile möglich war (z.B. durch eine verschlossene Laube), sind die erneut anfallenden Kosten dem scheidenden Pächter anzulasten.

1.4 GEGENSTAND DER BEWERTUNG

Ein Anspruch auf Wertausgleich besteht nur für die im Garten verbleibenden Anpflanzungen und Anlagen, soweit diese nach §§ 1 und 3 Abs. 2 BKleingG, Einzelpachtvertrag, Satzung mit Gartenordnung und „Merkblatt zur Nutzung von Kleingärten in Hamburg“ zulässig und in dieser Richtlinie aufgeführt sind.

Maßgeblich für die Wertberechnungen sind die in den anhängenden Tabellen aufgeführten Komponenten. Bei veränderten Bedingungen wird die vorliegende Richtlinie inkl. der Tabellen den Gegebenheiten angepasst und fortgeschrieben.

Die aktuelle und geltende Fassung der Richtlinie ist jederzeit auf der LGH Website unter folgendem Link: <https://www.gartenfreunde-hh.de/vereine/infothek/merkblaetter-dokumente/> abrufbar.

Wertermittlungen, die nicht den Preis-, Maß-, Mengen- und Abschreibungsvorgaben der Tabellen dieser Richtlinie entsprechen, sind ungültig.

Laubenausstattung und Mobiliar, Parzelleninventar und Gartengeräte, die gestattet aber nicht von der Wertermittlung erfasst werden, können vom Nachfolgpächter auf freiwilliger Basis übernommen werden. Wird eine Übernahme abgelehnt, muss der scheidende Pächter die betreffende Ausstattung auf eigene Kosten vor der Parzellenübergabe entfernen.

1.5 VERBINDLICHKEIT DER WERTERMITTLUNG

Eine Wertermittlung ist verbindlich, wenn sie von folgenden Personen unterschrieben wurde:

1. alle Mitglieder der Wertermittlungskommission
2. Vereinsvorsitzende/r
3. scheidende/r Pächter/in

Der scheidende Pächter und der neue Pächter erhalten ein vollständig ausgefülltes und von den o.g. Personen unterzeichnetes Formular.

Ein weiteres Formular wird den Vereinsakten zugeführt.

Die Ausgleichszahlung wird fällig, wenn die Parzelle in einem ordnungsgemäßen Zustand an den nachfolgenden Pächter übergeben wird.

Ist der scheidende Pächter mit der Wertermittlung nicht einverstanden, kann er eine fristgerechte Unterzeichnung der vorgelegten Bewertungsformulare verweigern.

Beginnend mit dem Datum der Zustellung oder Übergabe der Wertermittlungsunterlagen kann er innerhalb einer Frist von 14 Tagen, unter Einbindung des Vereinsvorstands, einen schriftlichen Antrag auf eine zweite Wertermittlung an den Bezirksgruppenvorstand stellen.

Dem Antrag beizufügen sind die jeweiligen Kopien der aktuellen Wertermittlung und einer ggf. vorangegangenen Wertermittlung.

Die Kosten für die Wertermittlungskommission der Bezirksgruppe sind vom Verein zu tragen, wenn der neu festgestellte Parzellenwert mehr als 30 % über dem von der Vereinskommision ermittelten Wert liegt. Andernfalls sind die Kosten vom scheidenden Pächter zu tragen.

1.6 VERGABE DER PARZELLE

1.6.1 Verfahren zur Vergabe der Parzelle im Jahr der Wertermittlung

Die bewertete Parzelle wird zum ermittelten Wert den Bewerbern in der Reihenfolge der Anwärterliste (Vereinsatzung § 13) angeboten. Dabei können Kleingärtner aus räumungsbetroffenen Vereinen sowie Anwärter mit Kindern bis zum 12. Lebensjahr bei der Vergabe von Parzellen vorgezogen werden.

1.6.2 Verfahren bei Parzellen mit mangelnder Nachfrage im Jahr der Wertermittlung

Ist absehbar, dass die Parzelle bis zum Ende des Kalenderjahres nicht weitergegeben werden kann, bestehen folgende alternative Möglichkeiten:

Mit Beginn des Folgejahres veranlasst der Vereinsvorstand zu Lasten des scheidenden Pächters eine neue Wertermittlung unter Berücksichtigung der aktuellen Parameter (Abschreibung, Bauindex).

Bis zur Parzellenübergabe muss der scheidende Pächter alle Verpflichtungen aus der Satzung und dem Einzelpachtvertrag erfüllen, auch wenn das Pachtverhältnis de facto nicht mehr besteht.

Anstelle der Pacht ist eine Nutzungsgebühr und anstelle des Mitgliedsbeitrags eine Verwaltungspauschale an den Verein zu entrichten. Der Garten und die Baulichkeiten müssen weiterhin gepflegt und Instand gehalten werden.

Findet sich kein Anwärter, der den Garten zum ermittelten Preis übernehmen will, kann der scheidende Pächter vor Beginn eines neuen Jahres die Parzelle einem Bewerber aus der Anwärterliste zu einem frei ausgehandelten Preis unterhalb des ermittelten Wertes überlassen. Die Vergabe ist dann nicht mehr an die Reihenfolge der Anwärterliste gebunden.

Ist kein eingetragener Parzellenanwärter vorhanden oder bereit, die Parzelle zu übernehmen, so hat der scheidende Pächter die Möglichkeit, einen potentiellen Nachfolger außerhalb der Anwärterliste vorzuschlagen. Der Vorschlag ist für den Verein nicht verbindlich (Vereinsatzung § 3 Absatz 1).

Ist eine Vergabe der Parzelle mangels Nachfrage nicht möglich, kann der Vereinsvorstand die Räumung der Parzellenfläche auf Kosten des scheidenden Pächters verlangen.

2. INSPEKTIONSVERFAHREN

2.1 VORAUSSETZUNG

Eine Parzelleninspektion setzt eine Kündigung der Parzelle voraus, die bis zum 30.06. des laufenden Jahres beim Verein eingegangen ist und schriftlich bestätigt wurde. Der scheidende Pächter ist verpflichtet, Voraussetzungen zu schaffen, die eine umfassende und gründliche Inspektion aller Parzellenbestandteile umstandslos ermöglichen.

2.2 ZIEL DER INSPEKTION

Die Parzelleninspektion soll gewährleisten, dass die Parzelle vor einer Wertermittlung und vor einem Pächterwechsel in einem ordnungsgemäßen Zustand ist. Dafür werden der Garten und die Laube von innen und außen einer gründlichen Begutachtung unterzogen.

2.3 VORGEHEN

Die Wertermittlungskommission prüft im Rahmen der Inspektion im Beisein des scheidenden Pächters alle Elemente der Parzelle auf ihre Erhaltungswürdigkeit und ihre Zulässigkeit nach den rechtlich relevanten Grundlagen wie dem Bundeskleingartengesetz (BKleingG), dem Einzelpachtvertrag, der Vereinsatzung und Gartenordnung sowie den Vorgaben der geltenden Merkblätter („Merkblatt zur Nutzung von Kleingärten in Hamburg“, „Merkblatt über die Nutzung von Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen auf Kleingartenparzellen“ etc.).

2.4 INSPEKTIONSPROTOKOLL

Ergeben sich Beanstandungen, so sind diese in dem Inspektionsprotokoll detailliert darzustellen und nachvollziehbar zu beschreiben. Zu beanstanden sind unzulässige, minderwertige, nicht fachgerecht gebaute oder nicht instandgehaltene Einrichtungen und Bauten sowie alte, kranke, zu dicht stehende, ungepflegte oder unzulässige Pflanzungen.

Das Inspektionsprotokoll ist vollständig, detailliert und lückenlos zu erstellen. Bei jeder Beanstandung wird auf die rechtliche Grundlage verwiesen und es werden Fristen für den Rückbau/die Instandsetzung/Rodungen/andere Beseitigungen beziehungsweise Maßnahmen durch die Wertermittlungskommission festgesetzt.

Das Inspektionsprotokoll wird in zweifacher Ausführung erstellt und jeweils von allen drei Wertermittlern unterzeichnet. Ein Exemplar verbleibt als Nachweis für die Vollständigkeit des Wertermittlungsverfahrens zusammen mit den Bewertungsunterlagen bei den Vereinsakten.

Das zweite Exemplar erhält der scheidende Pächter. Wird im Rahmen der Inspektion kein Mangel festgestellt, so ist dies im Inspektionsprotokoll mit Datum und Unterschrift entsprechend zu vermerken.

Vordrucke eines Inspektionsprotokolls können über die Homepage (interner Bereich) des „Landesbund der Gartenfreunde in Hamburg e. V.“ – LGH – heruntergeladen werden.

2.5 ABSCHLUSS DES INSPEKTIONSVERFAHRENS

Das Inspektionsverfahren ist erst abgeschlossen, wenn alle Auflagen des Inspektionsprotokolls erfüllt und die verbliebenen Parzellenbestandteile rechtskonform und erhaltenswürdig sind.

Werden die Auflagen des Inspektionsprotokolls nicht erfüllt, kann der Vereinsvorstand eine vollständige Räumung der Parzellenfläche auf Kosten des scheidenden Pächters verlangen.

Alle Gegenstände und Pflanzungen auf der Parzelle sind Scheinbestandteile des Grundstücks, die im Eigentum des Pächters stehen (§ 95 Abs.1 BGB) und sind im Falle einer Räumungsaufforderung zu entfernen.

2.6 HAFTUNG

Mit Inkrafttreten dieser Richtlinie könnte der Verein für die Weitergabe von rechtswidrigen Einrichtungen und Zuständen, deren Rückbau nicht über die Inspektion veranlasst wurde, haftbar gemacht werden.

Die Nichteinhaltung der Regelungen dieser Richtlinie durch den Verein und die damit später verbundenen (erhöhten) Kosten für die erforderliche nachträgliche Beseitigung von Missständen, müssen gegebenenfalls vom Verein getragen werden.

3. PRÜFUNG DES TEILUNGSPOTENTIALS DER PARZELLE ZUR KLEINTEILIGEN NACHVERDICHTUNG VON KLEINGARTENANLAGEN

Die Prüfung des Teilungspotentials ist insbesondere dann sinnvoll, wenn ein Kleingartenverein den Bedarf an nachgefragten Parzellen nicht decken kann. Parzellen mit einer Größe von über 500 m² können geteilt werden, wenn es die Gegebenheiten zulassen.

Dazu ist nach einer abgeschlossenen Inspektion und vor Beginn der Wertermittlung eine Prüfung des Teilungspotentials der frei gewordenen Parzelle durch den Vereinsvorstand erforderlich. Ggf. können dabei auch angrenzende Parzellen einbezogen werden, die zum jeweiligen Pächterwechsel sukzessive Teilflächen abgeben, um eine zusätzliche Parzelle zu schaffen. Zu diesem Zweck müssen alle betroffenen Neupächter schriftlich zur Herausgabe der festgelegten Teilfläche verpflichtet werden, sobald die Umsetzung des Teilungsvorhabens möglich ist (i.d.R. nach dem Freiwerden der letzten erforderlichen Parzelle mit Teilungsflächenpotential).

Ein Antrag zur Parzellenteilung ist beim LGH zu stellen und wird mit

Zustimmung der Umweltbehörde (BUKEA) genehmigt. Die FHH unterstützt und fördert die Teilung von Parzellen. Mit der Herrichtung verbundene Aufwendungen und Kosten werden von der FHH im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel übernommen.

4. WERTERMITTLUNGSVERFAHREN

Das Verfahren einer Wertermittlung beginnt, wenn eine Freigabebescheinigung der Wertermittlungskommission vorliegt. Es ist an diese Richtlinie gebunden. Abweichungen sind unzulässig.

Wertermittlungen sind objektiv, gewissenhaft, sorgfältig und vollständig durchzuführen. Für die Wertermittlung ist die Wertermittlungssoftware (LGH-Easy) des LGH bzw. das Formblatt in der jeweils geltenden Fassung zu verwenden. Eine Ausfertigung davon verbleibt zur sicheren Verwahrung in den Vereinsakten und muss bis zum Abriss der bewerteten Laube aufbewahrt werden.

Sie kann zur Berechnung einer ggf. erforderlichen Berechnung von Kündigungsentschädigungen gemäß § 11 BKleingG bei Räumungs- und Sanierungskündigungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 BKleingG angefordert werden.

4.1 ALLGEMEINES

4.1.1 Transparenz

Alle Wertberechnungen müssen überprüfbar und nachvollziehbar sein. Das Wertgutachten muss von der Wertermittlungskommission erläutert und begründet werden können.

4.1.2 Verbindlichkeit

Der ermittelte Wert ist der offizielle und verbindliche Höchstpreis für die Bestandteile auf der Parzelle.

Auf dieser Basis muss die Parzelle einem neuen Pächter angeboten werden.

4.1.3 Eigentumsübertrag

Nach dem Tag der Wertermittlung darf dem Garten nichts mehr entnommen werden, auch wenn die tabellarisch festgelegten Mengenbeschränkungen einzelner Positionen zum Zeitpunkt der Wertermittlung überschritten waren.

Alle zum Zeitpunkt der Wertermittlung vorhandenen Parzellenbestandteile gehen mit Abschluss des neuen Einzelpachtvertrages und Zahlung des Wertausgleichs in das Eigentum des Nachfolgers über.

4.1.4 GELTUNGSDAUER DER WERTERMITTLUNG

Wertgutachten sind nur innerhalb des laufenden Kalenderjahres gültig.

Wird die Parzelle nicht im Jahr der Bewertung weitergegeben, muss, bedingt durch den sich jährlich ändernden Bauindex (Lauben) und die länger werdende Abschreibungsdauer, die vorhandene Wertermittlung mit Beginn eines neuen Kalenderjahres entsprechend aktualisiert werden.

Die rechnerische Aktualisierung ist, mit Bezugnahme auf das vorausgegangene Wertgutachten, im entsprechenden Formblatt mit Datum zu vermerken.

Mit der Signatur des Vereinsvorsitzenden wird die aktualisierte Wertermittlung wirksam.

Der scheidende Pächter ist verpflichtet, alle Gartenbestandteile bis zum Zeitpunkt der Übergabe zu pflegen und Instand zu halten.

Kommt er dieser Verpflichtung nicht nach, muss eine vollumfänglich neue Wertermittlung durchgeführt werden.

Findet sich innerhalb eines angemessenen Zeitraums kein Nachfolgepächter, kann der Vereinsvorstand die vollständige Beseitigung aller Parzellenbestandteile verlangen.

4.2 ABLAUF EINER WERTERMITTLUNG

4.2.1 Voraussetzungen

Zum Wertermittlungstermin müssen Voraussetzungen bestehen, die der Bewertungskommission eine umfassende Begutachtung umstandslos ermöglichen.

Die Bewertungskommission des Vereins wird tätig, wenn ein einwandfreier und rechtskonformer Zustand der Parzelle sichergestellt ist und eine Freigabebescheinigung der Wertermittlungskommission vorliegt.

Wurde das Teilungspotential der Parzelle bedarfsorientiert geprüft und ggf. Teilungsflächen festgelegt, sind die einzelnen Segmente der Parzelle getrennt zu bewerten.

4.2.2 Grundlagen

Grundlage der Wertermittlung sind Rechnungen und Belege, die das Alter und die Herstellungskosten der Parzellenausstattung nachweisen. Der aufgebende Pächter ist verpflichtet, die Wertermittler bei der Durchführung ihrer Tätigkeit zu unterstützen und Baugenehmigungen (vom Vereinsvorstand und ggf. Bezirksamt), Rechnungen bzw. Belege sowie das vorangegangene Wertermittlungsgutachten vorzulegen.

Ist der scheidende Pächter außerstande, die erforderlichen Nachweise zu erbringen, werden die Herstellungskosten je nach Material, Bauweise und Verarbeitung in einer entsprechenden Kategorie der Bewertungstabelle unterhalb der jeweiligen Hälfte des Maximalwerts veranschlagt. Das Alter des Bauwerks wird über das Erscheinungsbild festgelegt und definiert zusammen mit dem Zustand der Bausubstanz die Abschreibungshöhe.

Der scheidende Pächter hat auf bekannte Mängel, z.B. Schimmelbefall, ein undichtes Laubendach etc., hinzuweisen.

4.2.3 Form

Die aktuelle Wertermittlungssoftware (LGH-Easy) bzw. das Formblatt, sind detailliert auszufüllen, in dreifacher Ausführung anzufertigen und möglichst mit aussagekräftigen Fotos zu ergänzen.

Die Richtigkeit der Wertermittlung ist sowohl von den drei Mitgliedern der Wertermittlungskommission als auch vom Vereinsvorsitzenden und dem scheidenden Pächter per Unterschrift zu bestätigen.

Der scheidende Pächter und der neue Pächter erhalten jeweils ein Exemplar des Wertermittlungsprotokolls. Ein weiteres Exemplar verbleibt zur sicheren Verwahrung in den Vereinsakten und muss bis zum Abriss der bewerteten Laube aufbewahrt werden. Das im Verein verbleibende Exemplar der Wertermittlung gibt Auskunft über Herstellungsjahr und Herstellungswert von Parzellenbestandteilen (Laube, Stromanschluss etc.) und dient als Grundlage für alle künftigen Wertermittlungen.

4.2.4 Bewertungsverfahren bei Parzellenteilungen

Wird ein Pächterwechsel zum Anlass für eine Parzellenteilung im Rahmen der kleinteiligen Nachverdichtung genommen, so erhält der scheidende Pächter seinen Wertausgleich entsprechend der geteilten Wertermittlung. Der Wertausgleich für den Parzellenteil mit der Laube wird vom Nachfolgepächter gezahlt.

Für den Parzellenteil ohne Laube (neu geschaffene Parzelle) wird der Ablösebetrag entsprechend der Wertermittlung aus den von der BUKEA zur Verfügung gestellten Mitteln für die kleinteilige Nachverdichtung verauslagt. Die Auszahlung erfolgt vom LGH an den Verein, weiter an den Pächter. Der verauslagte Betrag wird vom jeweiligen Neupächter der Parzelle durch den Verein eingefordert und an den LGH überwiesen und steht dann wieder für die kleinteilige Nachverdichtung zur Verfügung.

Parzellenbestandteile, die durch den Vollzug der Teilung nachweislich verlorengehen, werden von der FHH entschädigt.

4.3 PARZELLENBESTANDTEILE ZUR BEWERTUNG

Es werden nur die zulässigen, intakten und erhaltenswürdigen Elemente einer Parzelle bewertet.

4.3.1 Laube – Tabellen A und B

Folgende Merkmale definieren eine Laube:

1. Eine einfache Ausführung (§ 3 Absatz 2 BKleingG)
2. Eine Grundfläche von maximal 24 m² inkl. überdachtem Freisitz (§ 3 Absatz 2 BKleingG)
3. Eine abschließbare Tür und mindestens ein Klarglasfenster.
4. Ein tragendes Fundament.
5. Eine stabile Dachkonstruktion mit einer Ableitung des Regenwassers über Dachrinnen.

4.3.1.1 Berechnungseinheiten zur Ermittlung des Zeitwertes einer Laube:

Herstellungsjahr

Das Herstellungsjahr einer Laube ist ablesbar anhand von Rechnungen und der schriftlichen Genehmigung des Vereinsvorstandes, die nach dem Einzelpachtvertrag § 5 und der Satzung und Gartenordnung Ziffer 6. Baulichkeiten erteilt werden muss.

Der scheidende Pächter ist in der Beweispflicht und muss das Herstellungsjahr des Bauwerks nachweisen.

Kann das Alter der Laube nicht anhand von Belegen ermittelt werden, ist der Wert der Laube innerhalb des Restwertbereichs einzuordnen, es sei denn, es werden belastbare Indizien stichwortartig beschrieben, die auf ein geringeres Laubenalter hinweisen.

Für Lauben, die in einer vorangegangenen Wertermittlung bewertet wurden, ist die Altersangabe aus den Unterlagen der vorangegangenen Wertermittlung zu verwenden.

An- bzw. Erweiterungsbauten, die im Rahmen der zulässigen Größe von maximal 24 m² nach der Fertigstellung der Laube erfolgten, können in die Wertberechnung einbezogen werden, wenn Bauweise und Qualität dem Ausgangsbau entsprechen und ein gleichartiges Fundament vorhanden ist.

Das Herstellungsjahr bleibt dabei unverändert.

Grundfläche

Jede Laube ist zu vermessen.

Das Flächenmaß ist auf volle m² auf- bzw. abzurunden.

Ausschlaggebend ist das ermittelte Flächenmaß unabhängig von ggf. vorhandenen Maßangaben in einer vorangegangenen Wertermittlung. Die Laubenfläche (m²) wird durch das Vermessen des geschlossenen, umbauten Raums von Außenkante zu Außenkante ermittelt.

Ein geschlossener Terrassenanbau oder ein überdachter Freisitz innerhalb der zugelassenen Grundfläche von maximal 24 m² ist nicht in das Aufmaß einzubeziehen.

Ausnahme:

Baumaßnahmen, die nach der Fertigstellung der Laube erfolgen, wie z.B. Anbauten bzw. Erweiterungsbauten im Rahmen der zulässigen Größe von maximal 24 m², setzen eine schriftlich belegte Zustimmung des Vereinsvorstandes voraus.

Bei Vorlage eines Zustimmungsnachweises mit dazugehöriger Bauzeichnung inkl. Maßangaben kann die Berechnung des Laubenwertes mit verändertem Flächenmaß erfolgen.

Herstellungswert

Im Herstellungswert sind das Baumaterial und dessen Qualität sowie die Ausführung des Baukörpers, des Daches, des Fundamentes etc. zu berücksichtigen.

Holzlauben mit Holzfußböden auf einfachem Fundament aus z.B. Gehwegplatten sind mit erhöhter Abschreibung einem niedrigeren Wert innerhalb der Bauklasse zuzuordnen als Lauben auf einem im Erdreich verankerten unterlüfteten Fundament (z.B. Sockelfundament).

Zur rückwirkenden Berechnung des Herstellungswertes ist der Bauindex des entsprechenden Herstellungsjahres erforderlich.

Er kann dem Anhang zu Tabelle A / B entnommen werden.

Der Herstellungswert einer Laube wird, je nach Erhebungsgrundlage, wie folgt ermittelt:

1. Festlegung des Herstellungswertes für Lauben mit vorangegangener Wertermittlung

Für Lauben, die in einer vorangegangenen Wertermittlung bewertet wurden, muss der Herstellungswert aus den Unterlagen der vorangegangenen Wertermittlung verwendet werden.

2. Berechnung des Herstellungswertes für firmenseitig aufgestellte Lauben ohne vorangegangene Wertermittlung

Der Herstellungswert für firmenseitig schlüsselfertig aufgestellte Lauben muss mit Rechnungen belegt werden.

Rechnung (€) : Fläche (m² umbauter Raum) :

Bauindex im Herstellungsjahr =

€ / m² im Herstellungsjahr

Der errechnete Herstellungswert wird mit einer, dem Baukörper entsprechenden, Bauklasse in der Tabelle A „Lauben“ abgeglichen und ist den dort festgelegten Werten anzupassen.

3. Berechnung des Herstellungswertes für selbst gebaute Lauben ohne vorangegangene Wertermittlung

Der Herstellungswert für selbst gebaute Lauben wird anhand vorgelegter Kostennachweise (z.B. Belege für die Kosten des Bausatzes bzw. des Materials, des Fundaments, Bedachung etc.) berechnet.

Rechnungssumme (€) : Fläche (m² umbauter Raum) : Bauindex im

Herstellungsjahr =

€ / m² im Herstellungsjahr

Der Baukörper von selbstgebaute Lauben ist mittels Rechnungslegung in eine entsprechende Bauklasse der Tabelle B einzuordnen. Der ermittelte Herstellungswert muss dann mit einem **Aufbauzuschlag** multipliziert werden, der **maximal 1,3 betragen darf**. Die Höhe dieses Zuschlages ist entsprechend dem Erstellungsaufwand der Laube anzupassen.

Berechnung des Herstellungswertes von Lauben ohne Kostennachweise

Bei einwandfreier Bauausführung ist der Herstellungswert des Laubenbaus der Hälfte des Maximalwertes in der jeweils entsprechenden Bauklasse der Tabelle B einzuordnen. Dabei kann die Qualität der Bauausführung und des verwendeten Materials zu einer angemessenen Anhebung bzw. Absenkung des hälftigen Maximalwertes führen.

Der bei der Erstellung der Laube oder in der ersten Wertermittlung festgelegte Herstellungswert ist für alle künftigen Wertermittlungen bindend.

Er darf nicht nachträglich verändert werden.

Instandhaltungsmaßnahmen und nachträgliche Verbesserungen, z.B. ein neues Dach, eine neue oder zusätzliche Außenverkleidung, verändern weder die Bauklasse noch den Herstellungswert.

Genehmigte, nachträglich erstellte An- und Erweiterungsbauten im Rahmen der zulässigen Gesamtfläche (24 m²), können mit gleicher Bauklasse berücksichtigt werden, wenn Bauweise und Qualität dem Laubenbau entsprechen und ein gleichartiges bzw. gleichwertiges Fundament vorhanden ist.

Bauindex (Kleingärten)

Der Bauindex ist ein Faktor zur Ermittlung des Zeitwertes der Laube.

Der für das jeweilige Jahr gültige Bauindex wird im Regionalteil des „GARTENFREUND“ veröffentlicht und kann über die Homepage – <https://www.gartenfreunde-hh.de/vereine/service/wertermittlung/> abgerufen oder direkt beim LGH erfragt werden.

Abschreibung

In die Abschreibung einer Laube werden das Alter, der Pflegezustand und die Beständigkeit des Baumaterials einbezogen.

Der Abschreibungssatz für Holzlauben beträgt mindestens 3%/Jahr.

Der Abschreibungssatz für Steinlauben beträgt mindestens 2%/Jahr.

Eine Laube, die im einwandfreien Zustand noch im Jahr der Erstellung veräußert wird, muss nicht abgeschrieben werden.

Die Zeitrechnung der Abschreibung beginnt immer mit dem Kalenderjahr nach dem Erstellungsjahr der Laube und endet mit dem Jahr der Wertermittlung.

Nachträglich erstellte, genehmigte Erweiterungsbauten werden, unabhängig vom Erstellungsjahr, mit dem Abschreibungssatz des Ausgangsbaus abgeschrieben.

Festsetzung des Abschreibungssatzes

Im Abschreibungssatz müssen sich das Alter und der Erhaltungszustand einer Laube widerspiegeln. Der Zustand einer Laube ist mittels einer gründlichen Untersuchung und Substanzprüfung zu erfassen.

Befindet sich die Laube in einem erhaltungswürdigen, aber ungepflegten, restaurierungsbedürftigen Zustand, ist der Abschreibungssatz entsprechend hoch anzusetzen.

Wurde wegen Pflege- und Instandhaltungsmängeln ein erhöhter Abschreibungssatz in der vorausgegangenen Wertermittlung festgesetzt, kann dieser wieder gesenkt werden, wenn die Mängel zwischenzeitlich nachhaltig beseitigt wurden.

Fachgerecht gepflegte und gut erhaltene Lauben können nach Ablauf der erwarteten Lebensdauer (Holzlauben 33 Jahre bzw. Steinlauben 50 Jahre) einen Restwert von max. 15 % erhalten (siehe Vorgaben Tabellen A und B „Lauben“). Einer Laube, der in der vorangegangenen Wertermittlung wegen eines mangelhaften Zustands ein Restwert unterhalb von 15 % zugeordnet wurde, kann auf max. 15 % angehoben werden, wenn Sanierungsmaßnahmen erkennbar sind und nachgewiesen bzw. belegt werden können.

Berechnung des Zeitwertes einer Laube

Der Zeitwert einer Laube wird wie folgt ermittelt:

$$\begin{array}{ccccccc} \text{(Tabelle 1A/B „Lauben“)} & & \text{(max. 24 m}^2\text{)} & & \text{(jahresbezogen)} & & \text{(jährl.2 bzw.3 \%)} \\ \text{Herstellungswert} & \times & \text{Grundfläche} & \times & \text{aktueller Bauindex} & - & \text{Abschreibung} = \text{Zeitwert} \end{array}$$

Verfahren zur Wertermittlung von Landesbundlauben (LGH-Lauben)

Eine Laube in einem nicht erhaltenswerten Zustand ist, unabhängig vom Alter, vollständig abzuschreiben, wenn eine Sanierung in keinem vertretbaren Verhältnis zum Restwert steht. Sie muss dann vom scheidenden Pächter entsorgt werden.

Mit dem „Fonds zum Laubenkauf“ und dem „Laubenfonds für Räumungsbetroffene“ stellt der LGH im Rahmen seines Sozialprogramms Lauben zu Sonderkonditionen zur Verfügung.

Begründet durch den Vorteil der Sonderkonditionen wird der Zeitwert einer LGH-Laube ohne Berücksichtigung des Bauindex wie folgt berechnet:

$$\text{LGH Laubenpreis} - \text{Abschreibung} = \text{Zeitwert der Laube}$$

Steht ein Pächterwechsel an, übernimmt der LGH die Bewertung des Gebäudes solange, bis dieses vollständig bezahlt ist.

Sowohl die Lauben mit einem Nutzungsvertrag aus dem „Laubenfonds für Räumungsbetroffene“ als auch die sog. „LGH - Kauflauben“ können vom jeweiligen Pächter jederzeit erworben werden.

Die Laube geht in das Eigentum des Pächters über, wenn sie vollständig bezahlt ist. Alle Daten (Herstellungsjahr, Bauklasse, Herstellungswert €), die für weitere Wertermittlungen notwendig sind, werden vom LGH festgelegt und dem Vereinsvorstand mitgeteilt.

Diese Daten sind für alle künftigen Wertermittlungen bindend und nicht veränderbar.

Nach dem Kauf einer LGH - Laube übernimmt der Verein alle weiteren ggf. erforderlichen Bewertungen des Gebäudes unter Einbeziehung des jeweils aktuellen Bauindex.

Es gilt die reguläre Formel zur Zeitwertberechnung:

$$\text{Herstellungswert} \times \text{Grundfläche} \times \text{aktueller Bauindex} - \text{Abschreibung} = \text{Zeitwert}$$

4.3.2 Sonstige Bauliche Anlagen auf der Parzelle – Tabelle C

Bauliche Anlagen, die nach der Inspektion auf der Parzelle vorhanden sind, dienen der kleingärtnerischen Nutzung, also dem Anbau von Gartenbauerzeugnissen und der Erholungsnutzung.

Darunter können Einrichtungen sein, die zulässig aber nicht in der Tabelle C aufgeführt sind.

Diese bleiben bei der Bewertung unberücksichtigt. Nur Baulichkeiten, die Bestandteil der Tabelle C sind, dürfen unter Berücksichtigung der bindend vorgegebenen Preise, Mindestabschreibungssätze, Mengen- und Größenbeschränkungen bewertet werden.

Der jährliche Mindestabschreibungssatz bezieht sich auf einen guten funktionsfähigen Zustand der baulichen Anlage. Ein schlechterer Zustand bewirkt einen höheren Abschreibungssatz.

Das Alter und die Anschaffungskosten der baulichen Anlagen sind mit Rechnungen und Belegen nachzuweisen. Können die Herstellungskosten nicht belegt werden, ist ein Wert unterhalb der Hälfte des jeweiligen Maximalwertes in der entsprechenden Preiskategorie der Bewertungstabelle zu verwenden. Dabei können die Qualität und das verwendete Material der Konstruktion zu einer angemessenen Anhebung bzw. Absenkung des hälftigen Maximalwertes führen.

Wenn das Alter nicht nachweisbar ist, muss es anhand des Erhaltungszustandes und des Erscheinungsbildes eingeschätzt werden. Im Zweifelsfall sind die Baulichkeiten mit entsprechender Abschreibung vollständig abzuschreiben.

Wege- und Terrassenbeläge sind entsprechend des gestalterischen Aufwands zu beurteilen. Aufwändig gestaltete Flächen aus Altmaterialien sind konventionell gestalteten Flächen mit neuen Platten, Klinkern etc. gleichzusetzen.

Pforten sind, wie die dazu gehörenden Pfosten, hinsichtlich des Materials und dessen Verarbeitung zu beurteilen. Anfertigungen aus Metall sind höher zu bewerten

als Konstruktionen aus Holz. Der Wert von Aluminium, Edelstahl und beschichtetem Stahl (verzinkt, pulver-, epoxidharzbeschichtet etc.) ist höher zu einzuschätzen als der Wert von einfachem Stahl. Holz ist zu unterscheiden nach Härte, Beständigkeit und Belastbarkeit (z.B. Eiche: hart, belastbar mit langer Haltbarkeit – Fichte, Kiefer: weich, weniger belastbar mit kurzer Haltbarkeit).

Der Abschreibungssatz ist für minderwertigeres Material höher und für beständiges Material niedriger anzusetzen. Der Abschreibungszeitraum beginnt immer mit dem vollen Kalenderjahr nach dem Erstellungsjahr des Objekts und endet mit dem Jahr der Wertermittlung. Der Alterungsprozess der Objekte ist, unabhängig vom tatsächlichen Alter, zu untersuchen und entsprechend zu berücksichtigen.

Alle sonstigen baulichen Anlagen werden zum Ende der Abschreibungslaufzeit komplett und ohne Restwert abgeschrieben.

Auf die Parzelle gebrachte gebrauchte Anlagen und Einrichtungen werden nur bewertet, wenn Kosten und Alter belegt werden können.

4.3.2.1 Stromanschlüsse – Tabelle D

Grundlagen für die Ermittlung des Zeitwerts eines Stromanschlusses sind die Kosten der Stromversorgung bis an die Laube heran, einschließlich des Sicherungskastens bzw. des Stromzählers bei Einzelanschlüssen und eine dem Alter des Stromanschlusses entsprechende Abschreibung.

Der Ausgangswert eines Elektroanschlusses basiert auf den anteilsbezogenen Durchschnittskosten für die Herrichtung eines Gemeinschaftsanschlusses.

Die Wertberechnung erfolgt zu den in Tabelle D genannten Rahmenbedingungen.

Die Erwerbs- bzw. Herstellungskosten eines Stromanschlusses lassen sich mit Hilfe folgender Grundlagen ermitteln:

1. Bewertung eines Stromanschlusses anhand einer vorangegangenen Wertermittlung

Die Daten zum Erstellungsjahr und Herstellungswert in einer vorangegangenen Wertermittlung sind unverändert in allen künftigen Wertermittlungen zu verwenden. Sie sind bindend.

2. Bewertung eines Stromanschlusses anhand von Belegen

Wenn der Stromanschluss bisher keiner Bewertung unterzogen wurde, erfolgt die Wertermittlung auf der Basis von Belegen in Form von Rechnungen, Quittungen etc. bis zu den in der Tabelle D 1 aufgeführten Maximalwerten.

3. Bewertung eines Stromanschlusses ohne Belege

Fehlen aussagekräftige Unterlagen für die Bewertung eines Stromanschlusses ist von der Hälfte des Maximalwertes in Tabelle D1 auszugehen und die Abschreibung ist an das Alter der Laube zu koppeln.

Stromanschlüsse werden nur dann in den Wertausgleich einbezogen, wenn sie auf eigene Kosten entstanden sind und es sich um Anschlüsse an das Stromnetz oder an das Netz einer Gemeinschaftsanlage handelt.

Stromanschlüsse, die von der Nachbarparzelle gespeist werden, sind nicht Bestandteile der Wertermittlung.

Stromanlagen, die im Rahmen einer Sanierung bzw. Nachverdichtung von der FHH gestellt wurden, sind nicht auf eigene Kosten entstanden und werden nicht in den Wertausgleich einbezogen.

Endet der FHH-seitig hergerichtete Stromanschluss nicht an der Laube, können die Kosten für die Zuleitung der Stromversorgung an die Laube gemäß Tabelle D berücksichtigt werden, wenn entsprechende Rechnungen vorgelegt werden.

Der Sachverhalt zum jeweiligen Stromanschluss ist vor der Bewertung mit dem Vereinsvorstand zu klären.

Die Stromversorgung innerhalb der Laube wird nicht bewertet.

4.3.2.2 Stromzähler

Es werden nur Stromzähler von Gemeinschaftsanschlüssen bewertet. Stromzähler für Einzelanschlüsse und gemietete Stromzähler werden vom Anbieter gestellt und nicht entschädigt.

4.3.3 Obstgehölze, Kultur- und Zieranpflanzungen – Tabellen E bis G

Die Bewertungskriterien und Richtwerte für Obstgehölze, sonstige Kulturen und Zieranpflanzungen orientieren sich an den allgemeinen gärtnerischen Grundsätzen und sind den Tabellen E bis G zu entnehmen.

Die Faktoren in den Tabellen sind Höchstwerte, die nur dann einzusetzen sind, wenn die Kultur bei richtiger Standortwahl und ausreichender Standweite in einem optimalen Zustand ist. Ein schlechter Allgemeinzustand oder eine Vernachlässigung des Gartens sowie eine unsachgemäße Pflege wirken sich wertmindernd aus. Die jeweiligen Tabellenwerte sind dann entsprechend zu reduzieren und die Wertminderung ist im Bewertungsgutachten stichwortartig zu begründen.

4.3.3.1 Obstgehölze und mehrjährige Nutzpflanzen – Tabelle E

Bewertet wird der Pflanzenbestand unter Einbeziehung des Standorts und der Standweite nach Alter, Wuchs, Größe, Pflege- und Gesundheitszustand sowie den noch zu erwartenden Ertragsjahren inkl. der Ertragsmenge und -qualität. Dabei ist zu beachten, dass unter optimalen Voraussetzungen der Wert von Obstgehölzen steigt, bis das Vollertragsstadium erreicht ist. Nach dem Überschreiten des Vollertragsstadiums beginnt für die Gehölze eine kontinuierliche, alterungsbedingte Wertminderung.

Ein Obstbaum ist nach der Unversehrtheit und dem Gesundheitszustand des Stammes sowie nach dem Aufbau des Astgerüsts zu beurteilen. Sach- und fachgerechte Erziehungschnitte sind positiv, säumige Pflegemaßnahmen wertmindernd zu berücksichtigen.

Beerenobst muss einen stetig und fachgerecht durchgeführten Verjüngungschnitt aufweisen.

Bei Reihenkulturen, z.B. Himbeeren, ist der Pflegezustand ausschlaggebend. Eine unkontrollierte ungehinderte Ausbreitung wirkt wertmindernd.

Wertverluste, verursacht durch eine vernachlässigte oder unsachgemäße Pflege sowie ein schlechter Gesundheitszustand der Obstgehölze und Nutzpflanzen, sind kurz / stichwortartig zu beschreiben.

4.3.3.2 Gemüsekulturen Küchenkräuter – Tabelle F

Kräuter und Gemüsekulturen werden nur dann erfasst, wenn der Pächterwechsel vor dem Abernten des Höchstertages stattfindet (bis spätestens Anfang August) und dem nachfolgenden Pächter die Ernte zugutekommt.

Ist ein Pächterwechsel vor Anfang August absehbar, werden die Pflanzen hinsichtlich Größe, Pflege- sowie Gesundheitszustand und Ertragsersparung beurteilt.

Gemüsekulturen unterliegen keiner Flächenbeschränkung.

4.3.3.3 Zieranpflanzungen und Rasenflächen – Tabelle G

Bewertet werden der Pflanzenbestand, eine fachkundige Gestaltung und die Pflege der Parzellenvegetation. Die Kontinuität der Pflegemaßnahmen muss erkennbar sein.

Unabhängig vom Anschaffungspreis ist eine gelungene und gepflegte Mischung aus Bodendeckern, niedrigen und höheren Stauden sowie Gehölzen in abwechslungsreicher naturnaher Zusammenstellung wertvoller, als eine einförmige Ansammlung teurer Einzelpflanzen.

Pflanzen mit Liebhaberwert und kostspielige Exemplare werden nicht einzeln bewertet.

Zieranpflanzungen werden nach m² in ihrer Gesamtheit mit folgende Kriterien erfasst:

Standort und artgerechte Pflanzenszusammenstellung von Gehölzen, Stauden und Blumenzwiebeln

Vielfalt der Blüh-, Blatt-, Holz- und Herbstfärbung

Abfolge der Blühzeiten

Fruchtschmuck

Variierende Wuchshöhe

Gesundheits- und Pflegezustand

Ökologischer Wert (Insektenweide, Vogelnahrung, Nistplatz, Deckung etc.)

Eine erkennbar strukturierte, standortgerechte Pflanzenauswahl, die unter ökologischen Gesichtspunkten zur Förderung der Biodiversität gepflegt und gesteuert wird, ist höher einzuschätzen als ein Arrangement von Monokulturen und Rabattenbepflanzungen.

Eine naturnahe „geordnete Unordnung“ ist wertvoller als eine Ansammlung von Einzelpflanzen auf offenem Boden.

Befinden sich in einer gärtnerisch bewirtschafteten Parzelle mit gepflegtem Obst- und Gemüseanbau auch kleinräumige, erkennbar kontrollierte, verwilderte Bereiche, so wirken diese nicht wertmindernd.

Gehölze mit bruch- bzw. standsicheren Totholzanteilen, können unter ökologischen Gesichtspunkten in die Bewertung einfließen, wenn sie mit Schling- / Klimmpflanzen berankt sind.

Teiche werden in ihrer Beschaffenheit nicht individuell bewertet, sondern flächenmäßig in der Kategorie Zieranpflanzungen berücksichtigt. Sie sind bis zu einer Fläche von max. 15 m² anzurechnen und nach Gestaltung der Uferzonen, Vielfalt der Uferbepflanzung und Wasserpflanzen, sowie dem Herrichtungsaufwand und dem Pflegezustand zu beurteilen. Gepflegte naturnahe Teiche sind hochwertiger einzuschätzen als reine Fischteiche.

Wiesen- und Zierrasenflächen sind entsprechend ihres Pflegezustandes zu beurteilen. Die Gesamtfläche der Zieranpflanzungen, Gehölzrabatten und Staudenbeete einschließlich der Rasenflächen, ist in der Berechnung auf 1/3 der Parzellengröße (jedoch maximal 200 m²) beschränkt.

Geschützte Großgehölze werden nicht bewertet und müssen unentgeltlich weitergegeben werden.

Ein vernachlässigter Garten in einem schlechten, unsachgemäß gepflegten Zustand ist je nach Ausmaß der Verwilderung als wertgemindert bis wertlos einzustufen und im Bewertungsgutachten stichwortartig zu beschreiben.

4.4 PARZELLENBESTANDTEILE OHNE BEWERTUNG

4.4.1 Gemeinschaftliche Einrichtungen

Außenhecken, Pforten, Pflanzungen und sonstige Einrichtungen (z.B. Stromanschlüsse), die vom Verpächter oder vom Verein gestellt wurden, sind nicht in die Bewertung einzubeziehen.

4.4.2 Großgehölze

Geschützte Großgehölze, für die keine Fällgenehmigung erteilt wurde, werden nicht bewertet und sind vom Pächter zu pflegen, sofern keine legitime Pflegezusicherung seitens der FHH bescheinigt werden kann.

4.4.3 Baulichkeiten, Einrichtungen die nicht in dieser Richtlinie erfasst sind

Bestandteile einer Parzellenausstattung, die zulässig aber nicht Gegenstand dieser Richtlinie sind, werden nicht bewertet.

4.4.4 Eingebautes Laubeninventar und bewegliches Gut, Inventar

Fest installiertes Laubeninventar, Einrichtungen, Gegenstände, Geräte etc., die gestattet, aber nicht von der Wertermittlung erfasst werden, können vom Nachfolgepächter, auf der Basis einer freiwilligen Vereinbarung, übernommen werden.

Eine Verpflichtung zur Übernahme besteht nicht.

Gegebenenfalls muss die Ausstattung vor der Parzellenübergabe entfernt werden.

4.4.5 Abweichende Stromversorgungseinrichtungen

Nicht entschädigt werden inoffizielle Stromanschlüsse (z.B. eine nachbarschaftliche Stromversorgung), gemietete Stromzähler und Stromanlagen, die von der FHH gestellt wurden.

4.4.6 Aufgewendete Arbeits- und Gemeinschaftsleistungen

Arbeitsleistungen auf der Parzelle und Leistungen im Rahmen von Gemeinschaftsarbeit werden nicht gesondert bewertet.

Behelfsheime

Legal bewohnte Behelfsheime dürfen nur von den rechtmäßigen Besitzern bewohnt werden. Mit dem Auszug oder dem Tod des Besitzers erlischt das Wohnrecht.

Es ist nicht auf andere Personen übertragbar. Jedes freiwerdende Behelfsheim ist umgehend dem LGH in schriftlicher Form zu melden.

Bei Beendigung der Wohnnutzung in einem Behelfsheim auf einer städtischen Kleingartenfläche ist das Gebäude vom aufgebenden Pächter komplett auszuräumen. Siehe dazu „Merkblatt zur Nutzung von Kleingärten in Hamburg“, Abschnitt Behelfsheime.

Ist das Haus leer, veranlasst der LIG auf städtischen Flächen dessen Abriss (Ausnahme: bei „Umschichtung“).

Nach der Beseitigung der Baulichkeit bewertet die Wertermittlungskommission des Vereins den Garten. Für die Bestandteile der Parzelle, die nach dem Abriss des Gebäudes noch vorhandenen sind, hat der Nachfolgepächter dem scheidenden Pächter / Bewohner oder – im Falle seines Todes – seinem Rechtsnachfolger einen Wertausgleich zu zahlen.

Bei Behelfsheimen und ehemaligen Behelfsheimen, die auf Privatgrund stehen, ist der Eigentümer des Gebäudes, auf eigene Kosten, für den Abriss etc. zuständig.

Behelfsheimbauten, die bisher als Laube weitergenutzt wurden

Wird ein ehemaliges Behelfsheim, das als Laube genutzt wurde, frei, so kann es nicht erneut zur Laubennutzung an Pächter vergeben werden.

Es ist folgendes Verfahren einzuhalten:

Abbruch des ehemaligen Behelfsheimes

Das ehemalige Behelfsheim ist bei Parzellenkündigung durch den Pächter vom Vereinsvorstand dem LGH zu melden.

Der Vereinsvorstand muss den Abbruch der Baulichkeit beim Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG), bzw. dessen Dienstleister, einschließlich ausgefüllter und unterschriebener Unbedenklichkeitsbescheinigung beantragen. Eine Kopie des Antrages ist dem LGH zuzusenden. Dies gilt nur, wenn die FHH Eigentümer des Gebäudes ist.

Weiternutzung des ehemaligen Behelfsheimes als Vereinsgebäude, siehe bitte im „Merkblatt zur Nutzung von Kleingärten in Hamburg“, Abschnitt Behelfsheime.

4.5 INKRAFTTRETEN

Diese Richtlinie tritt mit Wirkung vom 01.01.2021 in Kraft und ersetzt die Richtlinie vom 01.01.2018

Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft – Amt für Naturschutz, Grünplanung und Bodenschutz

Abt. für Landschaftsplanung und Stadtgrün

Hamburg, den 18.12.2020

Klaus Hoppe

4. TABELLEN ZUR RICHTLINIE FÜR DIE INSPEKTION UND WERTERMITTLUNG VON KLEINGÄRTEN BEI PÄCHTERWECHSEL

Anzuwenden ab dem 01.01.2021

TABELLE A

FIRMENSEITIG AUFGESTELLTE LAUBEN

Maßgeblich für die Wertberechnung ist der reine Baukörper mit Außentür und Fenstern ohne Einbauten und zusätzlichen Ausstattungen.

Berechnungsgrundlagen:

- Rechnungen und Quittungen

Ein in einer vorangegangenen Wertermittlung festgesetzter Herstellungswert für die Laube ist weiterhin verbindlich anzuwenden.

Bauklasse	Baubeschreibung	Maximalwert umbauter Raum ohne Freisitz
	Lauben in einfacher Bauweise aus Stein mit Betonfußboden	
A 1	Lauben aus einfachen Stein- oder Betonfertigteilen Lauben aus einfachem Mauerwerk mit Betonfußboden	Bis 15,00 €/m ²
A 2	Lauben aus soliden Stein- oder Betonfertigteilen und Lauben aus Mauerwerk oder Betonwänden mit einer zweiten isolierenden Schale und Betonfußboden	Bis 20,00 €/m ²
	Lauben in Rahmenbauweise, doppelwandig, mit unterlüftetem Fußboden und Stülp- oder Blockhaus-schalung etc. auf Punkt- oder Ringfundament	
A 3	Flach- oder Pultdachlauben	Bis 20,00 €/m ²
A 4	Satteldach- oder Walmdachlauben	Bis 22,00 €/m ²
A 5	Nur zugelassene Hamburger Typenlauben ehem. Rahlau und Eilbeck	Bis 25,00 €/m ²
	Typisierte Blockbohlenlauben, einwandig, mit Holzfußboden auf Holzbalken auf stabilem Fundament (z.B. Gehwegplatten etc.)	
A 6	Holzstärke bis zu 43 mm und stärker	Bis 20,00 €/m ²
	Typisierte Holzlauben, einwandig, mit Holzfußboden auf Holzbalken mit einem Punktfundament	
A 7	Lauben mit Trägergerüst und verschraubten Tischlerplatten oder vergleichbarem Material	Bis 20,00 €/m ²
A 8	Geständerte Lauben aus hochwertigen Hölzern wie Lärche, Robinie etc.	Bis 20,00 €/m ²
A 9	LGH – Lauben mit vorgegebenem Herstellungswert (nach abgeschlossenem Kauf bzw. vollständiger Bezahlung)	Bis 20,00 €/m ²
	Sonderkonstruktionen und Spezialanfertigungen	
A10	Lauben aus anderen zulässigen Materialien oder in abweichenden zulässige Formen	Bis 20,00 €/m ²

TABELLE B

IN EIGENLEISTUNG ERRICHTETE ODER VERSETZTE LAUBEN

Maßgeblich für die Errechnung des Herstellungswertes ist der reine Baukörper in einfacher Ausführung mit Außentüren und Fenstern ohne Einbauten und zusätzlichen Ausstattungen.

Die Berechnungsgrundlagen ergeben sich aus dem Laubenbausatz und den notwendigen Materialien für z.B. Fundament mit Lagerhölzern, Dach- eindeckung mit Regenrinnen etc.

Aus den relevanten Rechnungen wird der Herstellungswert entsprechend der jeweiligen Bauklasse ermittelt.

Aufbauzuschlag für den Herrichtungsaufwand der Laube

Der Aufbau-Zuschlag muss nach dem Herrichtungsaufwand für die Laube festgesetzt werden. Zu berücksichtigen sind die Komplexität des Baukörpers und der Aufwand für die Montage der eingesetzten Baumaterialien. Dabei ist die Größe, bzw. Länge, Stärke und das Gewicht der Baumaterialien einzubeziehen.

Der Leistungszuschlag muss nach den Parametern Grundfläche und

Konstruktionsaufwand inkl. Dachform erfolgen: Alle aufwändigen, von einem einfachen quadratischen bzw. rechteckigen Grundriss abweichenden Bauformen und dadurch abweichenden, einfachen Dachformen wie Flach-, Pult- oder Spitzdach sind beim Leistungszuschlag entsprechend höher zu berücksichtigen.

Zu diesem ermittelten Herstellungswert wird ein **Zuschlag** für den Herrichtungsaufwand der Laube gewährt. Hierzu wird der Herstellungswert für alle Bauklassen der Tabelle B – je nach Aufbauaufwand – mit einem Faktor von bis zu maximal 1,3 multipliziert.

Ein in einer vorangegangenen Wertermittlung festgesetzter Herstellungswert für die Laube ist weiterhin verbindlich anzuwenden.

Bauklasse	Baubeschreibung	Maximaler Herstellungswert in Euro errechnet entsprechend Rechnungen für geschlossenem Raum ohne Freisitz
	Lauben in einfacher, auch nicht typisierter, Bauweise	
B 1	Lauben in nicht einheitlicher Bauweise Lauben, die weitgehend, aber nicht vollständig fertig gestellt wurden Lauben, teilweise oder vollständig aus Altmaterial Lauben aus einfacher Stein- und/oder Holzkonstruktion (ein- oder doppelwandig). Lauben mit unterschiedlichem Fundament	Bis 5,00 €/m ²
B 2	Versetzte, typisierte Lauben in unterschiedlicher Bauweise auf stabilem Fundament	Bis 7,00 €/m ²
	Lauben in Rahmenbauweise, doppel-wandig, mit unterlüftetem Fußboden und Stülp- oder Blockhausschalung etc. auf stabilem Fundament	
B 3	Flach- oder Pultdachlauben	Bis 12,00 €/m ²
B 4	Satteldach- oder Walmdachlauben	Bis 13,00 €/m ²
B 5	Nur zugelassene ehemalige Hamburger Typenlauben Rahlau und Eilbeck oder sehr ähnlich	Bis 18,00 €/m ²
	Typisierte Blockbohlenlauben im Bausatz, einwandig, mit Holzfußboden auf Holzbalken auf stabilem Fundament	
B 6	Holzstärke = 10 bis 21 mm	Bis 3,00 €/m ²
B 7	Holzstärke = 22 bis 28 mm	Bis 5,00 €/m ²
B 8	Holzstärke = 29 bis 35 mm	Bis 7,00 €/m ²
B 9	Holzstärke = 36 bis 42 mm	Bis 8,00 €/m ²
B 10	Holzstärke = 43 mm und stärker	Bis 9,00 €/m ²
	Typisierte Holzlauben, ein- oder doppelwandig mit Holzfußboden auf Holzbalken mit Punktfundament oder ähnlichem	
B 11	Holzlauben mit Trägergerüst und z.B. verschraubten Tischlerplatten (oder vergleichbarem Material) auf Punktfundament	Bis 11,00 €/m ²
B 12	geständerte Lauben, hochwertige Hölzer (Lärche/Robinie etc.)	Bis 11,00 €/m ²
	Sonderkonstruktionen und Spezialanfertigungen	
B 13	Lauben aus anderen zulässigen Materialien oder in abweichenden zulässigen Formen	Bis 11,00 €/m ²

ANHANG ZU TABELLEN A UND B

ZUR BERECHNUNG DES HERSTELLUNGSWERTES IM JAHR DER ERSTELLUNG

BAUINDEX

Jahr	Index
1960	3,9
1961	4,2
1962	4,4
1963	4,8
1964	5,0
1965	5,3
1966	5,5
1967	5,8
1968	5,8
1969	6,1
1970	6,5

1971	7,5
1972	8,6
1973	9,3
1974	9,9
1975	11,0
1976	11,1
1977	11,7
1978	12,2
1979	12,8
1980	13,9
1981	15,1
1982	15,9
1983	16,5

1984	17,0
1985	17,3
1986	17,3
1987	17,5
1988	17,6
1989	17,8
1990	18,2
1991	19,5
1992	20,7
1993	21,7
1994	22,8
1995	22,3
1996	23,3

1997	20,5
1998	20,3
1999	20,3
2000	20,1
2001	20,2
2002	20,2
2003	20,2
2004	20,1
2005	20,4
2006	20,6
2007	20,9
2008	22,5
2009	23,3

2010	23,2
2011	23,4
2012	24,1
2013	24,7
2014	25,2
2015	25,6
2016	26,0
2017	26,6
2018	27,3
2019	28,4
2020	29,8
2021	30,7

TABELLE C

SONSTIGE BAULICHKEITEN

	Baulichkeit	Höchstmenge und Beschreibung	Höchst-Preis	Mindestabschreibungssatz					
				Stein	Metall	Holz unbehandelt	Holz imprägniert	Kunststoff	Sonstiges
	Material								
	Wege- und Terrassenbeläge	Maximal 40 m²							
C1	festе Wegebелäge	Nach Gestaltungsaufwand	Bis 10,00 €/m ²	3%		10%	5%	10%	25%
	Parzellenpforte	Maximal 1 Stück							
C 2.1	Pforte (nur beweglicher Teil)	Nach Material u. Ausführung	Bis 100,00 €/Stück		3%	10%	5%	10%	
C 2.2	Pfosten	Nach Material u. Ausführung	Bis 100,00 €/Stück	3%	3%	Nach Holzart 20%	Nach Holzart 10%	10%	

TABELLE D

STROM – UND WASSERVERSORGUNG STROMVERSORGUNG

Berechnungsgrundlagen:

- Herstellungswert aus der vorherigen Wertermittlung
- Rechnungen

	Bewertungsobjekt	Höchstmenge	Höchstpreis	Abschreibung/Jahr
D	Elektroanschluss mit Bewertung aus vorangegangener Wertermittlung als verbindlicher Wert	1 Stück	festgesetzt durch Vorangegangene Wertermittlung	3%/Jahr Bis zum Restwert 15%
D 1	Elektroanschluss inkl. Zuleitung zur Laube inkl. Zähler-/ Sicherungskasten entsprechend Rechnungen	1 Stück	Bis 1900,00 €/Stück	3%/Jahr Bis zum Restwert 10 %
D 2	Gilt nur bei FHH-seitig gestelltem Stromanschluss bis zur Parzellengrenze und betrifft nur die Zuleitung zur Laube inkl. Sicherungskasten entsprechend Rechnungen	1 Stück	Bis 400,00 €/Stück	3%/Jahr Bis zum Restwert 10%
D 3	Stromzähler, digital, geeicht entsprechend Rechnungen	1 Stück	Bis 120,00 €/Stück	13%/Jahr
D 4	Stromzähler, analog, geeicht entsprechend Rechnungen	1 Stück	Bis 120,00 €/Stück	6%/Jahr

WASSERVERSORGUNG

Berechnungsgrundlagen:

- Herstellungswert aus der vorherigen Wertermittlung
- Rechnungen

	Bewertungsobjekt	Höchstmenge	Höchstpreis	Abschreibung
D 5	Wasserzähler mit Bewertung aus vorangegangener Wertermittlung als verbindlicher Wert	1 Stück	Bis 37,50 €/Stück	17%
D 6	Wasserzähler entsprechend Rechnungen	1 Stück	Bis 37,50 €/Stück	17 %

TABELLE E

NUTZPFLANZEN, OBSTGEHÖLZE UND MEHRJÄHRIGE KULTURPFLANZUNGEN

	Pflanzenart bzw. vergleichbare Pflanzenarten	Maximal Stück/Parz	nach Ertragsalter, Erziehungsschnitt, Pflege- und Gesundheitszustand € / Stück
E 1	Obstbäume	Anzahl der Parzellengröße entsprechend	5,- / 10,- / 15,- weiter in 5,- Euro-Schritten bis 150,- E/Stück
E 2	Sträucher Stachel-, Johannisbeeren, Josta, Cranberry und Vergleichbares	Anzahl der Parzellengröße entsprechend	Bis max. 10,00 €/Stück
E 3	Hochstämme von Stachelbeeren, Johannisbeeren, Josta und Vergleichbares	Anzahl der Parzellengröße entsprechend	Bis max. 20,00 €/Stück
E 4	Beeren- / Wildbeerenobst wie Blaubeeren, Aronia etc.	Anzahl der Parzellengröße entsprechend	Bis max. 15,00 €/Stück
E 5	Kulturbrombeeren u. Vergleichbares	gesamt 5 Stück	Bis max. 10,00 €/Stück
E 6	Weinreben, Kiwi, u. Vergleichbares	gesamt 5 Stück	Bis max. 20,00 €/Stück
E 7	Rhabarber u. Vergleichbares	10 Stück	Bis max. 5,00 €/Stück
E 8	Erdbeeren	15 m ²	Bis max. 5,00 €/m ²
E 9	Ausdauernde Kräuter: Thymian, Salbei etc.		Bis max. 5,00 €/m ²

REIHENKULTUREN

	Pflanzenart oder vergleichbare Pflanzenarten	Maximal lfm/Parz.	nach Ertragsalter, Erziehungsschnitt, Pflege- und Gesundheitszustand € / lfm
E 10	Himbeeren u. Vergleichbares	10	Bis max. 8,00 €/lfm
E 11	Spargel	15	Bis max. 10,00 €/lfm

TABELLE F

GEMÜSEKULTUREN, KÜCHENKRÄUTER

Gemüsekulturen unterliegen keiner Flächenbeschränkung. Kräuter und Gemüsekulturen werden nur dann bewertet, wenn der Pächterwechsel vor dem Abernten des Höchstertes stattfindet (jedoch bis spätestens Anfang August) und dem nachfolgenden Pächter die Ernte zugutekommt. Berücksichtigt werden Größe, Pflege- und Gesundheitszustand der Pflanzen.

	Gemüseeinzelpflanzen	Maximalwert
G 1	Tomaten, Gurken, Kürbis, Zucchini, Paprika, Andenbeeren, Kohl-Arten und ähnliche Einzelpflanzen sowie kultivierte Küchenkräuter wie Schnittlauch, Petersilie und ähnliche Einzelstauden.	Bis 0,75 €/Stück Bis 1,50 €/Stück
	Gemüsereihenpflanzungen	
G 2	Erbesen, Bohnen, Radieschen, Zwiebeln, Kartoffeln, Knoblauch, Wurzeln, Spinat, Porree und ähnliche Reihenpflanzungen	Bis 1,00 €/m

TABELLE G

ZIERANPFLANZUNGEN UND RASENFLÄCHEN

Die Gesamtfläche der Zierpflanzen – Gehölzrabatten und Staudenbeete einschließlich der Rasenfläche – ist in der Berechnung auf 1/3 der Parzellengröße (jedoch maximal 200 m²) beschränkt.

Zierfläche	Pflanzenzusammenstellung	Maximalwert in € / m ²
F 1	Überwiegend Ziersträucher in Einzelstellung Einförmige Staudenrabatten	Bis max. 4,00 €/m ²
F 2	Kombination von Ziersträuchern und Zierstauden jeweils in Einzelstellung	Bis max. 5,00 €/m ²
F 3	Kombination niedriger, mittelhoher und höherer Gehölze mit geschlossener, einfacher Staudenunterpflanzung	Bis max. 6,00 €/m ²
F 4	Abwechslungsreich gestaltete Mischung niedriger, mitthoher und höherer Gehölze mit vielfältiger Staudenunterpflanzung. Geschlossene Pflanzengemeinschaften mit ökologischem Wert	Bis max. 12,00 €/m ²
	Gartenteiche bzw. Wasserbecken mit den darin enthaltenen Pflanzen	
F 5	Reine Zier- bzw. Fischteiche	Bis max. 5,00 €/m ²
F 6	Naturnahe Teiche ohne ausgeprägte Uferzone	Bis max. 7,00 €/m ²
F 7	Naturnahe Teiche mit differenziertem Uferbereich	Bis 15,00 €/m ²
F 8	Rasenflächen entsprechend Zustand und Pflege bzw. nach erkennbarer und ansprechender naturnaher Gestaltung und Steuerung	Bis 0,50 €/m ²

Freie und Hansestadt Hamburg
Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft –
Amt für Naturschutz, Grünplanung und Bodenschutz

Richtlinie für die Inspektion und Wertermittlung von Kleingärten bei Pächterwechsel
Anzuwenden ab dem 01.01.2021