

Kleingärtnerverein Rüstringen e. V.

Wertermittlungsrichtlinie (Kurzfassung)

Warum Wertermittlung bei Pächterwechsel?

1. Das Bundeskleingartengesetz (BKleingG) regelt als Sonderrecht die besondere Stellung des Kleingartenwesens. Pachtpreisbindung und die verfassungsrechtlich Sozialbindung rechtfertigen die Einschränkungen.
2. Das Bundeskleingartengesetz sieht keine Entschädigung bei Pächterwechsel vor.
3. Nach **BGB** ist keine Entschädigung vorgeschrieben.
4. Alle Baulichkeiten und Anpflanzungen im Garten sind Scheineigentum im Sinne des § 95 BGB.
5. Bei Beendigung des Pachtverhältnisses (Kündigung des Gartens) kann Räumung nach § 546 BGB verlangt werden. Frist höchstens 6 Monate gem. § 548 BGB.)
Der Verein ist **nicht** zur Rücknahme gegen Entschädigung verpflichtet.
6. Die Summe der Wertermittlung ist der Höchstbetrag zu dem der Garten abgegeben werden darf.
7. Die Wertermittlung erfolgt nach der Richtlinie zur Wertermittlung von Kleingärten bei Pächterwechsel herausgegeben von der Nds. Landesregierung.
8. Bewertet werden bei den Baulichkeiten:
 - 8.1 Die ordnungsgemäß errichtete Laube in einfacher Ausführung gem. § 3.2 BKleingG bis **24 m²** Grundfläche einschließlich überdachten Freisitz.
Altlauben die nach der Niedersächsischen Freistellungsverordnung mit 25 m² errichtet wurden haben Bestandsschutz (1985).
Überbaute bzw. abgängige Lauben müssen vom scheidenden Pächter zurückgebaut werden bzw. entsorgt werden.
Die Berechnung erfolgt nach **DIN 277**
Laube: Länge x Breite x lichte Höhe; Dachboden: Grundfläche : 3 x Höhe : 2 ; Freisitz G x H : 3
 - 8.2 Gewächshaus bis 15 m³ in handelsüblicher Ausführung (max. 300 €)
 - 8.3 Gerätehaus bis 5 m³ (max. 150 €)
 - 8.4 Kompostanlage 1 m³ pro 100 m² Gartenfläche (max. 100 €)
 - 8.5 Teichanlagen (Biotope) bis 6 m² (max. 150 €)
 - 8.6 Gartenpforte (max. 150 €)
 - 8.7 Terrasse bis 15 m² (max. 15 € pro m²)
 - 8.8 Wege: der Weg vom Tor zur Laube und um die Laube Pflasterung bis 1m Breite
9. Abschreibung: Wertminderung pro Jahr für Steinlauben Holzlauben

Bau- und Pflegezustand	sehr gut	1 %	Holzlauben	1,5 %
	gut	1,5 %		2 %
normal	2 %	2,5 %		
schlecht	2,5 %	3 %		
	sehr schlecht	3 % >		3,5 % >
10. Wasser und Stromanschluss sowie Kleinstkläranlage werden pauschal bewertet.
11. Für Art und Anzahl der Anpflanzungen gilt ebenfalls die Wertermittlungsrichtlinie.

Der Garten muss immer in einem Zustand für den vertragsmäßigen Gebrauch gem. § 536 BGB gehalten werden.