

Richtlinien für die Ermittlung von Aufwuchs, Gartenlauben und sonstigen Einrichtungen in Kleingärten für alle dem Stadtverband Dortmund Gardenvereine e.V. angeschlossenen Gartenvereine

Vorwort

Mit diesen überarbeiteten Wertermittlungsrichtlinien 2025 möchte der Stadtverband Dortmund Gardenvereine e.V. ein zeitgemäßes Regelwerk, das eine transparente und faire Wertermittlung ermöglicht, für Gartenvereine, Pächter und Wertermittler zur Verfügung stellen.

Die überarbeiteten Wertermittlungsrichtlinien 2025 wurden in Abstimmung zwischen dem Vorstand des Stadtverbandes und den in Dortmund tätigen Wertermittlern auf Basis des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG), den alten Wertermittlungsrichtlinien 2006 (welche auf den Wertermittlungsrichtlinien des Landesverbandes Westfalen und Lippe der Kleingärtner e.V. beruhte), Preisvorgaben des Landesverbandes Westfalen und Lippe der Kleingärtner e.V. (für Pflanzen) und den Erfahrungen aus der Praxis erstellt und auf der Mitgliederversammlung 2025 des Stadtverbandes von den Delegierten der Gartenvereine angenommen.

Die zu bewertenden Gärten sind so verschieden wie die Menschen, die hier teilweise seit Jahrzehnten ihrem Hobby, der kleingärtnerischen Nutzung, nachgegangen sind. Trotz aller Bemühungen, ein möglichst umfangreiches und präzises Regelwerk zu erstellen, kann nicht immer jeder Einzelfall dargestellt werden. Gestalterische Elemente können im Sinne der kleingärtnerischen Nutzung eingesetzt werden, in anderen Zusammenhängen können die gleichen Elemente satzungswidrig sein. Daher ist es in Einzelfällen nicht möglich, eine angemessene Bewertung über die Wertermittlungsrichtlinie zu definieren. In diesen Fällen entscheidet der zuständige Wertermittler in Absprache mit dem Vorstand des Gartenvereins über das weitere Vorgehen.

Während das Bundeskleingartengesetz vom 28.02.1983 dem Pächter einer Kleingartenfläche bei Verpächterkündigungen in den Fällen des § 9 Abs. 1 Nr. 2-6 gemäß § 11 einen gesetzlichen Entschädigungsanspruch zubilligt, gibt es diesen bei Pächterwechsel und Bestehenbleiben der kleingärtnerischen Nutzung der Fläche nicht.

Auch bei Pächterwechsel soll jedoch eine finanzielle Abgeltung zurückzulassender Werte erfolgen können, um einerseits kleingartenübliche Einrichtungen dem Kleingartenwesen in ihrem Nutzungswert zu erhalten und andererseits eine gesetzlich gebotene angemessene Entschädigung des aufgebenden Pächters zu ermöglichen.

Dieser Zielsetzung dienen privatrechtliche Vereinbarungen in Satzungen und Pachtverträgen (§§ 581 Abs. 2 i.V.m. 547 a Abs. 3 BGB). Nachstehende Richtlinien sollen die Ermittlung einer angemessenen Entschädigung erleichtern; sie sind Bestandteil der Vertragsregelungen.

Kleingärten sind Pachtflächen, die der Pächter kleingärtnerisch nutzt (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG) und die er mit dieser Nutzung dienenden Hilfsmitteln (Laube, Einrichtungen, Anpflanzungen) versehen darf (BVerwG, Urteil vom 17.2.84 = NJW 84 Seite 1576). Diese Gegenstände bleiben auch bei fester Verbindung mit Grund und Boden als Scheinbestandteil des Grundstücks Eigentum des Pächters (§ 95 Abs. 1 Satz 1 BGB).

Bei Beendigung seines Pachtrechtes darf und muss der Pächter dieses sein Eigentum - soweit es der kleingärtnerischen Nutzung dient - vereinbarungsgemäß zurücklassen. Er hat Anspruch auf angemessene Entschädigung dieser Werte, d.h. auf einen nach den Richtlinien ermittelten Preis, zu dem er dann diese Gegenstände an den vom Verpächter (Verein) ausgewählten Nachpächter zu veräußern und zu Eigentum zu übertragen hat (§§ 433 und 929 BGB).

In der Regel ist der Verein bevollmächtigt, diese Rechtsgeschäfte für den Ausscheidenden als dessen Vertreter abzuwickeln. Die entsprechenden Rechtshandlungen des Vereins bewirken unmittelbar einen Vertragsschluss zwischen dem Ausgeschiedenen und dem Nachpächter (§ 164 Abs. 1 Satz 1 BGB).

Die zu zahlende Entschädigung (Kaufpreis) hat der Nachpächter und Erwerber über den Verein an den ausgeschiedenen früheren Eigentümer zu entrichten. Ansprüche aus dem Veräußerungsgeschäft bestehen nur zwischen den Vertragsparteien (früherer Eigentümer – Erwerber).

Die nach den Richtlinien festgelegte angemessene Entschädigung für die vom Gartennachfolger zu Eigentum übernommenen Gegenstände orientiert sich an dem sozialen Charakter des Kleingartenwesens.

Entschädigungsfähig sind danach nur Einrichtungen in gesetzlich zulässiger Größe und einfacher Ausstattung (§ 3 Abs. 2 BKleingG), um einkommensschwächeren Personen, insbesondere jungen Familien, die Anpachtung eines Kleingartens unter Übernahme der dort verbliebenen Einrichtungen zu ermöglichen.

Die mit Anwendung der Richtlinien verfolgte Zielsetzung, die Entschädigungsbeträge möglichst niedrig zu halten, stellt keinen an Enteignung grenzenden Eingriff in Eigentumsrechte dar.

So wie dem Eigentümer und Verpächter von Kleingartenflächen das Bundeskleingartengesetz in seinen Schutzvorschriften die freie Verfügung über sein Eigentum im Hinblick auf dessen Sozialpflichtigkeit beschränkt, ist auch der ausscheidende Parzellenpächter nicht unzumutbar belastet, wenn er sein im Garten genutztes Eigentum zu einer nicht gewinnbringenden, sozial vertretbaren und den Zielen des Bundeskleingartengesetzes entsprechenden Entschädigungsleistung zurücklassen muss und zwar auch dann, wenn er sich erlaubterweise seine persönlichen höheren Ansprüche an die Garteneinrichtungen durch aufwendigere Ausführungen erfüllt hatte.

Nicht aufgeführte Gegenstände können mit einbezogen werden, sofern sie den Zielvorstellungen dieser Richtlinien entsprechen.

Mit der Ermittlung der angemessenen Entschädigung nach den Richtlinien erfüllt die als kleingärtnerisch gemeinnützig anerkannte Organisation (Zwischenpächter, Verwalter) ihre Satzungsaufgabe und die ihr gesetzlich zugewiesenen Kontrollfunktionen zur Vermeidung ungerechtfertigter Gewinnerzielung und Erhaltung des sozialen Charakters des Kleingartenwesens (BGH Urteil vom 3. 4. 1987 = NJW 87 Seite 2865).

Die Wertermittlungen führen geeignete Personen, die vom Stadtverband ausgebildet und berufen wurden, im Auftrag des Gartenvereins, als Wertermittler durch; die Verantwortung für das Wertermittlungsergebnis Dritten gegenüber liegt bei der Organisation (§§ 278, 31 BGB).

1. Richtlinien als Grundlage bei einem Pächterwechsel

Die Richtlinien für die Wertermittlung von Aufwuchs, Gartenlauben und sonstigen Einrichtungen in Kleingärten für alle dem Stadtverband Dortmunder Gartenvereine e.V. angeschlossenen Gartenvereine sind grundsätzlich bei jedem Pächterwechsel anzuwenden. Ausnahme: Gartenübernahme durch Ehegatten oder Verwandte ersten Grades.

Bei Beendigung des Pachtverhältnisses hat der scheidende Pächter Anspruch auf Erstattung seiner Aufwendungen:

- wenn er den Einzelpachtvertrag selbst gekündigt hat,

- wenn er die Kündigung durch den Verpächter oder Generalpächter durch schuldhaftes Verhalten herbeigeführt hat (§§ 8 und 9 Absatz 1 Nr. 1 BKleingG),
- wenn der bestehende Pachtvertrag einvernehmlich aufgehoben wird.

Der scheidende Pächter hat Anspruch auf Erstattung für die von ihm eingebrachten Anpflanzungen und Anlagen gegenüber dem nachfolgenden Pächter. Er hat keinen Anspruch gegenüber dem Verpächter (Verein/Verband).

Der Verpächter (Verein) ist im Namen und für Rechnung des scheidenden Pächters tätig. Eine Verpflichtung zur Auszahlung des Erstattungsbetrages besteht erst dann, wenn der neue Pächter die Entschädigung über den Verpächter gezahlt hat.

2. Gegenstand der Wertermittlung

Bewertet werden nur die der kleingärtnerischen Nutzung dienenden und vom scheidenden Pächter zurückzulassenden Einrichtungen, wie Aufwuchs, Gartenlaube und sonstige Einrichtungen, soweit sie genehmigt, nach der jeweiligen Garten- und Bauordnung zulässig und nicht Vereinseigentum sind.

Ohne Bewertung bleiben:

- Anpflanzungen, die durch hohes Alter, Krankheit, dichten Stand oder schlechte Pflege abgängig sind; außerdem Pflanzen aller Art, die das Maß kleingärtnerischer Nutzung überschreiten. Die Beseitigung geht in der Regel zu Lasten des scheidenden Nutzungsberechtigten.
- Pergolen, sofern sie das Maß kleingärtnerischer Nutzung überschreiten.

Sie sind nicht Gegenstand der Wertermittlung, ebenso wie einzelnstehende Gerätehäuser, Kleingewächshäuser, Innenausstattung der Laube, Werkzeuge, Geräte und sonstiges mobiles Inventar. Eine Übernahmeentschädigung bleibt insoweit Vereinbarungen zwischen dem scheidenden und neuen Pächter überlassen. Kommt keine Einigung zustande, besteht ein Mitnahmerecht bzw. Mitnahmepflicht.

Ein Anspruch auf Erstattung von nicht bewerteten Gegenständen besteht nicht.

3. Grundsätze der Wertermittlung

Oberster Grundsatz der Wertermittlung ist eine objektive, gerechte und fachlich begründete Beurteilung.

Der Erstattungsbetrag wird auf der Grundlage der „Richtlinien für die Ermittlung von Aufwuchs, Gartenlauben und sonstigen Einrichtungen in Kleingärten für alle dem Stadtverband Dortmunder Gartenvereine e.V. angeschlossenen Gartenvereine“ ermittelt.

Beim Pächterwechsel ist der Pächter verpflichtet, den Garten wieder in einen vertragsgemäßen bzw. satzungsgemäßen und der kleingärtnerischen Nutzung entsprechenden Zustand zu bringen. Die kleingärtnerische Nutzung (ein Drittel der Gartenfläche für Obst- und Gemüseanbau) ist vor der Wertermittlung herzustellen. Fehlende kleingärtnerische Nutzung wird als Mangel in die Wertermittlung aufgenommen und bewertet. Dieser Mangel kann nach der Wertermittlung nicht vom ausscheidenden Pächter behoben werden.

Grundlage für den vertragsgemäßen Zustand sind die Satzung und die Gartenordnung des Stadtverbandes in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Unzulässige Einrichtungen und Anpflanzungen sind vom scheidenden Pächter oder zu dessen Lasten zu entfernen.

Die Bewertung der Gartenlaube und von Pflanzen erfolgt anhand der zur Richtlinie gehörenden Tabellen (Tabellen für Lauben, Obstgehölze und Ziergehölze).

Sollte der Verbraucherpreisindex bzw. die Inflationsrate um mehr als 18 % abweichen, erfolgt eine Anpassung. Veränderungen der Werte von Anpflanzungen werden von den Landesverbänden den tatsächlichen Marktpreisen angepasst und vom Stadtverband übernommen.

Die in den Richtlinien angegebenen Beträge stellen Höchstwerte dar. Ihre Anwendung ist nur gerechtfertigt, wenn sich der Bewertungsgegenstand im Bestzustand befindet. Durch die Begrenzung auf Höchstsummen wird dem sozialen Charakter des Kleingartenwesens Rechnung getragen.

Alterswertminderungen sind vorzunehmen.

Anpflanzungen und Anlagen, die nicht bewertet werden, sind in der Niederschrift über die Wertermittlung aufzuführen. Der scheidende Pächter ist auf die Beseitigungsverpflichtung unter Angabe einer angemessenen Frist und auf die Folgen bei Nichteinhaltung dieser Verpflichtung, insbesondere auf die ihm entstehenden Kosten, hinzuweisen.

Abzüge sind vorzunehmen

- für Rekultivierungsarbeiten und Wiederherstellung der vorgeschriebenen Fläche zur kleingärtnerischen Nutzung (Drittel-Regelung).
- für Aufwendungen zur Behebung von Pflegerückständen und Baumängeln,
- für den Abbruch und die Beseitigung nicht genehmigter oder nicht erhaltenswerter baulicher Anlagen,
- für die Beseitigung von Anpflanzungen, die unzulässig oder abgänglich sind.
- Arbeitsleistungen werden mit 40 €/Stunde bewertet (der Wert orientiert sich am dreifachen Mindestlohn, gerundet 12,82 €/Stunde x 3=38,46 €/Stunde) und ggf. angepasst, wenn der dreifache Mindestlohn gerundet über 40 € liegt.
- Rodungs- und Abrissarbeiten werden mit „Arbeit und Entsorgung“ in einer Summe erfasst, die Entsorgung wird nicht gesondert ausgewiesen.
- Weitere Entsorgungen werden ohne Angaben von Containern oder Mengen ausgewiesen. Grundlage für die Berechnung: Grünschnitt: 40 €/m³, Unrat/Mischmüll: 80 €/m³ (die Werte werden in regelmäßigen Abständen überprüft und ggf. angepasst).

Dabei sind alle Mängel einzeln aufzuführen und nicht in Gruppen oder Blöcken zusammenzufassen.

4. Bewertung von Anpflanzungen

4.1 Obstgehölze

Die Bewertung erfolgt nach den Angaben der Anlage 1, Teil 1 „Bewertung von Obstgehölzen“. Die dort genannten durchschnittlichen Preise unterer handelsüblicher Größen stellen Höchstwerte dar, die nur dann gewährt werden können, wenn optimaler Kulturzustand sowie richtige Standortwahl und Standweite gegeben sind. Für Obstgehölze, die in der Anlage 1, Teil 1 „Bewertung von Obstgehölzen“ nicht aufgeführt sind, sind aktuelle Katalogpreise incl. MwSt. der dem „Bund Deutscher Baumschulen“ (BdB) angeschlossenen Firmen zugrunde zu legen.

Feigen Können im Garten verbleiben, ggf. Rückschnitt, keine Bewertung (Frostgefahr)

Süßkirschen Aufgrund der tatsächlichen bzw. potentiellen Größe von Süßkirschen (Halb- und Hochstämme) sind sie in der Regel bei Gartenübergabe zu entfernen und werden nicht bewertet.

In Ausnahmefällen können sie im Ermessen des Wertermittlers in Absprache mit dem Vorstand unter Voraussetzungen (gute Vitalität, kleingärtnerische Nutzung nicht beeinträchtigt, keine Beeinträchtigung von Gartennachbarn) verbleiben. Begründung für diese Ausnahme ist der Aspekt der kleingärtnerischen Nutzung bei Süßkirschen und die Anerkennung des Wertes von Bäumen im innerstädtischen Bereich und deren positiver Effekt auf das innerstädtische Kleinklima).

Maximal darf die Erstattung für alle im Garten befindlichen Obstgehölze den Betrag in Höhe von 1,30 €/m² Gesamtgartenfläche nicht übersteigen.

4.2 Gemüse und Küchenkräuter

Einjährige Kulturen

(Salat, Kohl, Möhren u.a.) je m ²	keine Bewertung
Spargel je m	bis 4,00 €
Rhabarber je Stück	bis 2,50 €
Küchenkräuter je m ²	bis 5,00 €

4.3 Ziergehölze und Hecken

Die Bewertung der Gehölze erfolgt nach den Angaben der Anlage 1, Teil 2 „Bewertung von Ziergehölzen“. Die dort genannten durchschnittlichen Preise unterer handelsüblicher Größen stellen Höchstwerte dar. Für Ziergehölze, die in der Anlage 1, Teil 2 „Bewertung von Ziergehölzen“ nicht aufgeführt sind, sind aktuelle Katalogpreise incl. MwSt. der dem „Bund Deutscher Baumschulen“ (BdB) angeschlossenen Firmen zugrunde zu legen.

Ziersträucher sind bei Gartenübergabe fachgerecht auf 1,50 m oder tiefer zurückzuschneiden.

Nach Absprache mit dem Vorstand und im Ermessen des Wertermittlers kann der Rückschnitt angepasst bzw. darauf verzichtet werden.

Palmen und andere Exoten werden nicht bewertet. Im Ermessen des Wertermittlers kann Entfernung oder Rückschnitt in die Wertermittlung aufgenommen werden.

Thuja, Scheinzypresse (*Chamaecyparis*) und vergleichbare Nadelgehölze (insbesondere großwüchsige Gattungen Arten und Sorten und bei Pflanzung als Hecke) sind zu entfernen, eindeutig kleinwüchsige Nadelgehölze können im Ermessen des Wertermittlers in Absprache mit Vorstand im Garten verbleiben und ggf. bewertet werden.

Kirschlorbeer, Glanzmispel und vergleichbare großwüchsige Sträucher sind zu entfernen, eindeutig kleinwüchsige Sorten (z.B. `Otto Luyken`) können im Ermessen des Wertermittlers in Absprache mit Vorstand ohne Bewertung im Garten verbleiben.

Hecken innerhalb der Gartenparzelle werden nicht bewertet und sind zu entfernen. Dabei sind die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) §39 zu beachten (Vogelschutz). Unter Umständen können nach Rücksprache mit dem Vorstand und im Ermessen des Wertermittlers Hecken im Garten verbleiben oder lediglich zurückgeschnitten werden. (Voraussetzung für Verbleib oder Rückschnitt wären z.B.: Einsichtigkeit des Gartens wird nicht behindert, benachbarte Gartenpächter werden nicht gestört, die Hecke erfüllt eine offensichtliche Sichtschutzfunktion, z. B. am Komposthaufen, zu stark frequentierten Verkehrsflächen oder in beengten Situationen zwischen zwei Gärten).

Maximal darf die Erstattung für im Garten befindliche Ziergehölze den Betrag in Höhe von 1,30 €/m² Gesamtgartenfläche nicht übersteigen.

4.4 Bewertung von Stauden und Blumenzwiebeln

Die Bewertung erfolgt flächenmäßig in Höhe von 1,50 € bis 5,00 €/m² oder alternativ bzw. zusätzlich als Solitärstaude bis maximal 5,00 € pro Stück.

Maximal darf die Erstattung für im Garten befindliche Stauden und Blumenzwiebeln den Betrag in Höhe von 0,40 € / m² Gesamtgartenfläche nicht übersteigen.

4.5 Bewertung von Rasen

Die Bewertung erfolgt in Höhe bis 1,00 €/m².

Maximal darf die Erstattung für im Garten befindliche Rasenflächen den Betrag in Höhe von 0,15 €/m² Gesamtgartenfläche nicht übersteigen.

5. Bewertung von Baulichkeiten (ohne Laube)

5.1 Bewertung von Wegen, Plätzen und Terrassen ohne Überdachung

Es werden max. 40 m² der Fläche (Terrasse, Hauptweg) mit max. 10 €/m² bewertet. Insgesamt (Platten) werden max. 400 € angerechnet.

Randkantensteine werden bis maximal 2,50 €/m und bis zu einer Länge von 75 m bewertet.

Wenn mehr als 1/3 der Gartenfläche überbaut ist (Laube, Terrasse, Wege) wird Rückbau angeordnet.

5.2 Bewertung von Mauern, Palisaden und anderen Materialien zur Hangbefestigung

Grundsätzlich sind diese nur zu bewerten, wenn sie nach der Garten- und Bauordnung zulässig sind. Die Bewertung erfolgt nach den Materialkosten.

Maximal darf die Erstattung für im Garten befindliche Mauern, Palisaden u.a. den Betrag in Höhe von 1,30 €/m² Gesamtgartenfläche nicht übersteigen.

5.3 Bewertung von Einfriedungen

Zäune aus Holz / lfd. M.	Höhe 0,80 m	bis 10,00 €
	Höhe 1,00 m	bis 13,00 €
Zäune aus Metall- und Maschendraht / lfd. M.	Höhe 0,80 m	bis 10,00 €
	Höhe 1,00 m	bis 13,00 €
(Sonderfall):		
Außenzäune aus Metall- und Maschendraht / lfd. M.	Höhe 1,50 m	bis 18,00 €
Gartentore je Stück		bis 75,00 €

(Die Anschaffungskosten für hochwertige Zäune, z.B. Stabgittermatten, können nicht berücksichtigt werden, da sie nicht dem Prinzip der einfachen Ausstattung entsprechen.)

5.4 Bewertung von Bewässerungsanlagen

Wasserleitungen / lfd. M.		bis 2,00 €/m
Wasserspeicher / Stück	300 l	bis 30,00 €
	500 l	bis 46,00 €
	1.000 l	bis 77,00 €

Maximal darf die Erstattung für im Garten befindliche Wasserspeicher den Betrag in Höhe von 77,00 € je Garten nicht übersteigen.

5.5 Hochbeete, Rank-Gerüste und Pergolen

Die Fläche von Hochbeeten wird bei der Ermittlung der kleingärtnerischen Nutzfläche berücksichtigt. Hochbeete werden nicht bewertet, defekte Hochbeete sollen zurückgebaut werden. Anzahl, Bauweise und Standort im Garten der Hochbeete wird vom Vereinsvorstand geregelt. Nicht befestigte Wirtschaftswege um Hochbeete können bis max. 50 cm Breite als kleingärtnerische Nutzfläche angerechnet werden.

5.6 Bewertung sonstiger Einrichtungen

Teich- und andere Biotope keine Bewertung

Kompost bis 6 €/m³

Kompostbehälter bis 70,00 €

Maximal darf die Erstattung für im Garten befindliche Kompostbehälter den Betrag in Höhe von 70,00 € je Garten nicht übersteigen.

Fahnenmasten keine Bewertung (müssen nicht entfernt werden)

Totholzhaufen, Totholzhecken keine Bewertung

Sollen bei fachgerechter Ausführung im Garten verbleiben. Wenn kein ökologischer oder gestalterischer Aspekt zu erkennen ist (Grünmüll, ökologische Aspekt als Alibifunktion), muss das Schnittgut entfernt werden (Ermessen Wertermittler in Absprache mit Vorstand).

Natursteinmauern Gleiches Vorgehen wie bei Totholzhaufen, ggf. kann auch eine Bewertung erfolgen.

6. Bewertung von Gartenlauben

Die rechtmäßig errichtete Gartenlaube wird nur bis zu der im BKleingG zugelassenen Größe von höchstens 24 m² (Grundfläche) einschließlich überdachtem Freisitz bewertet. Es wird nur ein Baukörper bewertet.

Widerrechtlich errichtete Bauten sind nicht zu entschädigen und müssen entfernt werden. Unterlässt der scheidende Pächter das Entfernen der widerrechtlich errichteten Bauten, so erfolgt die Entfernung derselben zu seinen Lasten.

Die Bewertung von Gartenlauben erfolgt nach Quadratmeter Grundfläche des Baukörpers.

Bei der Bewertung ist zunächst der Neubauwert (NW) der Bauweise nach nachstehend aufgeführter Formel zu ermitteln:

Neubauwert (NW) = Grundfläche x Preis je m²

Der Preis je Quadratmeter ist der Tabelle 3 zu entnehmen. Zwischenbauweisen sind preislich anzupassen.

Innenausbau sowie Inneneinrichtungen werden nicht bewertet.

Eine entsprechende Alterswertminderung ist in Prozent anzusetzen. Dabei ist von einer technischen Lebensdauer bei Massivlauben von 50 Jahren und bei Holzlauben von 40 Jahren auszugehen.

Die technische Lebensdauer entspricht nicht unbedingt der tatsächlichen Lebensdauer.

Erneuerungsmaßnahmen führen zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer.

Die Unterlassung von Unterhaltungsmaßnahmen (Bau- und Pflegemängel) führt zur Wertminderung.

Soweit Fundamente nicht durch den Kleingärtner erstellt wurden (Vereinseigentum), kann ein Abzug von 5 – 10 % - je nach Laubengröße - erfolgen.

Eine nicht fertiggestellte Laube führt zu Abzügen in Prozent, die vor Ort bestimmt werden müssen und in der Wertermittlung separat aufzuführen sind.

7. Das Wertermittlungsverfahren

Der Verpächter (Gartenverein) beauftragt den Wertermittler auf der Grundlage der Richtlinien für die Ermittlung von Aufwuchs, Gartenlauben und sonstigen Einrichtungen in Kleingärten für alle dem Stadtverband Dortmunder Gartenvereine e.V. angeschlossenen Gartenvereinen den Wert des Gartens zu ermitteln und in einer Niederschrift festzuhalten.

Der Termin zur Wertermittlung wird vom Vorstand des Gartenvereins in Absprache mit Wertermittler und ausscheidenden Pächter festgelegt. Bei der Bestandsaufnahme der zu bewertenden Anpflanzungen und Anlagen muss der scheidende Pächter oder ein von ihm Beauftragter anwesend sein, für Rückfragen zur Verfügung stehen und den Zugang zur Laube ermöglichen. Sollte der ausscheidende Pächter nicht zum Termin der Wertermittlung erscheinen, kann die Wertermittlung trotzdem stattfinden. Eventuelle (finanzielle) Nachteile für den ausscheidenden Pächter, die sich aus seiner Abwesenheit ergeben, sind dann hinzunehmen und müssen nicht nachträglich korrigiert werden.

Um eine ausreichende, kleingärtnerische Nutzung und weitere Höchst- bzw. Mindestwerte überprüfen zu können, muss der Vertreter des Gartenvereins die Größe des Gartens vor der Wertermittlung dem Wertermittler mitteilen. Wenn keine Angabe zur Gartengröße gemacht werden kann, ist von einer Gartengröße von 400 m² auszugehen.

Die kleingärtnerische Organisation erfüllt mit der Abschätzung ihre kleingärtnerischen gemeinnützigen Satzungsaufgaben und ihre Kontrollfunktionen im Sinne des Kleingartenwesens.

Über die Wertermittlung ist eine detaillierte Niederschrift anzufertigen und unterschrieben dem Verein in dreifacher Ausfertigung (je eine für den Verein, den scheidenden und den neuen Pächter) oder in digitaler Form zuzuleiten.

Die Wertermittlung muss nachprüfbar und nachrechenbar sein.

Der Verpächter (Verein/Verband) übersendet dem scheidenden Pächter und dem neuen Pächter eine Abschrift der Niederschrift mit dem schriftlichen Hinweis, dass eventuelle Einwände innerhalb von zwei Wochen schriftlich erhoben werden können (Einzureichen beim Vorstand des Gartenvereins).

Nach Ablauf der Frist stellt das zuständige Vereinsorgan ggf. nach Überprüfung von Einwendungen abschließend den Erstattungsbetrag schriftlich fest und gibt das Ergebnis dem Pächter bekannt.

Gegen diese abschließende Wertfeststellung kann innerhalb von zwei Wochen nach Kenntnisnahme schriftlich Beschwerde beim Stadtverband erhoben werden. Der Vorstand des Stadtverbandes entscheidet darüber, ob eine neue Wertermittlung durch einen anderen Wertermittler bestellt werden soll. Bestätigt die zweite Wertermittlung den Grund des Einspruchs, werden die Kosten dafür vom Stadtverband übernommen. Sollte die zweite Wertermittlung zu keinem signifikant anderen Ergebnis führen, hat der ausscheidende Pächter die Kosten dafür zu übernehmen. Kann weiterhin keine Einigung herbeigeführt werden, kann der ausscheidende Pächter den Schlichtungsausschuss des Stadtverbandes einschalten.

Vor dessen Entscheidung ist Klageerhebung nicht zulässig.

Die Wertermittlung hat eine Gültigkeit von maximal 12 Monaten. Sollte der tatsächliche Zustand des Gartens nicht nur geringfügig von der Beschreibung der Wertermittlung abweichen (Pflegerückstand, Anzahl der bewerteten Pflanzen, Vollständigkeit der sonstigen Einrichtungen), muss eine erneute Wertermittlung durchgeführt werden.

Nach Ablauf von 12 Monaten ist erneut eine Wertermittlung vor Gartenübergabe durchzuführen.

Prinzipiell ist bei jedem Pächterwechsel eine Wertermittlung durchzuführen, auch wenn nach weniger als 12 Monaten erneut ein Pächterwechsel stattfindet und die vorherige Wertermittlung jünger als 12 Monate ist.

8. Gebühren für die Wertermittlung

Für die Wertermittlung kann eine angemessene Vergütung für Zeitaufwand und Auslagen des mit der Wertermittlung Beauftragten durch die kleingärtnerische Organisation festgelegt werden. Die Kosten der Wertermittlung hat der scheidende Pächter zu tragen.

Es ist unzulässig, die Wertermittlungsgebühr am Wert des jeweiligen Gartens zu bemessen.

9. Inkrafttreten

Diese Richtlinien wurden von den Vereinsdelegierten in der Mitgliederversammlung am 11.04.2025 ordnungsgemäß beschlossen und treten am 12.04.2025 in Kraft.

Mit dem Inkrafttreten dieser Richtlinien verlieren die vorherigen Richtlinien zur Wertermittlung vom 19.11.1999 ihre Gültigkeit.

Dortmund, den 11.04.2025

Der Vorstand

Anlage 1 zu Richtlinien für die Ermittlung von Aufwuchs, Gartenlauben und sonstigen Einrichtungen in Kleingärten für alle dem Stadtverband Dortmunder Gartenvereine e.V. angeschlossenen Gartenvereine

Teil 1 – Bewertung von Obstgehölzen

Bezeichnung	Einheit	Preis / Einheit max. Wert
Apfel - Halbstamm / Hochstamm	Stück	21,50 €
Apfel - Viertelstamm / Busch	Stück	18,00 €
Aprikose - Halbstamm	Stück	21,50 €
Aprikose - Busch	Stück	18,50 €
Birne - Halbstamm / Hochstamm	Stück	21,50 €
Birne - Viertelstamm / Busch	Stück	18,00 €
Brombeeren (Einzelpflanze)	Stück	7,00 €
Erdbeeren	m ²	3,00 €
Haselnuss (großfrüchtige Sorten)	Stück	10,00 €
Himbeeren	lfd. m	10,00 €
Johannisbeere - Stämmchen	Stück	8,00 €
Johannisbeere - Busch	Stück	5,50 €
Jostabeere	Stück	9,90 €
Kirsche - Halbstamm	Stück	21,50 €
Kirsche - Busch	Stück	16,50 €
Kiwi	Stück	14,00 €
Kulturheidelbeeren	Stück	11,50 €
Mispel - Busch	Stück	15,00 €
Nektarine - Halbstamm	Stück	21,50 €
Nektarine - Busch	Stück	18,50 €
Pfirsich - Halbstamm	Stück	21,50 €
Pfirsich - Busch	Stück	18,50 €
Pflaume - Halbstamm	Stück	21,50 €
Pflaume - Busch	Stück	16,50 €
Quitte - Busch	Stück	15,00 €
Stachelbeere - Stämmchen	Stück	8,00 €
Stachelbeere - Busch	Stück	5,50 €
Weinreben	Stück	10,50 €
Zwetsche - Halbstamm	Stück	21,50 €
Zwetsche - Busch	Stück	16,50 €

Teil 2 – Bewertung von Ziergehölzen

Bezeichnung	Einheit	Preis / Einheit max. Wert	Notiz
Ahorn (Feld-Ahorn) Hecke	lfd. m	o. B.	1)
Berberitze (Berberis) Hecke	lfd. m	o. B.	1)
Blasenspiere (Physocarpus) Einzelstrauch	Stück	5,50 €	
Blauraute (Perovskia) Kleinstrauch	Stück	10,00 €	
Blauregen (Wisteria) Kletterstrauch	Stück	15,00 €	
Blut-Johannisbeere (Ribes) Einzelstrauch	Stück	5,50 €	
Bodendecker allgemein	m ²	9,50 €	
Buchsbaum (Buxus) Hecke	lfd. m	o. B.	1) 4)
Buchsbaum (Buxus) Kleinstrauch	Stück	o. B.	4)
Dickmännchen (Pachysandra) Bodendecker	m ²	9,50 €	
Efeu (Hedera) Bodendecker	m ²	9,50 €	
Eibe (Taxus) Hecke	lfd. m	o. B.	1) 2)
Einzelstrauch - Wildstrauch (z.B. Schlehe, Hasel) allgemein	Stück	3,50 €	2)
Einzelstrauch - Zierstrauch Standardsortiment allgemein	Stück	5,50 €	
Feuerdorn (Pyracantha) Hecke	lfd. m	o. B.	1)
Flieder (Syringa) Einzelstrauch	Stück	5,50 €	
Flieder-Veredelung (Syringa) Einzelstrauch	Stück	13,00 €	
Fuchsie (Fuchsia) Kleinstrauch	Stück	10,00 €	
Geißblatt (Lonicera) Kletterstrauch	Stück	7,00 €	
Ginster (Genista, Cytisus) Kleinstrauch	Stück	7,00 €	
Glanzmispel (Photinia) Einzelstrauch	Stück	o. B.	2)
Goldglöckchen (Forsythie) Einzelstrauch	Stück	5,50 €	
Hainbuche (Carpinus, Weißbuche) Hecke	lfd. m	o. B.	1)
Hecke allgemein	lfd. m	o. B.	1)
Heckenmyrte (Lonicera) Bodendecker	m ²	9,50 €	
Hortensien (Bauern-, Garten-) Einzelstrauch	Stück	10,00 €	
Hortensien (Rispen- und Ball-) Einzelstrauch	Stück	8,00 €	
Immergrün (Vinca) Bodendecker	m ²	9,50 €	
Johannisbeere (Alpen, Blut-) Hecke	lfd. m	o. B.	1)
Johanniskraut (Hypericum) Bodendecker	m ²	12,00 €	
Johanniskraut (Hypericum) Kleinstrauch	Stück	6,00 €	
Kirschlorbeer (Prunus, Lorbeerkirsche) Einzelstrauch	Stück	o. B.	2)
Klein- und Zwergsträucher allgemein	Stück	6,00 €	
Klettergurke (Akebie) Kletterstrauch	Stück	12,00 €	
Kletter-Hortensie (Hydrangea) Kletterstrauch	Stück	10,00 €	
Kletterstrauch allgemein	Stück	7,00 €	
Korkenzieher-Hasel (Corylus) Einzelstrauch	Stück	14,00 €	2)
Lavendelheide (Pieris) Kleinstrauch	Stück	10,00 €	
Lebensbaum (Thuja) Hecke	lfd. m	o. B.	1) 2) 3)
Liguster (Ligustrum) Hecke	lfd. m	o. B.	1)
Magnolien (Stern-) Einzelstrauch	Stück	23,50 €	2)
Maiblumenstrauch (Deutzie) Einzelstrauch	Stück	5,50 €	
Nadelgehölze Kleinstrauch	Stück	8,00 €	
Pfeifenstrauch (Philadelphus) Einzelstrauch	Stück	5,50 €	
Rebhuhnbeere (Gaultheria) Kleinstrauch	Stück	4,00 €	
Rhododendron (Großblumig) Einzelstrauch	Stück	18,00 €	2)
Rhododendron, Azalee (Sommergrün) Einzelstrauch	Stück	15,50 €	

Rhododendron, Azalee Kleinstrauch	Stück	13,00 €	
Bezeichnung	Einheit	Preis / Einheit max. Wert	Notiz
Rose Beetrose	Stück	4,00 €	
Rose Bodendeckerrose	m ²	12,50 €	
Rose Edelrose	Stück	4,50 €	
Rose Hochstammrose	Stück	17,50 €	
Rose Kletterrose	Stück	5,00 €	
Rose Strauchrose	Stück	5,00 €	
Rot-Buche (Fagus) Hecke	lfd. m	o. B.	1)
Scheinzypresse (Chamaecyparis) Hecke	lfd. m	o. B.	1) 3)
Schling-Knöterich (Fallopia) Kletterstrauch	Stück	10,00 €	
Schneeball, fremdländisch (Viburnum) Einzelstrauch	Stück	13,50 €	
Sommerflieder (Buddleja) Einzelstrauch	Stück	5,50 €	
Spierstrauch (Spiraea) Einzelstrauch	Stück	5,50 €	
Spindelstrauch, immergrün (Euonymus) Bodendecker	m ²	12,00 €	
Stechpalme (Ilex) Einzelstrauch	Stück	11,00 €	
Stechpalme (Ilex) Hecke	lfd. m	o. B.	1)
Stechpalme (Ilex) Kleinstrauch	Stück	6,00 €	
Strauch-Eibisch (Hibiscus) Einzelstrauch	Stück	11,00 €	
Trompetenblume (Campsis) Kletterstrauch	Stück	10,00 €	
Waldrebe (Clematis) Kletterstrauch	Stück	7,50 €	
Weigelie (Weigela) Einzelstrauch	Stück	5,50 €	
Weißdorn (Crataegus) Hecke	lfd. m	o. B.	1)
Wilder Wein (Parthenocissus) Kletterstrauch	Stück	5,00 €	
Zaubernuss (Hamamelis) Einzelstrauch	Stück	22,00 €	
Zierkirsche (Prunus) Einzelstrauch	Stück	16,50 €	
Zwergmispel (Cotoneaster) Bodendecker	m ²	12,00 €	

Notizen: 1) = Hecken werden nicht bewertet und sind i. d. R. zu entfernen; 2) = großwüchsige Sträucher sind zu entfernen; 3) = Thuja, Scheinzypresse und vergleichbare Nadelgehölze sind zu entfernen; 4) = Buchsbaum wird wegen der Zünslergefahr nicht bewertet

Anlage 2 zu Richtlinien für die Ermittlung von Aufwuchs, Gartenlauben und sonstigen Einrichtungen in Kleingärten für alle dem Stadtverband Dortmunder Gartenvereine e.V. angeschlossenen Gartenvereine

Bewertung Dortmunder Laubentypen

Laubentyp	Ausstattung	Größe (m ²)	€/m ² (gerundet) ab 12.04.2025	Grundneuwert ab 12.04.2025
DO IBA 1.0 X)	mit Dachbegrünung	16	498,00 €	7.968,00 €
DO IBA 1.0 X)	mit Welleternitbedachung (asbestfrei)	16	430,50 €	6.888,00 €
DO IBA 2.0 X)	mit Dachbegrünung	16	537,00 €	8.592,00 €
DO IBA 2.0 X)	mit Welleternitbedachung (asbestfrei)	16	460,50 €	7.368,00 €
Do I	mit Walmdach	15	364,50 €	5.467,50 €
Do I	mit Flachdach	15	364,50 €	5.467,50 €
DO II		21	280,50 €	5.890,50 €
DO II A X)	mit Außenwandschrank	27 (1)	307,50 €	7.380,00 €
DO II B X)		24	319,50 €	7.668,00 €
DO III		15	379,50 €	5.692,50 €
DO III B X)		24	345,00 €	8.280,00 €
DO IV	mit Außenwandschrank	27 (1)	310,50 €	7.452,00 €
DO IV B X)		24	316,50 €	7.596,00 €
DO V B X)		24	361,50 €	8.676,00 €
DO VI B	Isopaneel	24	421,50 €	10.116,00 €
DO VII B	Isopaneel	24	421,50 €	10.116,00 €
DO VIII B	3S - Typ Frankenland	24	396,00 €	9.504,00 €
DO IX B	3S - Typ Rheinland	24	433,50 €	10.404,00 €
DO X	3S - Typ Dortmund	24	396,00 €	9.504,00 €
DO XI B	Isopaneel	24	433,50 €	10.404,00 €
Doppellaube		24	268,50 €	6.444,00 €
Holzlaube	Typ Sauerland (Lebensdauer bis 40 Jahre)	24	246,00 €	5.904,00 €
Holzlaube	Haaner Gartenhaus, Typ 24	24		
	Haaner Gartenhaus, Typ Daun	24		
	Haaner Gartenhaus, Typ Daun	16		

Generell sind bei Haaner Gartenhäusern 40 % des Neuwertes (ohne Innenausbau und Aufbauposten) als Materialkosten anzusetzen.				
Sonstige	nicht typengebundene Holzlauben (Lebensdauer bis 30)	24	124,50 €	2.988,00 €
Außenwandschrank	später angebaut			
Vordach	nach Typenbezeichnung			

X) Für diese Laubentypen liegen Mengenermittlungen vor, die Preise sind auf Basis 1999 kalkuliert.

Anmerkung zur Spalte 3 (1): Es wird bei der Wertermittlung die laut Bundeskleingartengesetz § 3 Abs. 2 zulässige Grundfläche von höchstens 24 qm einschl. überdachtetem Freisitz zugrunde gelegt.