

Das Wertermittlungsverfahren beim Pächterwechsel

Inhaltsverzeichnis

1. Grundsätze und Voraussetzungen
 - a. Fachliche Vorkenntnisse
 - b. Grundausstattung
 - c. Ausbildung
 - d. Durchführung
 - e. Wertermittlungsablauf

2. Verfahren
 - 2.1. Bewertung von Obstgehölzen
Bewertungsbeispiel
Eintragung im Formular
 - 2.1.1. Werterhöhende Faktoren
Beispiel
 - 2.1.2. Wertmindernde Faktoren
Beispiel
 - 2.2. Charakteristik von Zierpflanzungen (Gestaltungsgrün)
 - 2.2.1. Wertmindernde und Werterhöhende Faktoren
 - 2.3. Bewertung von Baulichkeiten
 - 2.3.1. Fundamente
 - 2.3.2. Wandausführungen
 - 2.3.3. Dachformen
 - 2.3.4. Dacheindeckungen
 - 2.3.5. Schritte der Berechnung von Bauwerken
 - a. Festlegung der Bauklasse
 - b. Messen der Grundfläche (DIN 277)
 - c. Ermitteln des Grundvergütungswertes
 - d. Ermitteln des Alters
 - e. Normalherstellungswert errechnen
 - f. Abschreibung (Prozente) ermitteln
 - g. Festlegungen des Zustandes vom Bauwerk
 - h. Sachwertermittlung

2.3.5.1 Beispiel einer Wertminderung
Eintragungen im Formular

2.3.5.2 Beispiel einer Werterhöhung
Eintragungen im Formular

2.4. Bewertung von Anbauten

2.5. Bewertung von Unterkellerungen

2.5.1. Eingang innen

2.5.2. Eingang von aussen

2.6. Bewertung von Blockbohlenhäusern

2.7. Aufmaßbestimmungen für Finnhütten

2.7.1. Typ A

2.7.2. Typ B

2.8. Bewertung unfertiger Gebäude

2.8.1. Hinweise der Nutzung von Bauleistungen

2.9. Rekultivierung und Rückbau

2.9.1. Rekultivierung

2.9.2. Rückbau

2.10 bauliche Anlagen

- a. Freisitze (mit und ohne Überdachung)
- b. Frühbeete
- c. Gartenteich oder Feucht-Biotop
- d. Gerätekisten
- e. Gewächshäuser
- f. Kompostbehälter
- g. Mauern
- h. Pergolen
- i. Plastwasserbehälter
- j. Rankhilfen
- k. Spaliergerüste
- l. Wegebeläge
- m. Wegekanten

3. Protokollübergabe

4. Auswertung

1. Grundsätze

a. Fachliche Vorkenntnisse

Die Ausbildung zum Wertermittler setzt Grundwissen in der Bestimmung der Pflanzenarten und des Zustandes der Bepflanzungen sowie der Bebauung voraus.

b. Grundausrüstung

Zur notwendigen Ausstattung zählen:

- Notizblock und Schreibgerät
- Messgeräte (Rollbandmaß und/oder Gliedermaßstab)
- Richtlinie (Pächterwechsel) und Ergänzungen
- Unterlagen für die Pflanzenbestimmung
- Formulare
- Computer oder Schreibmaschine
- gültiger Ausweis (jährliche Verlängerung)

Der Computer ist zum Erstellen der Wertermittlung vorrangig zu nutzen.

c. Ausbildung

Nur geschulte und in der Praxis bewährte und befähigte Gartenfreunde werden zum Wertermittler des jeweiligen Verbandes berufen. Mindestens eine jährliche Schulung und/oder Weiterbildung ist durchzuführen. Die Schulungen sind nach den aktuellen Erkenntnissen durchzuführen und der Nachweis ist aktenkundig nachzuweisen.

d. Durchführung

Die Wertermittlung für den Pächterwechsel in einem Kleingarten wird grundsätzlich von zwei ausgebildeten / berufenen Wertermittlern des Verbandes durchgeführt und aufgezeichnet.

Der Vorstand legt entsprechend mit den ausgewählten Wertermittlern den Termin fest. Die Festlegungen des Vorstandes von der vorher durchgeführten Ortsbegehung werden am Tag der Wertermittlung den Wertermittlern mitgeteilt. Vorteilhaft ist ein schriftliches Ergebnis der Begehung (Niederschrift) des Vorstandes.

Mit der Durchführung der Wertermittlung (Protokoll) wird abgesichert, dass eine Parzelle nach den gesetzlichen Vorschriften übergeben wird. Die schriftliche Wertermittlung ist von beiden Wertermittlern zu unterschreiben.

Der abgebende Pächter ist verpflichtet, die Parzelle in einem vertragsgemäßen Zustand zu übergeben. Nicht zulässige oder nutzbare Bepflanzungen sind im Protokoll zu benennen und mit der entsprechenden Bemerkung (Entfernung) zu beurteilen.

e. Wertermittlungsablauf

ab der Aufnahme der Daten:

- Befragung des Vorstandes, ob eine schriftliche Kündigung vorliegt.
- Festlegungen des Vorstandes (schriftlich oder mündlich) in Empfang nehmen.
- Befragung, ob schon einmal eine Wertermittlung des Gartens durchgeführt wurde.
- Pächtername, Anschrift, Gartenummer und -größe sowie sonstige Teilnehmer.
- Feststellung der Parzellengrenzen und des Eigentums im Einzelnen.
- Abfragen zum Alter verbleibender Gehölze und Baulichkeiten.
- Protokollierung (endgültige Einzel- und Gesamtwertfeststellung) in Heimarbeit.

- vier Wertermittlungsprotokolle (sowie eine Quittung zur Aufwandsentschädigung) zwecks Unterschriftsleistung an den Vereinsvorstand übergeben. Davon ist ein Exemplar dem Verband (SV, RV, TV, u.a.) zur Kontrolle zu übergeben oder zuzuschicken.
- Alle vier Protokollausfertigungen sind von beiden Wertermittlern zu unterschreiben (Rechtsgültigkeit).

2. Verfahren

Das Sachwertverfahren ist zur Ermittlung der Werte im Kleingarten für den Pächterwechsel erforderlich. Zur Vereinfachung des Verfahrens sind die Tabellen in der Richtlinie für die Protokollierung der Wertermittlung zu verwenden.

2.1 Bewertung von Obstgehölzen

Die Bewertung von Obstgehölzen in Kleingärten erfolgt entsprechend den Tabellen 1 bis 7 der Richtlinie für Pächterwechsel nach zugrunde gelegten Regellebenszeiten. Beachte werterhöhende und wertmindernde Faktoren der Tabelle 13.

Die Regellebenszeiten gliedern sich in drei Zeiten:

Herstellungszeit: Zeitraum ab der Pflanzung des Gehölzes bis zum Erreichen des Vollertragsstadiums. Die Wachstumszeit der Heister¹ in der Baumschule wird hierbei vernachlässigt. Ab diesem Pflanzzeitpunkt steigt der Wert des Obstgehölzes pro Jahr linear bis zum Ende der Herstellungszeit an.

Vollertragsstadium: Dieser Zeitraum umfasst mehrere Jahre (siehe auch Richtwerttabellen). Der Wert des Gehölzes bleibt zeitweilig konstant.

Alterungszeit: Ab Ende des Vollertragsstadiums sinkt der Ertrag entsprechend der normalen Gehölzalterung. Die Altersabschreibung erfolgt ab diesem Zeitpunkt linear bis zum Wert 0,00 €.

Die Baum- beziehungsweise Strauchart sowie das Alter sind vom abgebenden Pächter anzugeben. Ist das Alter eines Baumes nicht bekannt, so ist dieses mittels Stammumfang oder der Befragung (Fachberater des KGV oder Pächter im Nachbargarten) beziehungsweise das Alter selbst (gemeinsam mit zweitem Wertermittler) zu bestimmen. Die Altersbestimmung durch Stammumfangsmessung gemäß Richtlinie gilt als „Faustregel“, wenn das exakte Alter nicht bekannt ist.

Die Wertermittler sollten die zu bewertenden Baumarten auch in Form und Größe abschätzen können. Dabei sind der gewählte Standort, das Wachstum und die Pflege (Schnitt) zu beurteilen. Wir unterscheiden bei den Obstbäumen die Hoch-, Halb-, Viertel- und Niederstämme. Die Stammhöhe wird ab dem untersten Ast bis zum Wurzelhals gemessen. Andere Formen wie U-Formen und Säulen werden wie Büsche eingeordnet. Im Zweifelsfall ist das Erfragen besser als das Falsche protokollieren. Standort, Wachstum und

¹ Der Begriff Heister wird in der Fachsprache im Gartenbau verwendet zur Pflanzenklassifizierung für junge Laubbäume. Heister weisen zwar seitliche Äste, aber noch keine Krone auf. Sie müssen jedoch einen geraden Leittrieb aufweisen (bei manchen Arten sind auch mehrere erlaubt) und die Seitentriebe sollten bereits verzweigt sein, ihre Entwicklung muss jedenfalls arttypisch ausgebildet sein. Die maximale Standzeit in der Baumschule nach dem letzten Verpflanzen darf nach den einschlägigen Qualitätsbestimmungen drei Jahre nicht überschreiten. Heister werden nach Größe oft unterteilt in *Viertelheister* (auch *Starkloden*) (1,25 bis 1,50 m), *Halbheister* (1,50 bis 2,00 m), *Vollheister* (2,00 bis 2,50 m) und *Starkheister* (über 2,50 m). Heister, welche über 2,50 m hoch sind und bereits dreimal verpflanzt wurden, werden als *Stammbusch* bezeichnet und müssen mindestens nach jedem 4. Standjahr verpflanzt werden. Heister, welche eine unterdurchschnittlich ausgeprägte Verzweigung der Seitentriebe aufweisen, werden als *leichte Heister* bezeichnet. 0,2 bis 1,5 m hohe Pflanzen werden *Loden* genannt.

(aus Wikipedia)

Pflege beeinflussen die Wertminderung bei der Wertbestimmung und sind nach der Tabelle 13 der Richtlinie vorzunehmen. Die prozentuale Wertminderung wird vom Tabellenwert abgezogen.

Die in den Tabellen 1 - 7 eingesetzten Preise der Obstbäume gelten als **Idealwerte** und werden selten erreicht.

Entscheidend für die Gesamtbewertung sind **die Art, Alter und der Zustand des Baumes**.

Beurteilung eines Baumes

- Entspricht der Baum dem angegebenen Alter in Größe, Form und Wuchs
- Ist das Gehölz:
 - zulässig,
 - beeinträchtigt (Abstände),
 - optimal entwickelt und gepflegt,
 - ist die Kronenerziehung und -pflege in richtiger Form und
 - ist eine Krankheit (Schädlingsbefall) oder schwache Entwicklung erkennbar

Bewertungsbeispiel nach Tabelle 1

Vorortbewertung von zwei 25-jährigen Apfelbäumen (Niederstamm, Stammhöhe 50 cm)

Feststellungen:

Alterung normal, Abschreibung = 11,76%, Zeitwert = 37,06 €
 (88,24% von 42,00 € [Gehölzhöchstwert])

Weitere Feststellung:

leichter Pflegerückstand (Schnitt): Tabelle 13 Spalte 4, Zeile 2,
 z.B.: durchschnittliche Minderung = 15%, Sachwert = 31,50 €
 (85% von 37,06 € [Zeitwert])

Eintragung im Formular:

1. Bepflanzung	Anzahl	Form lfdm m²	Alter in Jahren	Wertänderung +/- in %	Beurteilung Wertminderung Werterhöhung Bemerkungen	Wert je Einheit in €	Sach- und Zeitwert in €
Apfel	2	N	25	-15	Pflegerückstand, Schnitt	31,50	63,00 €

Die Beurteilung ist nicht nur bei zusätzlichen Wertänderungen einzutragen. Je nachdem, was festgestellt wird, sind stichwortartig zur Bepflanzung Bemerkungen zu notieren.

Festlegungen des Vorstandes können unter Anmerkungen am Tabellenende festgehalten werden. In der Regel werden diese mit dem Vorstand abgestimmt. Als fachkundige Gartenfreunde geben wir dem Vorstand dazu Hinweise entsprechend der Fachliteratur und Ordnungen.

2.1.1 Werterhöhende Faktoren bei Obstgehölzen

Überdurchschnittliche gute Entwicklungen, Schnitt und sehr gute Wachstumsform können höhere Bewertungen rechtfertigen und sind zu begründen. Werterhöhungen können erforderlichenfalls nur durch die Variation des Alters (Reststandzeit) erreicht werden! Auch bei begründeten Werterhöhungen ist stets das tatsächliche Alter zu protokollieren. Bei Werterhöhungen von Obstgehölzen immer die Reststandzeit angeben in der Beurteilung.

Beispiel einer Werterhöhung nach Tabelle 1b:

Eine 34-jährige Sauerkirsche soll eine Reststandzeit von drei Jahren erhalten.

Ablesen des Tabellenwertes:

Die Reststandzeit des Baumes wird zum Beispiel auf drei Jahren eingeschätzt und wird aus der Tabelle 1b wie dargestellt ermittelt:

28	11,01	71,40
29	8,26	78,54
30	5,51	85,68
31	2,76	92,82
32	0,00	99,96

- 1. Jahr = 2,76 €

- 2. Jahr = 5,51 €

- 3. Jahr = 8,26 €

Eintragungen im Formular:

1. Bepflanzung	Anzahl	Form lfdm m ²	Alter in Jahren	Wertänderung +/- in %	Beurteilung Wertminderung Werterhöhung Bemerkungen	Wert je Einheit in €	Sach- und Zeitwert in €
Sauerkirsche	1	V	34		Wachstum, Reststandzeit 3 Jahre	8,26	8,26 €

2.1.2 Wertmindernde Faktoren bei Obstgehölzen

- Zu geringer Pflanz- bzw. Grenzabstand (Rahmenkleingartenordnung oder Tabelle 14)
- Bei festgestelltem erheblich zu geringem Pflanzabstand der Obstgehölze ist vor Ort zu entscheiden, welche Bäume verbleiben können und welche entfernt werden sollten.
- Verbleibende Bäume zeigen i. d. R. Entwicklungsrückstände oder Schiefwuchs durch langjährige Kronen- und Wurzelkonkurrenz und sind bei der Bewertung (Tabelle 13) entsprechend zu bewerten.
- Fehlerhafter oder vernachlässigter Gehölzschnitt hat einen stark negativen Einfluss auf die Wachstumsbedingungen und damit auf die gesunde Entwicklung des Gehölzes. Folgen sind Scheuerstellen an Ästen, Rindenschäden, Pilzbefall infolge unzureichender Belüftung an Laub und Früchten. Entsprechend der Schwere des Pflegerückstandes sind Wertminderungen vorzunehmen
- Krankheits- und Schädlingsbefall: Starker Krankheits- und Schädlingsbefall erfordert einen hohen Aufwand zu dessen Beseitigung.

Wertminderung:

„ ... stellt man das Erscheinungsbild eines optimal entwickelten Baumes an dem betreffenden Standort dem Erscheinungsbild des vorgefundenen und zu beurteilenden Baumes gegenüber und misst hieran die insgesamt festzulegende Wertminderung.“²

Beispiel einer Wertminderung nach Tabelle 1b:

Eine 14 -ährige Sauerkirsche wurde im Schnitt vernachlässigt, eingeschätzt als leichter Pflegerückstand mit -15%. Der Pflanzabstand ist zu gering (- 35%). Die Wertminderung beträgt somit 50% (15% + 35%). 38,50 € - 50% = 19,25 €

Eintragung im Formular:

1. Bepflanzung	Anzahl	Form lfdm m ²	Alter in Jahren	Wertänderung +/- in %	Beurteilung Wertminderung Werterhöhung Bemerkungen	Wert je Einheit in €	Sach- und Zeitwert in €
Sauerkirsche	1	V	14	-50	Schnitt fehlt, Pflanzabstand zu gering	19,25	19,25 €

Die Preise ab der Tabelle 8 für die Obstarten gelten als **Idealwerte**. Werterhöhungen und Wertminderungen sind, wie unter Obstbäumen beschrieben, vorzunehmen.

² *Alter, Lebenserwartung und Reststandzeit, Gehölzwertermittlung - Methode Koch*

Beispiel einer Werterhöhung nach Tabelle 9:

Eine 32-jährige Weinrebe soll eine Reststandzeit von 5 Jahren erhalten. Die Reststandzeit des Weines wird aus der Tabelle 9 wie dargestellt ermittelt:

- 1. Jahr = 0,69 €
- 2. Jahr = 1,38 €
- 3. Jahr = 2,07 €
- 4. Jahr = 2,76 €
- 5. Jahr = 3,45 €

23	4,83	65
24	4,14	70
25	3,45	75
26	2,76	80
27	2,07	85
28	1,38	90
29	0,69	95
30	0,00	100

Eintragung im Formular:

1. Bepflanzung	Anzahl	Form lfdm m ²	Alter in Jahren	Wertänderung +/- in %	Beurteilung Wertminderung Werterhöhung Bemerkungen	Wert je Einheit in €	Sach- und Zeitwert in €
Weinrebe	1	Stück	32		Reststandzeit 5 Jahre	3,45	3,45 €

2.2 Charakteristik von Zierpflanzungen (Gestaltungsgrün)

Als Gestaltungsgrün verstehen wir Bepflanzungen wie

- Bodendecker
- Hecken
- Rosen
- Schlingpflanzen
- Stauden
- Wiese (nur 1/3 der Gartenfläche)
- Ziergehölze
- Zwergnadelgehölze
- Zwiebelpflanzen

und diese werden folgend nach den Tabellenwerten der Richtlinie bewertet, sofern sie zulässig sind. Prinzipiell werden nur **mehrjährige** Pflanzen bewertet.

Wir unterscheiden:

Schnittblumen sind Zierpflanzen, die von Zierpflanzengärtnern oder Staudengärtnern für den Schnitt kultiviert werden. Nur mehrjährige Schnittblumen sind bewertungsfähig, z. Beispiel:

- Chrysanthemen (Chrysanthemum, Dendranthema)
- Polster-Phlox (Phlox Douglasii-Hybride)
- Japanische Schwertlilie (Iris ensata)
- Rosen (Rosa-Hybriden)

Zwiebel- und Knollenpflanzen sind Zierpflanzen, die nach einer Winterruhe aus Zwiebeln oder Knollen austreiben und meistens nur im Frühjahr blühen. Zum Beispiel:

- Tulpen (*Tulipa-Hybriden*)
- Narzissen (*Narcissus pseudonarcissus*)
- Hyazinthen (*Hyacinthus orientalis*)
- Rittersterne (*Hippeastrum-Vitatum-Hybriden*)

Zierstauden sind allgemein:

- Funkie
- Pfingstrose
- Heilkräuter

(es gibt noch viel mehr)

Ziergräser sind zum Beispiel:

- Seggen (*Carex* sp.)
- Lampenputzergas (*Pennisetum* sp.)
- Pampasgras (*Cortaderia selloana*)

(es gibt noch viel mehr)

Als **Ziergehölze** versteht man Gehölze, die in Parkanlagen, in allen Arten von Gärten, Friedhöfen, aber auch als Beet-Einfassung gepflanzt werden, um diese zu verschönern. Diese werden von Nutzpflanzen unterschieden, da diese keinen Nutzen wie Gemüse oder essbare Früchte abwerfen. Nicht selten tragen Ziergehölze aber auch Beeren, allerdings sind diese nicht essbar. Hinter dem Begriff Ziergehölze verbergen sich sowohl Laub- als auch Nadelgehölze in allen möglichen Größen und Arten.

Allgemein (Strauch, Bäume) dazu: Sträucher sind ausdauernde Gehölzpflanzen, die bodendeckend oder aufrecht wachsen. Sie können mehrere aufrechte Stämme haben, von denen Verzweigungen ausgehen, an denen sich Blätter (bzw. Nadeln) befinden. Sie können laub(ab)werfend (auch: sommergrün), halbimmergrün (auch: wintergrün) oder immergrün sein.

Wir unterscheiden:

a. Blüten- und Decksträucher, wie zum Beispiel:

- Bartblume (*Caryopteris*)
- Besenginster (*Cytisus scoparius*)
- Buchsbaum (*Buxus*)
- Eiben (*Taxus*), nach RKO nicht zulässig
- Flieder (*Syringa*)
- Forsythie (*Forsythia*)
- Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Heckenkirschen (*Lonicera*-Arten)
- Hortensien (*Hydrangea*)
- Johannisbeeren (*Ribes*)
- Kirschlorbeer (*Prunus laurocerasus*)
- Korkspindel (*Euonymus alatus*)
- Liguster (*Ligustrum*)
- Ölweiden (*Elaeagnus*)
- Gewöhnlicher Spindelstrauch (*Euonymus europaeus*)
- Schneebeeren (*Symphoricarpos*)
- Spiersträucher (*Spiraea*)

b. Zwergsträucher

- Besenheide (*Calluna vulgaris*)
- Lavendel (*Lavandula officinalis*)
- Zwergmispeln (*Cotoneaster*), Wirtspflanze Feuerbrand

Beispiele von Ziersträuchern:

- Weigelia (*Weigela*)
- Kolkwitzie (*Kolkwitzia amabilis*)
- Forsythie (*Forsythia*)
- Kirschlorbeer (*Prunus laurocerasus*)
- Rosen
- Rhododendron

Beispiele von Zierbäumen:

- Magnolie
- Fächerahorn

Alle zulässigen Pflanzwerte sind aus den Tabellen der Richtlinie, und wenn diese nicht aufgeführt sind, von den Baumschulen oder den Preisen von den Märkten, zu entnehmen. Überbewertungen (nicht kleingärtnerisch typische Edelsorten) sind zu vermeiden. Es sind nur die Werte von einfachen Sorten als Richtwert heranziehen. Beachte bei der Bewertung, ob sich die Werte auf Stück, laufenden Meter oder Quadratmeter beziehen.

Die Bewertung der zulässigen Ziergehölze erfolgt nach den Angaben der Tabelle 15 in der Richtlinie je nach Standort und Pflegezustand. Die in der Richtlinie genannten durchschnittlichen Preise stellen unter den handelsüblichen Größen den Höchstwert dar. Nicht zulässige Gehölze (Park- und Waldbäume), die von Natur aus eine Wuchshöhe von 3,0 m überschreiten oder Wirtsträger von Krankheitserregern und Schadinsekten sind, dürfen nicht bewertet werden (siehe Rahmenkleingartenordnung unter 2.3 und Anlage 02).

Sind Werte von Gehölzen nicht aufgeführt, werden aktuelle Marktpreise oder die Preise aus der Ergänzung herangezogen.

2.2.1 Wertmindernde und werterhöhende Faktoren

Die Anhaltspunkte zur Bestimmung einer Wertminderung sind der Tabelle 13 zu entnehmen. Treffen mehrere Faktoren einer Wertminderungen zu, sind diese zu addieren. Werterhöhende Faktoren sind nur bei überdurchschnittlichem Wachstum und Pflege möglich. Eine gelungene einwandfreie Herstellung rechtfertigt noch keine Standzeitverlängerung oder Werterhöhung.

2.3 Bewertungen von Baulichkeiten

Die Baulichkeit (i.d.R. eine Laube) wird auch als Bauwerk bezeichnet und nach dem Sachwertverfahren bewertet. Entgegen der Bewertung bei den sonstigen baulichen Anlagen wird in der Wertermittlung beim Bauwerk der Marktanpassungsfaktor berücksichtigt.

Bauwerke werden entsprechend ihrer Bauart einer Bauklasse zugeordnet. Ausschlaggebend für die Zuordnung ist dabei die Baubeschreibung / Begründung der jeweiligen Bauklasse.

2.3.1 Fundamente

Es gibt beim Laubenbau vor allem das:

- Streifenfundament
- Plattenfundament
- Punktfundament

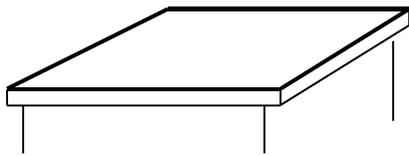
2.3.2 Wandausführungen

Im Laubenbau werden Wände aus:
Fertigteilen (gedämmt und als Wabe)
Holzverbretterung einfach
Holzverbretterung doppelwandig
Mauerziegel (versch. Stärken)
Silton, Kalksteine u.ä. sowie
Betonplatten
verwendet.

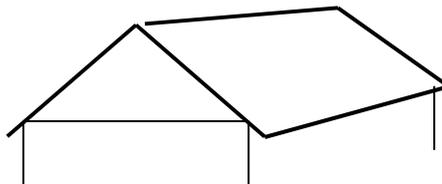
2.3.3 Dachformen

In den Gärten treten vorrangig folgende Dachformen auf:

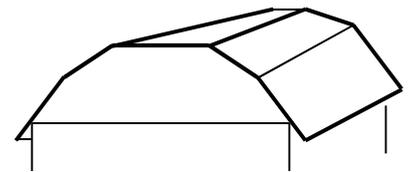
Pultdach
Satteldach
Tonnendach
Walmdach
Zeltdach



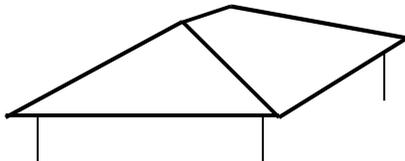
Pultdach, vorwiegend anzutreffende Dachform.



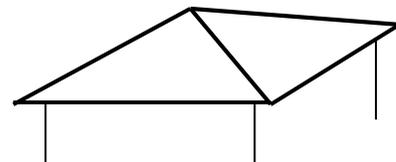
Satteldach, statisch bessere und ästhetischere Dachform.



Tonnendach, auf älteren Lauben noch anzutreffen



Walmdach, auch auf älteren Lauben noch anzutreffende Dachform.



Zeltdach, extreme Form des Walmdaches 4 Dachflächen treffen sich in einem Punkt

2.3.4 Eindeckungen

Dacheindeckungen aus Dachpappe, Pappschindeln, Wellbit-Platten, Wellasbest-Platten und Dachziegeln (selten) bekannt. In der Regel werden nur Dacherneuerungen berücksichtigt, kein Materialwert.

2.3.5 Schritte der Berechnung von Bauwerken:

- a. Festlegung der Bauklasse (Bauart)
- b. Messen der Grundfläche (DIN 277)
- c. Ermitteln des Grundvergütungswertes (Tabelle der Richtlinie)
- d. Ermitteln des Alters
- e. Normalherstellungswert errechnen
- f. Abschreibung (Prozente) ermitteln
- g. Festlegungen nach Zustand des Bauwerkes
- h. Sachwert ermitteln

zu a. Entsprechend der Bauart, anhand der Baubeschreibung/Begründung in der Richtlinie, wird die zu bewertende Laube einer Bauklasse zugeordnet.

zu b. Die Grundfläche wird grundsätzlich in Fußbodenhöhe aussen gemessen.³ Ist die Form der Grundfläche nicht rechteckig (zum Beispiel die Fläche hat eine L-Form), so ist die Grundfläche auf Teilflächen aufzuteilen und/oder diese nachvollziehbar zu dokumentieren.

Beispiel der Eintragungen im Formular:

	Bauklasse	Grundvergütungs- wert	Grundfläche		
			Länge	Breite	Fläche
Gartenlaube	8	25,00	4,00	3,00	17,00
			2,50	2,00	

zu c. Die Ermittlung des Grundvergütungswertes erfolgt nach Tabelle III der Richtlinie entsprechend der ausgewählten Bauklasse.

Typenlauben (Tabelle II) werden entsprechend dem angegebenen Grundvergütungswert (zwischen Bauklasse 2 und 7) bewertet. Nicht angeführte Typen sind entsprechend einzuordnen.

zu d. Wenn das Alter nicht bekannt ist, erfolgt die Altersermittlung durch

- Befragung des abgebenden Pächters
- Befragung des Vereinsvorstandes
- Befragung älterer Gartennachbarn
- Altersschätzung nach Bauart und Zustand
- Schätzung einer Restnutzungszeit bei Altgebäuden

Bei später durchgeführten Anbauten gilt i.d.R. die Restnutzungszeit des Erstgebäudes. Bei Anbauten geringerer Wertigkeit zum Hauptgebäude gelten die Kriterien entsprechend der Bauklassen der WE-Richtlinien. Die Altersabschreibung für Anbauten darf nicht geringer sein als die der Hauptgebäude. Grund: Anbau fällt mit dem Hauptgebäude.

Das Alter unzulässiger bzw. zu beseitigender Baulichkeiten muss nicht unbedingt festgestellt werden.

Bei nicht exaktem Altersnachweis von Gehölzen/Baulichkeiten ist ein entsprechender Hinweis im Protokoll zu vermerken (z.B.: Steinlaube 40 Jahre alt - geschätzt).

Das geschätzte Alter ist in solchen Fällen auch Basis für die Festlegung der jährlichen Abschreibung.

zu e. Der Normalherstellungswert wird wie folgt errechnet.

Alle Teilflächen (vor allem bei unterschiedlichem Alter oder anderer Bauart) sind bei der Berechnung zu berücksichtigen. Das Fertigen von Skizzen ist dabei vorteilhaft. Die Fläche(n) werden mit dem Grundvergütungswert und Marktanpassungsfaktor multiplizieren. Der Grundvergütungswert für Flächen über 24 m² ist, sofern Bestandsschutz besteht, entsprechend zu mindern. Die Berechnungen sind in der Richtlinie auf den Seite 22 und 23 für Lauben und Keller dargestellt.

³ DIN 277

Die Berechnung ist nachvollziehbar auf dem Protokoll (mit Grundvergütungswert) zu dokumentieren. Die Reihenfolge in der Beurteilung ist analog dem Aufbau (Fundament, Fußboden, Wände, Dach) vorzunehmen.

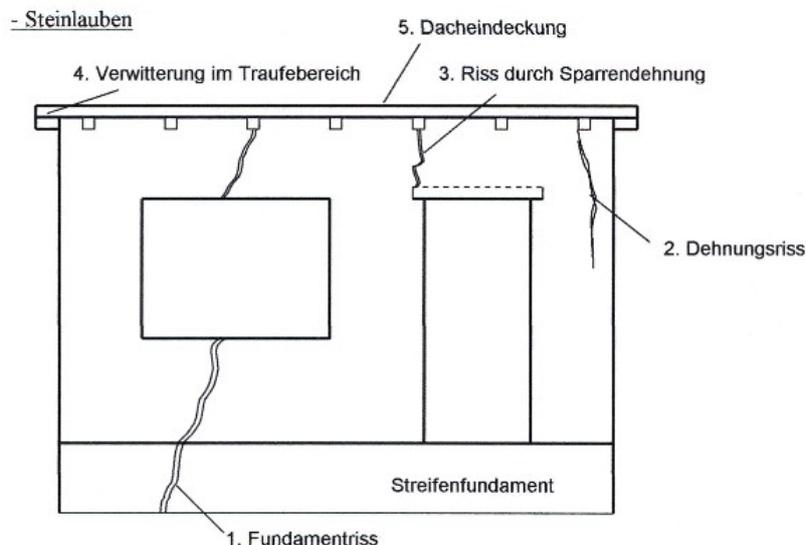
Bei der Berechnung der Gebäudeteile mit unterschiedlicher Bauklassenzuordnung ist zu beachten, dass die Restnutzungszeiten angebaute Gebäudeteile nicht länger sein können als die des Erstgebäudes. Die Altersabschreibungen der jüngeren Gebäudeteile sind hierbei entsprechend der Restnutzungsdauer des Erstgebäudes anzupassen. Bei geringerer Wertigkeit von Anbauten zum Hauptgebäude gelten die Kriterien entsprechend den Bauklassen der Richtlinie.

Das Alter unzulässiger bzw. zu beseitigender Baulichkeiten muss nicht festgestellt werden. Grundsätzlich wird immer das tatsächliche Alter von Baulichkeiten protokolliert. Bei nicht exaktem Altersnachweis ist ein entsprechender Hinweis im Protokoll zu vermerken.

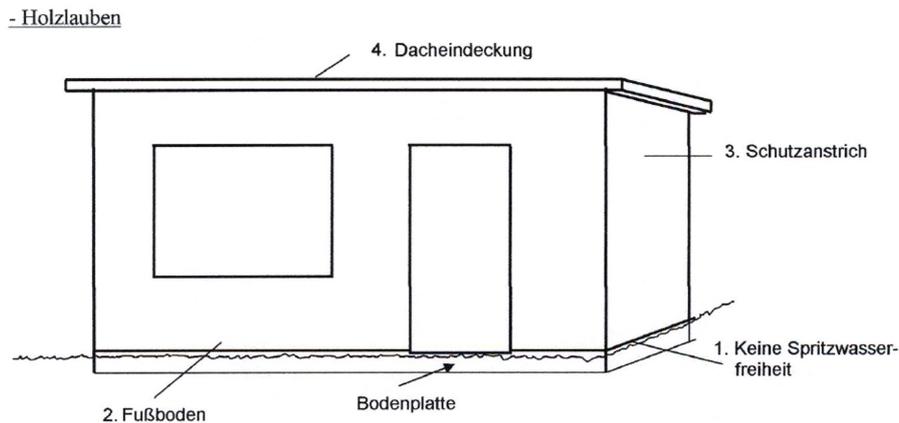
zu f. Abschreibungsprozente ermitteln

Häufige Wertminderungen sind:

- Ungenügende Gründung und/oder falsche Bauweise (Risse)
- Nässeschäden im Dach- oder Sockelbereich (defekte Rinne, Spritzschutz)
- Schäden durch äußere Gewalteinflüsse (Einbruch, Vandalismus)
- Mangelhafte Pflege, Fäulnis oder Pilzbefall, keine Werterhaltungsmaßnahmen (Anstrich)
- ungenügende Werterhaltungsmaßnahmen



Wertminderungen für vorzeitig verschlissene bzw. erneuerungsbedürftige Bauwerksteile (auch bauliche Anlagen) werden zusätzlich zur Altersabschreibung unter Verwendung der Bauleistungstabelle der Richtlinie, ausgehend vom Herstellungswert, vorgenommen.



Beispiel einer Wertminderung:

Feststellungen:

An einer 15-jährigen besseren Holzlaube mit 5m x 4m Grundfläche in gehobelter Ausführung wurden der fehlende Bodenbelag und Außenanstrich festgestellt.

Ermittlungen nach Richtlinie:

Bauklasse	→	Bauklasse 7
Grundfläche	→	Länge 5m mal Breite 4m = 20 m ²
Grundvergütungswert	→	31,00 € / m ²
Marktanpassungsfaktor	→	10,5
Herstellungswert	→	Grundfläche X Grundvergütungswert X Markanpassung 20 m ² X 31,00 € / m ² X 10,5 = 6.510,00€
Abschreibung	→	Alter der Laube X Regelabschreibungssatz 15 Jahre X 2,5 % jährlich = 37,5 %
Wertminderung für Alter	→	Herstellungswert - Abschreibung 6.510,00 € - 37,5 % = 4.068,75 €

Wertminderung fehlender Bodenbelag (Tabelle Bauleistung in Richtlinie): 2,6 %

Wertminderung fehlender Außenanstrich (w.o. aus Tabelle): 3,1 %

Summe der zusätzlichen Wertminderung: 2,6 % + 3,1 % = 5,7 %

Bewertung / Abschreibung = 37,5 % (Alter) + 5,7 % (Minderung) = 43,2 % Abschreibung

Herstellungswert 6.510,00 € - Abschreibung 43,2 % = 3.697,68 €

Eintragungen im Formular:

2. Baulichkeiten / MAF 10,5

	Bauklasse	Grundvergütungs- wert	Grundfläche			Alter Jahre	Normalher- stellungswert	Abschr. im Jahr	Bewertung Abschr. in %	Sach- und Zeitwert
			Länge	Breite	Fläche					
Gartenlaube	7	31,00	5,00	4,00	20,00	15	6.510,00	2,50	43,20	3.697,68

Begründung:

Bessere Holzlaube Baujahr 2000 mit sep. Abstellraum, mit Fundament, spritzwasserfrei, Holzdielung ohne Belag, Wände gehobelte Bretter, doppelwandig, Aussenanstrich fehlt, drei Fenster mit Laden, zwei Holztüren, Holzdecke gedämmt, Satteldach mit Pappe und Dachentwässerung.

Mögliche Werterhöhungen:

- bessere Fassadengestaltung (z. B. Edelputz), dadurch gut erhaltene Bausubstanz
- zusätzliche Außenwandverkleidungen, höherwertiges Material, dadurch längere Standzeit
- Verbesserung der Dacheindeckung (Schweißbahnen, Schindeleindeckung)

Durch eine mögliche Werterhöhung (Verbesserung der baulichen Substanz) muss eine längere Lebensdauer der Baulichkeit zu erwarten sein!

Beispiel einer Werterhöhung:

Feststellungen:

An einer 40-jährigen einfachen Steinlaube mit 4m x 3m Grundfläche mit Ziegelwand geputzt wurde neuer Außenputz (Münchner Rauputz, Mineralputz) und eine neue Dacheindeckung (Schindeln) ermittelt.

Ermittlungen nach Richtlinie:

Bauklasse	→	Bauklasse 8			
Grundfläche	→	Länge 4m mal Breite 3m = 12 m ²			
Grundvergütungswert	→	25,00 € / m ²			
Marktanpassungsfaktor	→	10,5			
Herstellungswert	→	Grundfläche X Grundvergütungswert X Markanpassung 12 m ² X 25,00 € / m ² X 10,5 = 3.150,00€			
Abschreibung	→	Alter der Laube	X	Regelabschreibungssatz	
		40 Jahre	X	2,0 % jährlich = 80,0 %	
Wertminderung für Alter	→	Herstellungswert	-	Abschreibung	
		3.150,00 €	-	80,0 % = 630,00 €	

Werteshöhung für neuen Außenputz (Tabelle Bauleistungen in Richtlinie): 7,3 %

Werteshöhung für die neue Dacheindeckung (w. o. aus Tabelle): 7,3 %

Summe der Werteshöhung: 7,3 % + 7,3 % = 14,6%

Bewertung/Abschreibung = 80,0 % (Alter) - 14,6 % (Werteshöhung) = 65,4 % Abschreibung

Herstellungswert 3.150,00 € - Abschreibung 65,4 % = 1.089,90 €

Eintragungen im Formular:

2. Baulichkeiten / MAF 10,5

	Bauklasse	Grundvergütungs- wert	Grundfläche			Alter Jahre	Normalher- stellungswert	Abschr. im Jahr	Bewertung Abschr. in %	Sach- und Zeitwert
			Länge	Breite	Fläche					
Gartenlaube	8	25,00	4,00	3,00	12,00	40	3.150,00	2,00	65,40	1.089,90

Begründung:

Einfache Steinlaube Baujahr 1975 mit Fundament, spritzwasserfrei, Betonfußboden mit Belag, Wände Ziegel geputzt (2014 Putz erneuert), drei Fenster mit Laden, eine einfache Tür, Holzdecke gedämmt, Satteldach mit Pappe (2013 Dacheindeckung erneuert) und Dachentwässerung.

Die Reihenfolge der Baubeschreibungen erfolgt immer wie der Laubenaufbau!

2.4 Bewertung von Anbauten

Bei der Berechnung der Anbauten (z. B. Gebäudeteile mit unterschiedlichem Alter oder Bauklassenzuordnung) ist zu beachten, dass die Restnutzungszeiten angebaute Gebäudeteile nicht länger sein können, als die des Erstgebäudes (Hauptgebäudes). Die Altersabschreibungen der jüngeren Gebäudeteile (Anbau) sind hierbei entsprechend der Restnutzungsdauer des Erstgebäudes anzupassen. Bei geringerer Wertigkeit von Anbauten zum Hauptgebäude gelten die Kriterien entsprechend den Bauklassen der Richtlinie.

Das Alter unzulässiger bzw. zu beseitigender Baulichkeiten muss nicht festgestellt werden. Grundsätzlich wird immer das tatsächliche Alter von Baulichkeiten protokolliert. Bei nicht exaktem Altersnachweis ist ein entsprechender Hinweis im Protokoll zu vermerken.

Beispieleintragung im Formular:

2. Baulichkeiten / MAF 10,5

	Bauklasse	Grundvergütungs- wert	Grundfläche			Alter Jahre	Normalher- stellungswert	Abschr. im Jahr	Bewertung Abschr. in %	Sach- und Zeitwert
			Länge	Breite	Fläche					
Gartenlaube	8	25,00	4,00	3,00	12,00	40	3.150,00	2,00	65,40	1.089,90
Anbau	10	9,00	3,00	2,00	6,00	18	567,00		65,40	196,18

Begründung:

Einfache Steinlaube Baujahr 1975 mit Fundament, spritzwasserfrei, Betonfußboden mit Belag, Wände Ziegel geputzt (2014 Putz erneuert), drei Fenster mit Laden, eine einfache Tür, Holzdecke gedämmt, Satteldach mit Pappe (2013 Dacheindeckung erneuert) und Dachentwässerung. Anbau Holz einfach, Fundierung, Betonfußboden, einwandig, eine Tür, im Dachverbund. Abschreibung wie Laube.

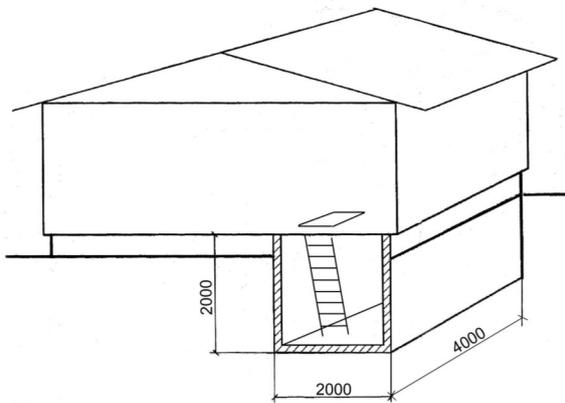
2.5 Bewertung von Unterkellerungen

Zulässigkeit: Unterkellerungen sind nur bei bis zum 03.10.1990 **rechtmäßig** errichteten Lauben als Teilunterkellerung zulässig. Teilunterkellerungen müssen begehbar sein.

Bewertung: Die Bewertung erfolgt nach dem **Bruttorauminhalt**. Die Vermessung von Länge und Breite wird in Fußbodenhöhe vorgenommen, zu den ermittelten Maßen werden 50 cm für die Wandstärken zuaddiert. Zur Höhe werden 10 cm für die Dicke des Kellerbodens zuaddiert. Die Dicke der Decke ist in der Bewertung der Laube (Fußboden) enthalten.

Beispiele:

Teilunterkellerung mit Inneneinstieg



Größe: $2\text{ m} \times 4\text{ m} \times 2\text{ m} = 16\text{ m}^3$

Neuwert:

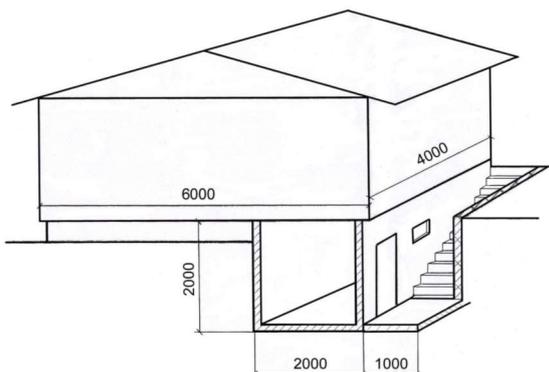
$16\text{ m}^3 \times 4,6\text{ €/m}^3 \times 10,5 = 772,80\text{ €}$

Innenmaße zzgl. Wandstärken bzw. Fußbodendicke.

Grundvergütungswert wegen des einfacheren Aufbaus nur $4,60\text{ €/m}^3$, Abschreibung wie Laube.

Protokollbegründung: Teilunterkellerung mit Inneneinstieg, 25 cm-Betonmauer, geputzt, isoliert, mit Betonfußboden, Luken Klappe und Einstiegsleiter.

Teilunterkellerung mit Einstiegsschacht und Treppe



Größe: $2\text{ m} \times 4\text{ m} \times 2\text{ m}$ und

$1\text{ m} \times 4\text{ m} \times 2\text{ m} = 24\text{ m}^3$

Neuwert:

$24\text{ m}^3 \times 6,3\text{ €/m}^3 \times 10,5 = 1.587,60\text{ €}$

Grundvergütungswert bei äußerem Zugang auf Grund aufwändigen Aufbaus $6,30\text{ €/m}^3$, Abschreibung wie Laube.

Protokollbegründung: Teilunterkellerung einschließlich Außeneinstieg, 25cm-Betonmauer, geputzt, isoliert, mit 12-stufiger

Betontreppe, Entwässerungsschacht, stabiler Kellertür und kleinem Fenster (evtl. auch mit Fensterschacht und Gitter).

Abschreibung wie Hauptgebäude, je nach Bauzustand ggf. mit zusätzlicher Wertminderung.

Beachte: Kellerberechnung nach Bruttorauminhalt in Kubikmeter!

Beispiel der Eintragungen Keller mit Inneneinstieg im Formular:

2. Baulichkeiten / MAF		10,5									
	Bauklasse	Grundvergütungs- wert	Grundfläche			Alter Jahre	Normalher- stellungswert	Abschr. im Jahr	Bewertung Abschr. in %	Sach- und Zeitwert	
			Länge	Breite	Fläche						
Gartenlaube	7	31,00	5,00	4,00	20,00	15	6.510,00	2,50	43,20	3.697,68	
Keller	2,00	11	4,60	4,00	2,00	16,00*	15	772,80	2,50	43,20	438,95

* der Wert unter Fläche entspricht dem Raumvolumen

Begründung:

Bessere Holzlaube Baujahr 2000 mit sep. Abstellraum, mit Fundament, spritzwasserfrei, Holzdielung ohne Belag, Wände gehobelte Bretter, doppelwandig, Aussenanstrich fehlt, drei Fenster mit Laden, zwei Holztüren, Holzdecke gedämmt, Satteldach mit Pappe und Dachentwässerung. Keller Beton, Zugang von innen, Lukenklappe und Einstiegsleiter, Abschreibung wie Laube.

Zwei mögliche Beispiele der Eintragungen Keller mit Einstiegsschacht im Formular:

Beispiel 1

2. Baulichkeiten / MAF		10,5									
	Bauklasse	Grundvergütungs- wert	Grundfläche			Alter Jahre	Normalher- stellungswert	Abschr. im Jahr	Bewertung Abschr. in %	Sach- und Zeitwert	
			Länge	Breite	Fläche						
Gartenlaube	7	31,00	5,00	4,00	20,00	15	6.510,00	2,50	43,20	3.697,68	
Kellerzugang	11	6,30	4,00	1,00	8,00*	15	529,20	2,50	43,20	300,59	
Keller	2,00	11	6,30	4,00	2,00	16,00*	15	1.058,40	2,50	43,20	601,17

* der Wert unter Fläche entspricht dem Raumvolumen

Begründung:

Bessere Holzlaube Baujahr 2000 mit sep. Abstellraum, mit Fundament, spritzwasserfrei, Holzdielung ohne Belag, Wände gehobelte Bretter, doppelwandig, Aussenanstrich fehlt, drei Fenster mit Laden, zwei Holztüren, Holzdecke gedämmt, Satteldach mit Pappe und Dachentwässerung. Keller: Beton einschließlich Außeneinstieg, 25cm-Betonmauer, geputzt, isoliert, mit 12-stufiger Betontreppe, Entwässerungsschacht, Wände Beton, stabiler Kellertür und kleinem Fenster, Abschreibung wie Laube.

Beispiel 2

2. Baulichkeiten / MAF		10,5									
	Bauklasse	Grundvergütungs- wert	Grundfläche			Alter Jahre	Normalher- stellungswert	Abschr. im Jahr	Bewertung Abschr. in %	Sach- und Zeitwert	
			Länge	Breite	Fläche						
Gartenlaube	7	31,00	5,00	4,00	20,00	15	6.510,00	2,50	43,20	3.697,68	
Keller	11	6,30			24,00*	15	1.587,60	2,50	43,20	901,76	

* der Wert unter Fläche entspricht dem Raumvolumen

Begründung:

Bessere Holzlaube Baujahr 2000 mit sep. Abstellraum, mit Fundament, spritzwasserfrei, Holzdielung ohne Belag, Wände gehobelte Bretter, doppelwandig, Aussenanstrich fehlt, drei Fenster mit Laden, zwei Holztüren, Holzdecke gedämmt, Satteldach mit Pappe und Dachentwässerung. Keller 4m x 2m Beton, einschließlich Außeneinstieg 4m x 1m, Höhe 2m, 25cm-Betonmauer, geputzt, isoliert, mit 12-stufiger Betontreppe, Entwässerungsschacht, Wände Beton, stabiler Kellertür und kleinem Fenster, Abschreibung wie Laube.

2.6 Bewertung Blockbohlenlauben

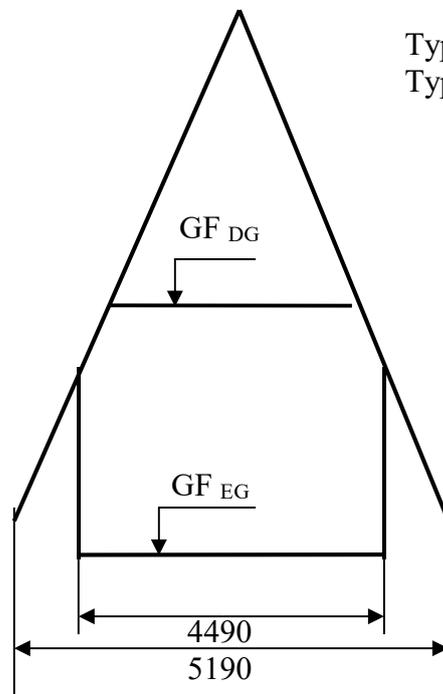
Bewertungstabellen für Typenlauben gemäß Richtlinie

Bei Blockbohlenlauben wird nach der Blockbohlenstärke die zugehörige Bauklasse zugeordnet:

bis 30 mm	Bauklasse 3	Grundvergütungswert	24 € / m ²
über 30 mm	Bauklasse 4	Grundvergütungswert	28 € / m ²
bis 40 mm	Bauklasse 5	Grundvergütungswert	32 € / m ²
über 40 mm	Bauklasse 6	Grundvergütungswert	34 € / m ²

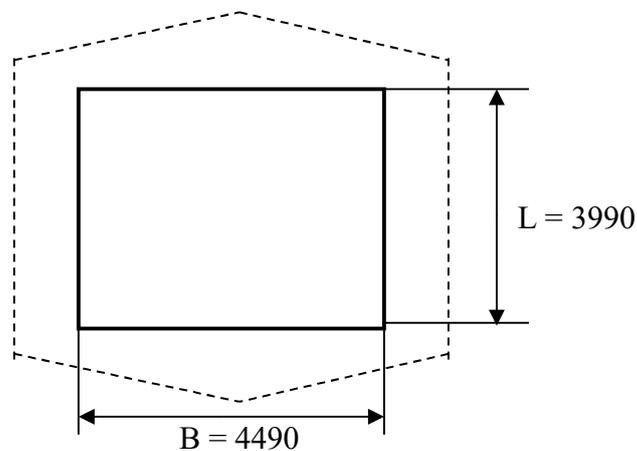
2.7 Aufmassbestimmungen für Finnhütten

Ansicht der Giebelseite einer Finnhütte nach Projekt



Typ A = ausgebautes Dachgeschoss
Typ B = nicht ausgebautes Dachgeschoss

Grundriss



Grundfläche Erdgeschoss (GF_{EG})

$$GF_{EG} = L \times B$$

Grundfläche Dachgeschoss (GF_{DG})

Ausgebaut:	$GF_{DG} = GF_{EG} \times 0,48$	Nicht ausgebaut:	$GF_{DG} = GF_{EG} \times 0,37$
------------	---------------------------------	------------------	---------------------------------

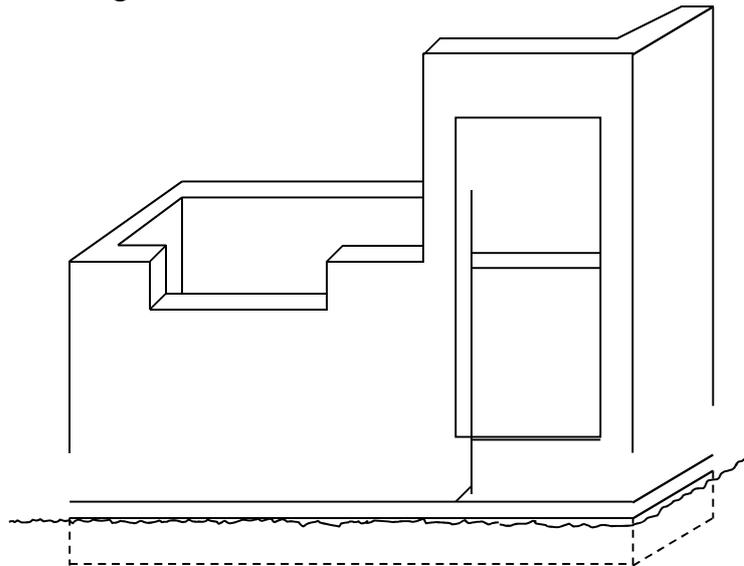
Bruttogrundfläche = GF_{EG} + GF_{DG}

- Flächenanteile unter der Dachschräge mit einer Höhe < 1 m werden nicht bewertet.
- Anteile ab 1 m Höhe bis zur vollen Geschosshöhe werden zu 50 % bewertet.
- Nach der Messmethode lt. Zeichnung (statt 2 x Breite für GF 50% nur 1x mit 100%) vereinfacht sich die Berechnung der Grundfläche.
- Für eine volle Bewertung ist eine Mindestgeschosshöhe von 2 m erforderlich.

2.8 Bewertung unfertiger Gebäude mit Beispielrechnung

mit Hinweisen zur Nutzung der Bauleistungen

Bewertung einer nicht fertig gestellten bzw. in Teilen zurückgebauten Steinlaube unter Anwendung der Bauleistungstabelle der Richtlinie:



Grundsätzlich werden nicht fertig gestellte Bauwerke, die im vorgefundenem Bauzustand unzureichend oder nicht nutzbar sind, nur bewertet, wenn die Rechtsfähigkeit vom Vereinsvorstand bestätigt wird und/oder ein Nachpächter bereit ist, das nicht fertiggestellte Bauwerk wie vorgefunden zu übernehmen und fertig zu stellen. Vorhandenes nicht verbautes Baumaterial wird nicht bewertet. Es kann aber in freier Vereinbarung übereignet werden.

Berechnungsbeispiel: Ausgangswert ist der Neuwert einer Steinlaube der Bauklasse 8
 $24 \text{ m}^2 \times 25,00 \text{ €/m}^2 \times 10,5 = 6.300,00 \text{ €}$ (Normalherstellungswert)

Fertig gestellte Bauwerksteile: Fundament	=	8,30%
Betonplatte	=	3,10%
70%- Mauerwerk (eingeschätzt) von 23,8 %	=	16,66%
Neuwert der vorhandenen Bausubstanz	=	28,06% von 6.300,00 €
		ergibt den Neuwert von <u>1.767,78 €</u>

Altersabschreibungen bzw. Wertminderungen sind entsprechend der festzustellenden Gebäudequalität noch vorzunehmen.

2.9 Rekultivierung und Rückbau

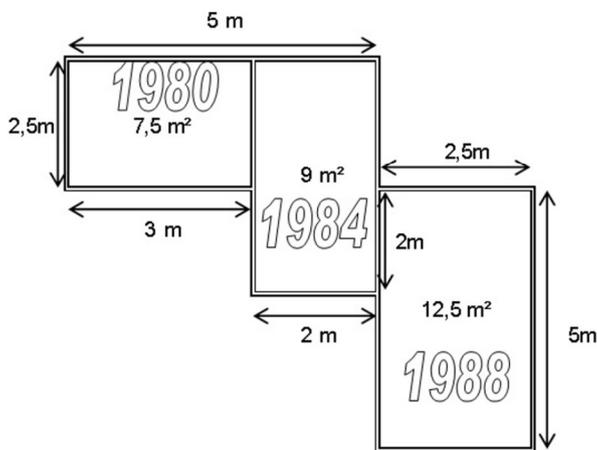
Die Werte aus der Richtlinie können regional abweichen. Drucken Sie sich das Formular von der Homepage des LSK aus.

Beachten Sie, dass die Entsorgung von Sondermüll von entsprechenden Fachfirmen durchgeführt werden muss. Die Zustände der jeweiligen Parzelle müssen dokumentiert und im Bild als Nachweissicherung gesichert werden.

2.10 Die Bewertung von großen Baulichkeiten mit über 24 m² Grundfläche

Beispiel 3:

Die Bewertung von Gartenlauben mit mehreren Teilflächen und mit unterschiedlichen Baujahren bei über 24 m² ist etwas aufwendiger.



Diese massive Laube mit 29 m² hat Bestandsschutz. In der Berechnung sind die Jahre der Herstellung zu beachten. Eine entsprechende Reihenfolge in der Berechnung könnte übersichtlicher sein. Im Beispiel wird von der gleichen Bauklasse der einzelnen Teile (Bauklasse 8) ausgegangen. Eventuelle Abschreibungen für Mängel oder Wertverbesserungen wurden hier nicht berücksichtigt. Eine mögliche Bewertung wird auf der folgenden Seite dargestellt:

Die Berechnungen sind nachvollziehbar im Protokoll einzutragen. Warum wurde die 3. Teilfläche mit unterschiedlichem Grundvergütungswert berechnet?

Seite 2		Übertrag von Seite 1: <input type="text"/>									
2. Baulichkeiten / MAF		10,5									
	Bauklasse	Grundvergütungs-wert	Grundfläche		Alter Jahre	Normalher-stellungswert	Abschr. in Jahr	Bewertung Abschr. in %	Sach- und Zeitwert		
			Länge	Breite	Fläche						
Gartenlaube	8	25,00	3,00	2,50	7,50	33	1.968,75	2,00	66,00	669,38	
Gartenlaube	8	25,00	4,50	2,00	9,00	29	2.362,50	2,00	58,00	992,25	
Gartenlaube	8	25,00	5,00	2,50	12,50	25	1.968,75	2,00	50,00	984,38	
Gartenlaube	8	18,75	2,50	5,00	12,50	25	984,38	2,00	50,00	492,19	

← geminderter Grundvergütungswert
 ↗ Länge des dritten Teils
 ↘ Breite des dritten Teils
 ↖ unterschiedliche Abschreibung (Baujahr)

Begründung:

Die dritte Teilfläche (rot umrandet) ist entsprechend mit unterschiedlichen Grundvergütungswert zu berechnen.

Laut Richtlinie werden 24 m² mit 100 % des Grundvergütungswerts berechnet. Im vorliegenden Fall geschieht dies bis zur dritten Zeile in der Tabelle, weil

$$7,5 \text{ m}^2 + 9,0 \text{ m}^2 + 7,5 \text{ m}^2 = 24,0 \text{ m}^2$$

sind. Deshalb wurden 5 m² mit einem geminderten Grundvergütungswert bewertet.

$$100 \% - 25 \% = 75 \% \rightarrow \text{von } 25,00 \text{ €/m}^2 = 18,75 \text{ €/m}^2$$

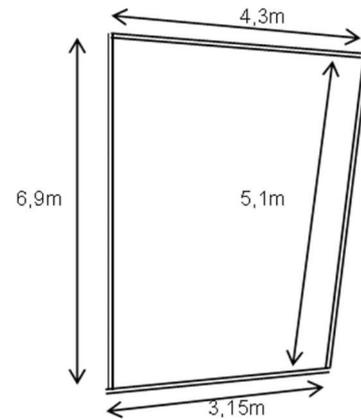
Was ist in vorliegender Berechnung richtig, und was ist falsch?

Beispiel 4:

Die Bewertung von Gartenlauben mit mehreren Teilflächen und mit unterschiedlichen Längen und unterschiedlichen Breiten sind auch lösbar.

Aus der Praxis!

Ein KGV übernimmt ein Stück Pachtfläche mit drei Gärten. Auf einer Gartenfläche steht ein Anwesen mit Fertigteillaube (7,4 x 3,6) und Anbau aus Holz. Baujahr 1988. Grundriss Anbau:



Nach dem Ermitteln der mittleren Länge und mittleren Breite wird die Fläche errechnet. Die Summe der Grundflächen von Fertigteillaube und Anbau ($26,64\text{m}^2 + 22,38\text{m}^2$) beträgt über 40m^2 .
Fazit: Es kann nicht die gesamte Größe des Anbaues bewertet werden

Seite 3

Übertrag von Seite 2: 569,51 €

2. Baulichkeiten / MAF 10,5

	Bauklasse	Grundvergütungs- wert	Grundfläche			Alter Jahre	Normalher- stellungswert	Abschr. im Jahr	Bewertung Abschr. in %	Sach- und Zeitwert
			Länge	Breite	Fläche					
Gartenlaube	GL	31,00	7,40		24,00	25	7.812,00	2,50	62,50	2.929,50
Gartenlaube	GL	23,25		3,60	2,64	25	644,49	2,50	62,50	241,68
Anbau	10	6,75	6,00		3,36	25	238,14	2,50	62,50	89,30
Anbau	10	4,50		3,73	10,00	25	472,50	2,50	62,50	177,19

Begründung:

Laube: Fertigteillaube, Baujahr 1988, Typ ähnlich B30, erhöhtes Fundament, Betonfußboden, Fertigteilwände, drei Fenster (zwei mit Laden), eine einfache Tür, Zwischendecke, Satteldach mit Schindeleindeckung und Dachentwässerung.

Anbau: Holz einfach, Baujahr 1988, Betonfußboden, Holzständerbauweise überwiegend einfach verbrettert, mittl. Länge (6,9m / 5,1m) = 6m und mittl. Breite (4,3m / 3,15m) ~ 3,73m, ein Fenster ohne Laden, eine einfache Tür, Decke = Dachbalkenverkleidung, Pultdach mit Trapezbleicheindeckung und kompletter Dachentwässerung.

Von $22,38\text{m}^2$ (Anbau) nur $13,36\text{m}^2$ bewertet, da insgesamt nur 40m^2 laut Richtlinie (Pkt. 8) bewertet werden können. Teilweise geminderter Grundvergütungswert, da über 24m^2 Grundfläche.

Diese Darstellung stammt aus der Kontrolle der Wertermittlungsprotokolle aus dem Jahre 2013.

Diese Berechnung wurde richtig durchgeführt!

Beachte: insgesamt Grundflächengröße

Beispiel 5:

An einer Fertigteillaube GL 19 wurde eine Freizeit-Überdachung (6m x 2m) im Jahre 1987 genehmigt.

Die Abschreibung der Überdachung ist nach Einschätzung der Wertermittler entsprechend der Abschreibung von der Laube vorzunehmen. Das entspricht einer Restnutzungszeit von 7 Jahren.

Die Eintragungen im Wertermittlungsprotokoll sind so vorzunehmen, dass die Größe berücksichtigt wird und diese entsprechend bewertet wird. Dies könnte so aussehen:

2. Baulichkeiten / MAF 10,5

	Bauklasse	Grundvergütungs- wert	Grundfläche			Alter Jahre	Normalher- stellungswert	Abschr. im Jahr	Bewertung Abschr. in %	Sach- und Zeitwert
			Länge	Breite	Fläche					
Gartenlaube	GL	20,00	6,00	3,60	21,60	26	4.536,00	2,50	65,00	1.587,60

Begründung:

Text der GL 19

3. Sonstige Garteneinrichtungen

	An- zahl	Form at: lfdn,m²,m³	Alter	Wert- änd %	Material/Maße/Bemerkung	Wert je Einheit	Summe (€)
Freisitz-Überdachung	2,4	m²	26	-65	6m x 2m Holz, Wellpolyester und mit	7,35	17,64 €
Freisitz-Überdachung	6	m²	26	-65	kompl. Dachentwässerung	5,51	33,06 €
Freisitz-Überdachung	3,6	m²	26	-65	bung wie Laube, geminderter Gvw.	3,68	13,25 €
100 % Gvw							
75 % Gvw							
Grundvergütungswert für sonstige bauliche Anlagen						50 % Gvw	
100 % bei Freisitz-Überdachung = 21,00 € / m²							

2.11 Bewertungen sonstiger baulicher Anlagen

Die wichtigsten zulässigen baulichen Anlagen sind in der Tabelle IV der Richtlinie zusammengefasst. Bauliche Anlagen sind fest mit dem Boden verankert. Ausnahmen sind Gerätekisten und Plastwasserbehälter.

Als sonstige bauliche Anlagen können angeführt werden:

- a. Freisitze (mit und ohne Überdachung)
- b. Frühbeete
- c. Gartenteich oder Feucht-Biotop
- d. Gerätekisten
- e. Gewächshäuser
- f. Kompostbehälter
- g. Mauern
- h. Pergolen
- i. Plastwasserbehälter
- j. Rankhilfen und Spaliergerüste
- k. Wegebeläge
- l. Wegekanten

a. Was ist ein überdachter Freisitz?

Überdachte Freisitze in Kleingärten sind an vorhandene Lauben meist an der Front angebaute, mit unterschiedlicher Bedachung, Umbauung und Fußbodengestaltung ausgestattete Aufenthaltsbereiche.

Bewertungsgrundsatz:

Normale Dachüberstände zulässiger Gebäude oder Gebäudeteile, welche entsprechend ihrer Gestaltung (Breite) und Funktion (konstruktiver Bautenschutz) keine „überdachten Freisitze“ darstellen (unter 1m), sind weder in vorhandene noch in nachträglich angebaute Freisitzflächen einzubeziehen. Freisitze sind erst ab 1m Vorstand bewertbar.

Bei der Vermessung und Bewertung von Freisitzüberdachungen kann davon ausgegangen werden, dass vorwiegend zwei Bauvarianten angetroffen werden:

1. Mit der Laube „untrennbar“ verbundene Gesamtkonstruktionen, z. B. handelsübliche Blockbohlenlauben mit zum Teil oder ganz überdachten Terrassen oder auch in Steinlauben integrierte Freisitzgestaltungen.

Hierbei sind einzelne Bauwerksteile (Laube, Schuppen, Freisitz) stets ab aufstrebenden Gebäudewänden bzw. Stützelementen zu vermessen. Zulässige, auch durchgängige, Dachüberstände bleiben bei der Vermessung der Grundflächen aller Gebäudeteile ohne Beachtung. In eine Gesamtkonstruktion integrierte überdachte Freisitze haben in der Regel die gleiche Nutzungsdauer und Bewertung wie die übrigen Gebäudeteile.

2. Später hinzu gefügte Freisitzüberdachungen, überwiegend als einfache Holz- oder Metallgerüstkonstruktionen mit einfachen lichtdurchlässigen Bedachungen, sind meistens an der Front von vorhandenen Laubendächern befestigt und ohne Gebäudebeschädigung wieder zu entfernen.

Diese überwiegend anzutreffenden Überdachungen sind ohne Beachtung normaler Laubendachüberstände ab Befestigungspunkten bis zu den äußeren Stützelementen zu vermessen und als bebaute Grundfläche zu bewerten. Die Gesamtnutzungszeit hinzu gebauter Freisitzüberdachungen in einfacher Holzgerüstbauweise ist in der Regel geringer als die vorhandener Lauben und ist vom Wertermittler vor Ort entsprechend Bauart und -zustand festzulegen.

Kalkulationsbeispiel eines überdachten Freisitzes im Formular:

3. Sonstige Garteneinrichtungen

	An- zahl	Format: lfdm,m ² ,m ³	Alter	Wert- änd.%	Material/Maße/Bemerkung	Wert je Einheit	Summe (€)
Freisitz-Überdachung	6	m ²	10	-50	3m x 2m Holz, Wellpolyester	10,50	63,00 €

Da in den meisten Fällen beim Aufbau einer Freisitzüberdachung die Bodenfläche in Form eines befestigten Freisitzes (Terrasse) schon vorhanden ist und damit ein höheres Alter hat als die neue Überdachung, ist es zweckmäßig, die Bewertung beider Bauteile getrennt voneinander vorzunehmen.

Die Ermittlung von Zeitwerten überdachter Freisitze orientiert sich an einzuschätzender Nutzungsdauer entsprechend Materialeinsatz und Bauausführung. Die Restnutzungszeit darf nicht über der der Laube liegen.

Die Freisitzüberdachung ist Teil der Laube und wird behandelt wie ein Anbau; d.h. die Abschreibung wird an die der Laube angeglichen, wenn sie rechnerisch geringer ist. Beachte, dass die Fläche einer Überdachung zur Bruttogrundfläche der Laube gehört.

b. Frühbeete

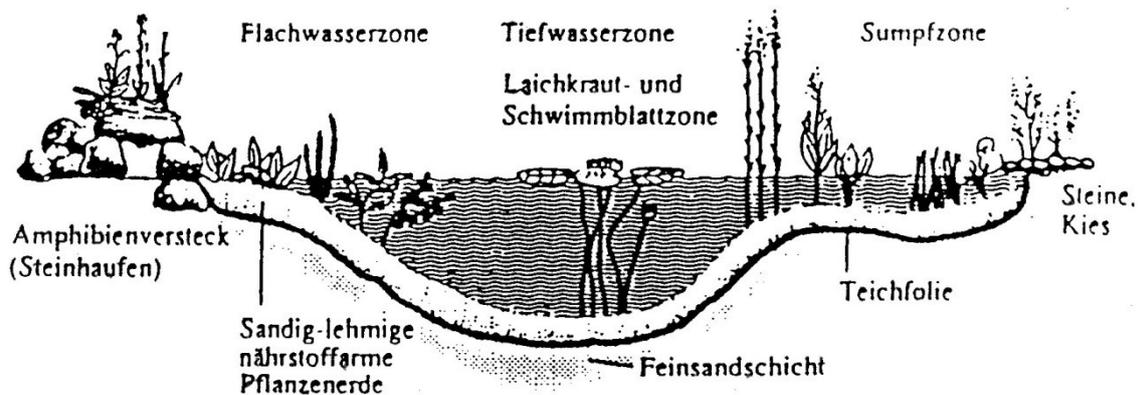
Handelsübliche Frühbeete haben eine Abschreibung von 10 % im Jahr. Beachte die Funktion, ob diese noch vorhanden ist.

c. Gartenteich oder Feucht-Biotop

Gartenteiche oder Feucht-Biotope können unterschiedlichen Aufbau haben und sind in vielen Kleingärten anzutreffen. Sie dürfen einschließlich der Uferzone nicht über 8 m² groß sein. Der Standort eines Teiches sollte nicht übermäßig beschattet sein und durch Wurzelwuchs nahestehender Gehölze nicht beschädigt werden können.

Bei der Bewertung ist im Besonderen darauf zu achten, dass Teiche nur naturnah gestaltet eine Hilfe für die Natur darstellen und erhalten nur dann Höchstbewertungen. Die Abschreibung des Feucht-Biotops beträgt 7,5 % jährlich. Bei PE-Teichbecken ist die Größe zu beachten.

Beispiel:



Fehler bei Teichanlagen:

- Teich steht über dem Gartengelände, z.B., durch Erhöhung des Teichrandes mit dem Erdaushub. Teiche sollten, wenn möglich, an der tiefsten Geländestelle angelegt sein.
- Teichfolienränder liegen frei. Unbedeckte Folie am Teichrand wirkt unästhetisch und wird durch Lichteinwirkung schnell brüchig.
- Zu steile Ufergestaltung, z.B., durch Betonkanten. Lurche können den Teich nicht verlassen.
- Teichüberpflanzung- ca. 2/3 des Teiches sollte offene Wasserfläche sein.

d. Gerätekisten

Meistens aus Holz oder Kunststoff in verschiedenen Formen.

Eine Bewertung mit 51,00 €/m³ ist als Neuwert gerechtfertigt. Eine Wertminderung (Alter und Zustand) ist entsprechend anzuwenden.

e. Gewächshäuser

Ein qualitativer Unterscheidung zwischen handelsüblichen Gewächshäusern und dem Eigenbau (Material) ist zu beachten. Die Funktion sollte erkennbar sein. Die maximale Größe darf bei Kleingewächshäusern nur 12 m² bei der Berechnung betragen.

f. Kompostbehälter

Entsprechend der Art und des Zustandes ist die Bewertung vorzunehmen. Die verschiedenen jährlichen Abschreibungen

- Holz mit 20%
- Plastik mit 10 %
- massive Arten oder Metall (verz.) mit 5 %

sind entsprechend zu beachten und einzusetzen.

g. Mauern

Wir unterscheiden zwischen freistehenden Mauern und Stützmauern. Entsprechend der Art der Mauer sind die Vergütungswerte bei der Ermittlung des Sachwertes einzusetzen. Eine Fundierung kann berücksichtigt werden und ist in den Bemerkungen festzuhalten. Nur massive Stützwände werden zwischen 21,00 € und 53,90 € je m² bewertet. Die richtige fachliche Ausführung vorausgesetzt.

h. Pergolen

Pergolen aus Holz mit Pfosten und Reiter werden jährlich mit 5 % abgeschrieben. Nur bei guter Werterhaltung ist eine Restnutzungsdauer einzusetzen.

i. Plastikwasserbehälter

Plastikwasserbehälter	100 Liter	10,00 €
	200 Liter	15,00 €
	300 Liter	25,00 €
	500 Liter	40,00 €
	1000 Liter	65,00 €

Preis der Unterteile entsprechend der Größe einfügen. Abschreibung 10 % im Jahr.

j. Rankhilfen und Spaliergerüste

Diese sind entsprechend ihrer Materialart unterschiedlich in der jährlichen Abschreibung zu bewerten.

k. Wegbeläge

Es werden prinzipiell nur Steinsplitt, Kies, Wegplatten oder Pflaster bewertet. Ortsbeton ist nicht zulässig.

l. Wegkanten

Beachte die Materialart. Betonrundungen werden gesondert angeführt und bewertet.

Protokollierung von Wertermittlungen

Wertermittlungsprotokolle müssen korrekt, rechnerisch genau, in der Aufnahme der zu bewertenden Gegenstände vollzählig und inhaltlich nachvollziehbar sein. Wertermittlungsprotokolle müssen bei Bedarf amtlicher oder gerichtlicher Prüfung standhalten.

Handschriftliche Aufzeichnungen sollten zur Ermittlung von Normalherstellungswerten, Abschreibungen und Wertminderungen zwecks später notwendig werdenden Nachvollzugs beim Wertermittler zwei Jahre aufbewahrt werden (Sicherungskopie auf Datenträger bei PC-Nutzung).

Formularnutzung:

Die Eintragungen sind entsprechend der Formularvorgaben korrekt vorzunehmen. In der Regel ist der Nachpächter der Parzelle noch unbekannt, deshalb ist kein Eintrag unter „neuer Pächter“ vorzunehmen.

Die Protokollkopien sind unverzichtbare Grundlage für die vorzunehmenden Auswertungen in den jährlichen Schulungen.

Positionierungen auf Blatt 1:

Die Eintragungen der aufzunehmenden Gegenstände sollten nicht „durcheinander“ stehen.

- Formvorschlag:*
1. Obstgehölze und Nutzpflanzen
 2. Ziergehölze und Schlinger
 3. Stauden, Gräser, Zwiebelgewächse usw.
 4. Unzulässige Anpflanzungen

Die Unterschrift ist auf dem Blatt der Baulichkeiten und dem Blatt der Rekultivierung zu leisten.