Gartenlauben

LANDESVERBAND SACHSEN
DER KLEINGÄRTNER e.V.

Schulungsmaterial für Wertermittler

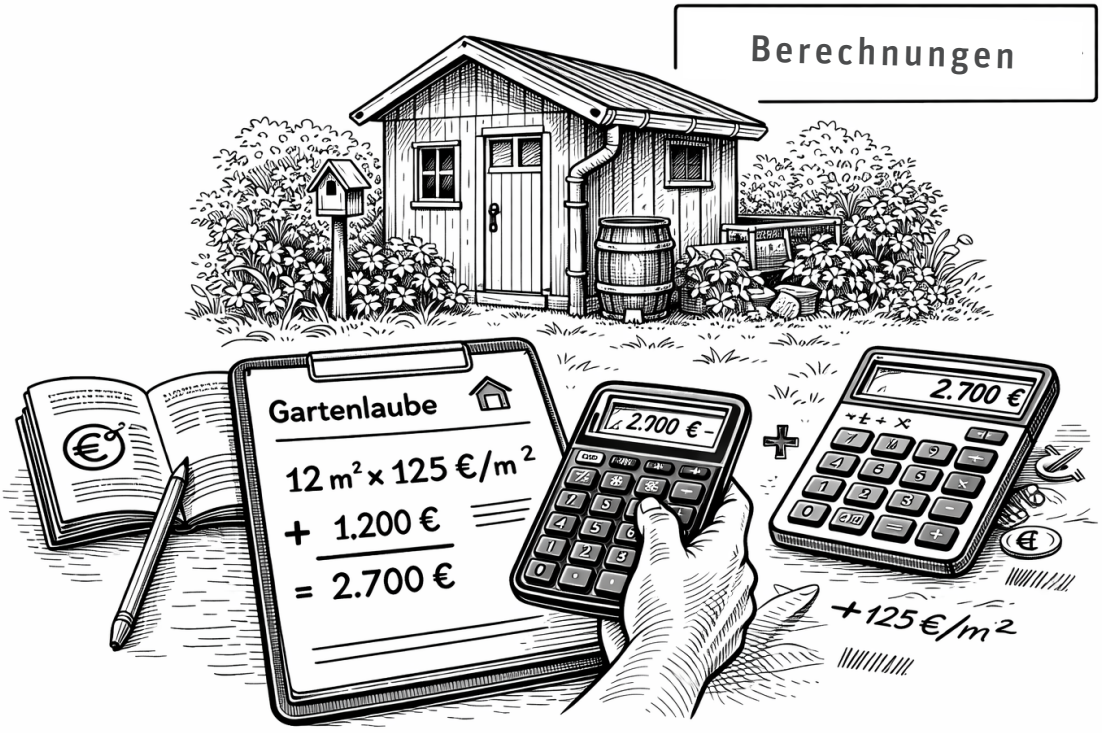
Beschreibung von Gartenlauben

Die Beschreibung der Gartenlaube auf dem Protokoll muss so sein, dass sich außenstehende Personen eine genaue Vorstellung von der Laube machen können.
Fotos unterstützen dieses Anliegen.

Der **Laubentyp** wird nach den Angaben der Tabelle 5 in den Anlagen der Richtlinie zugeordnet. DDR-Laubentypen werden in Tabelle 6 beschrieben.

Weitere Aussagen sollen zu folgenden Kriterien gemacht werden:

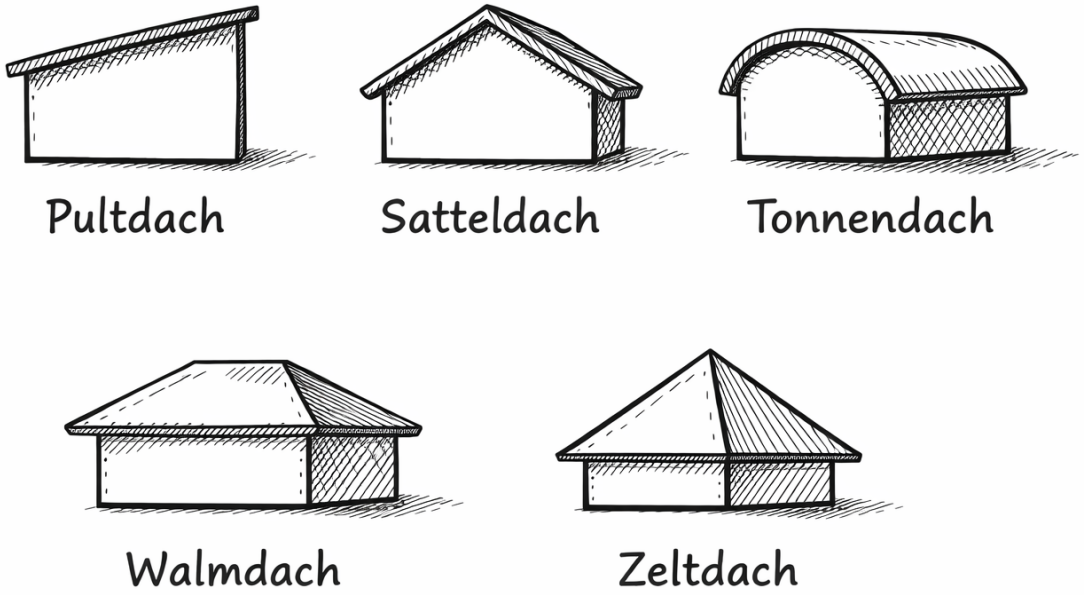
- **Fundamente:** Streifenfundament, Plattenfundament oder Punktfundament
- **Wände / Decke:** Fertigteile (gedämmt und als Wabe), Holzverbretterung einfach, Holzverbretterung doppelwandig, Mauerziegel (verschiedene Stärken), Silton, Kalksteine, Betonplatten
- **Tragende Konstruktionen:** Material, Erhaltungszustand, Pilzbefall



Grafik: KI-generiert/Chatgpt.com

WE Gartenlauben Stand: 01/2026 | LSK

Dachformen und Dacheindeckungen



Grafik: KI-generiert/Chatgpt.com

Dachformen

- **Pultdach:** die vorwiegend anzutreffende Dachform
- **Satteldach:** statisch günstigere und ästhetisch ansprechendere Dachform
- **Tonnendach:** eher bei älteren Lauben anzutreffen
- **Walmdach:** bei älteren Lauben anzutreffende Dachform
- **Zeltdach:** vier Dachflächen treffen sich in einem Punkt

Dacheindeckungen

- Dachpappe
- Pappschindeln
- Wellbit-Platten
- Wellasbest-Platten
- Dachziegel

Ebenso sind in der Beschreibung zu erfassen:

- **Türen & Fenster**, Anzahl und Art
- **Kellerräume** mit Eingang innen oder außen
- **Anbauten**, erlaubte und unerlaubte
- **Feuerstätten** in der Gartenlaube inklusive Rauchabzug mit Hinweis auf das Fehlen oder Vorhandensein dazugehöriger Dokumente (Nachweis Feuerstättenschau, Kehrnachweis)
- **Sammelgruben** unter oder an der Gartenlaube mit Hinweis auf das Fehlen oder Vorhandensein dazugehöriger Dokumente (Baugenehmigung, Dichtheitsprüfung, Leerungsnachweis)
- **Hygienezustand**, Laube nicht beräumt, Müll, Pilzbefall (Schimmel, Hausschwamm), tierische Verunreinigungen von Marder, Ratten, Tauben u.a.

Beispiel Beschreibung Gartenlaube im Protokoll
Bessere Holzlaube mit separatem Abstellraum, mit Fundament, spritzwasserfrei, Holzdielung, Wände gehobelte Bretter, doppelwandig, Außenanstrich fehlt, drei Fenster mit Laden, zwei Holztüren, Holzdecke gedämmt, Satteldach mit Pappe und Dachentwässerung

WE Gartenlauben Stand: 01/2026 | LSK

Bewertung von Gartenlauben

Die Bewertung der Gartenlaube orientiert sich am Sachwertverfahren. Entgegen der Bewertung bei den sonstigen baulichen Anlagen wird bei der Wertermittlung der Gartenlaube der Preisindizes der Baujahre für Wohngebäude des Freistaates Sachsen berücksichtigt (Tabelle 7 Anlage Richtlinie). Nicht zu bewerten sind Feuerstätten, Sammelgruben und widerrechtlich errichtete Anbauten.

Schritte der Sachwertberechnung von Gartenlauben

1. Messen der Grundfläche
2. Ermitteln des Alters
3. Festlegung der Bauklasse
4. Ermitteln des Grundvergütungswertes
5. Preisindizes des Baujahres
6. Herstellungswert errechnen
7. Ermitteln der Abschreibung
8. Berechnung des Zeitwertes
9. Berechnung des Sachwertes
10. Bewertung von Unterkellerungen

zu 1. Messen der Grundfläche
Die Grundfläche der Gartenlaube wird in Fußbodenhöhe außen gemessen. Ist die Form der Grundfläche nicht viereckig, so ist sie beim Messen in viereckige Einzelflächen aufzu -teilen. Die gesamte Grundfläche errechnet sich dann aus der Addition aller Einzelflächen.

zu 2. Ermitteln des Alters der Gartenlaube und der Anbauten
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

Kann das Alter der Gartenlaube oder der Anbauten nicht exakt nachgewiesen werden, ist das entsprechend im Protokoll zu vermerken (z.B.: Steinlaube 40 Jahre alt - geschätzt).
Das geschätzte Alter ist in solchen Fällen auch Basis für die Festlegung der Abschreibung.

zu 3. Festlegung der Bauklasse
Entsprechend der Bauart, des Alters und der Größe wird die Gartenlaube einer Bauklasse zugeordnet, siehe Anlagen Richtlinie, Tabelle 5 & 6.

zu 4. Ermittlung des Grundvergütungswertes
Entsprechend der ausgewählten Bauklasse wird aus Tabelle 5 oder 6 in den Anlagen der Richtlinie der Grundvergütungswert entnommen. Nicht aufgeführte Laubentypen sind nach den vorhandenen Laubentypen einzuordnen.

zu 5. Preisindizes Freistaat Sachsen
Der Preisindizes für das Baujahr der Gartenlauben wird der Tabelle 7 in den Anlagen der Richtlinie entnommen. Die Preisindizes werden entsprechend der Angaben des statistischen Landesamtes durch die AG Wertermittlung des LSK jährlich auf der Homepage des LSK bekannt gegeben.

WE Gartenlauben Stand: 01/2026 | LSK

Landesverbandes Sachsen der Kleingärtner e.V. Loschwitzer Str. 42, 01309 Dresden Telefon 0351 / 268 31 10 E-Mail info@lsk-kleingarten.de

zu 6. Herstellungswert errechnen
Der Herstellungswert benennt die Kosten für den Neubau der vorgefundenen Laube im Jahr der Entstehung. Die Laube wird bewertet als Einzelgebäude bis zu einer Bruttogrundfläche von 24 m². Alle DDR-Lauben, die vor dem 03. Oktober 1990 rechtmäßig entstanden sind, werden entsprechend ihren Abmessungen bis zu einer Größe von 40 m² bewertet. Ab 40 m² Grundfläche erfolgt keine Bewertung mehr.

Berechnungsbeispiel: Herstellungswert für Lauben mit Freisitzüberdachung

Formel:	***Herstellungswert = Grundfläche in m² x Grundwert in € / m² x Preisindizes Baujahr in %***
	Die Laube im Beispiel entspricht der Bauklasse 1c mit einem Grundwert von 195,00 € / m².
Beispiel:	Laube 24 m², Baujahr 2010
	24 m² x 195,00 € x 63,10 % = 2953,08 € Herstellungswert

Berechnungsbeispiel: Herstellungswert für DDR - Lauben mit Freisitzüberdachung

Formel:	***Herstellungswert = Grundfläche in m² x Grundwert in € / m² x Preisindizes Baujahr in %***
	Die Laube im Beispiel entspricht der Bauklasse B2 DDR mit einem Grundwert von 250,00 € / m².
Beispiel:	Laube 30 m², Baujahr 1987
	30 m² x 250,00 € x 56,84 % = 4263,00 € Herstellungswert

zu 7. Ermitteln der Abschreibung
Entsprechend der ausgewählten Bauklasse wird aus den Tabellen 5 und 6 der Richtlinie der Abschreibungssatz entnommen. Nicht aufgeführte Laubentypen sind nach den vorhandenen Laubentypen einzuordnen. Wenn es Laubenteile mit unterschiedlicher Bauklassenzuordnung und/oder unterschiedlichem Alter gibt, ist die Abschreibung dafür getrennt zu errechnen. Die Einzelergebnisse sind abschließend zu addieren. Ebenso ist zu beachten, dass die Abschreibung von Anbauten nicht geringer sein kann als die der Laube (Anbau fällt mit Laube).

zu 8. Berechnung des Zeitwertes
Mit dem Abschreibungssatz wird auf Grundlage der Herstellungskosten der Zeitwert ermittelt. In der Praxis errechnet diesen Wert das Wertermittlungs-Programm.

Berechnungsbeispiel: Abschreibung im Jahr 2026

Eine bessere Holzlaube, Baujahr 2010 mit 5m x 4m Grundfläche in gehobelter Ausführung

Bauklasse	Bauklasse 1 b
Grundfläche	Länge 5m x Breite 4m = 20 m²
Grundvergütungswert	140,00 € / m²
Preisindizes	63,10 %
Herstellungswert	Grundfläche x Grundwert x Preisindizes ***20 m² x 140,00 € / m² x 63,10 % = 1766,80 €***
Abschreibung	Alter der Laube x Regelabschreibungssatz ***16 Jahre x 2,5 % = 40,00 %***
Zeitwert	Herstellungswert – Abschreibung ***1766,80 € - 40,00 % = 1060,08 €***

WE Gartenlauben Stand: 01/2026 | LSK

Landesverbandes Sachsen der Kleingärtner e.V. Loschwitzer Str. 42, 01309 Dresden Telefon 0351 / 268 31 10 E-Mail info@lsk-kleingarten.de

zu 9. Berechnung des Sachwertes
Im letzten Schritt wird der Sachwert der Gartenlaube durch Wertminderungen oder Werterhöhungen präzisiert. Dazu ist der aktuelle Zustand der Gartenlaube in Augenschein zu nehmen. In den Anlagen der Richtlinie, Tabelle 8 (Bauleistungen) sind alle Bauelemente aufgeführt, die den Wert einer Gartenlaube ausmachen. Fehlende oder verschlissene Bauelemente können mit dem entsprechenden Prozentsatz vom Zeitwert abgezogen werden (Wertminderung).

Berechnungsbeispiel: Wertminderung

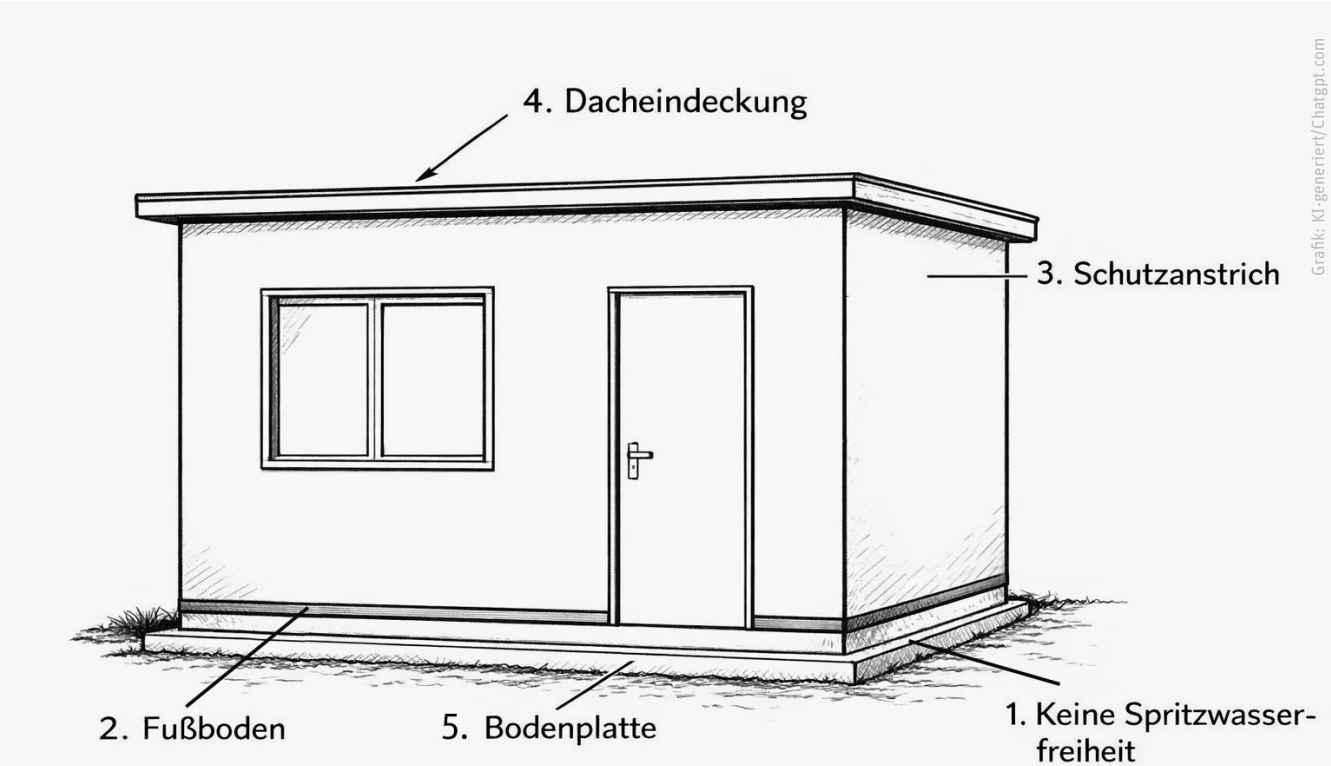
Die bessere Holzlaube, Alter 16 Jahre mit 5m x 4m Grundfläche in gehobelter Ausführung hat einen Zeitwert von 1060,08 €. Der Schutzanstrich wurde nie erneuert (10,00 %) und die Dachrinne ist defekt und erfüllt ihren Zweck nicht mehr (3,00 %).

Berechnung	***Zeitwert 1060,08 € – 13,00 % = 922,27 € Sachwert***

Häufige Wertminderungen sind:

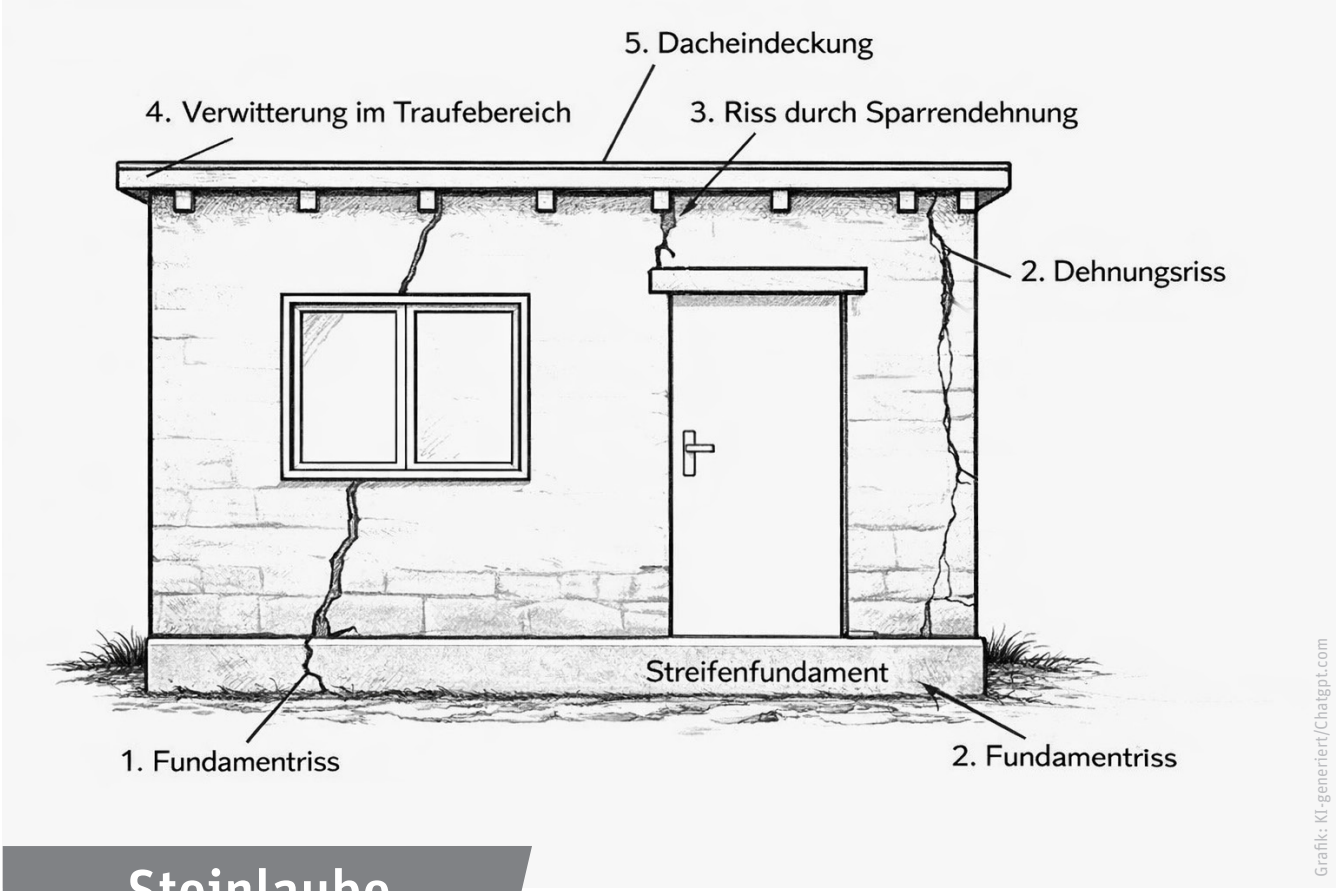
- Ungenügende Gründung und/oder falsche Bauweise (Risse)
- Nässeschäden im Dach- oder Sockelbereich (defekte Rinne, Spritzschutz)
- Fäulnis oder Pilzbefall
- Schäden durch äußere Gewalteinflüsse (Einbruch, Vandalismus)
- fehlende Werterhaltungsmaßnahmen (Anstrich, Dachbelag)

Auf diese Dinge ist besonders zu achten:



Holzlaube

WE Gartenlauben Stand: 01/2026 | LSK



Steinlaube

Eine Werterhöhung ist möglich nach dem Ablauf von mehr als 75 % der Regellebensdauer. Die neu festgelegte Restnutzungszeit darf maximal ein Viertel (25,00 %) der Regelnutzungszeit betragen. Die Werterhöhung erfolgt durch geringere Abschreibung.

Berechnungsbeispiel: Werterhöhung im Jahr 2026

Holzlaube bessere Ausführung, Regelnutzungszeit 40 Jahre, 20 m² Grundfläche, Laube 35 Jahre alt – Baujahr 1991 (87,50 % der Regelnutzungszeit) – auf Grund durchgeführter Werterhaltungsmaßnahmen (Dacheindeckung, Fenster, Türen und Anstrich neu) wird eine Standzeitverlängerung von 10 Jahren (25,00 % der Regelnutzungszeit) festgelegt.

Abschreibung	***35 Jahre (Alter Laube) x 2,50 % (Abschreibung Bauklasse 1b) = 87,50 %***
Restnutzungszeit	***10 Jahre x 2,50 % (Abschreibung Bauklasse 1b) = 25,00%***
Werterhöhung durch Minderung der Abschreibung	***87,50 % – 25,00 % = 62,50 %***
Herstellungswert	Grundfläche x Grundwert x Preisindizes ***20 m² x 140,00 € / m² x 58,25 % = 1631,00 €***
Geminderte Abschreibung	***1631,00 € Herstellungswert - 62,50 % = 611,62 € Sachwert***

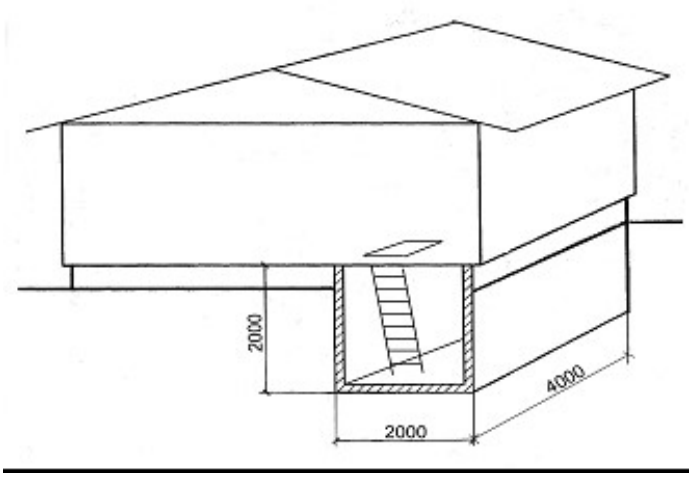
10. Bewertung von Unterkellerungen

Unterkellerungen sind nur bei Lauben zulässig, die bis zum 03.10.1990 rechtmäßig errichteten wurden. Die Bewertung erfolgt nach Bruttorauminhalt in Kubikmeter (Brutto= inklusive Wandstärke). Die Grundvergütungswerte stehen in Tabelle 5 in den Anlagen der Richtlinie.

WE Gartenlauben Stand: 01/2026 | LSK

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

Berechnungsbeispiel: Unterkellerung mit Einstieg innen, Baujahr 1985



Größe

2 m x 4 m x 2 m = 16 m³

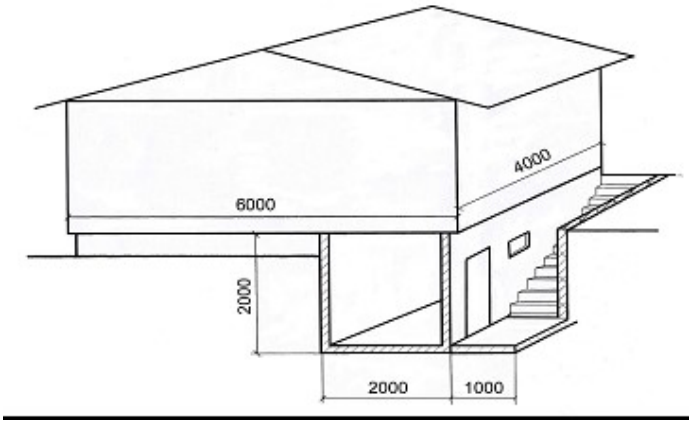
Herstellungskosten

16 m³ x 84,00 €/m³ x 56,84 % = 763,93 €

Abschreibung wie Laube - Beschreibung im Protokoll:

Teilunterkellerung mit Inneneinstieg, 25 cm-Betonmauer, geputzt, isoliert, mit Betonfußboden, Luke, Klappe und Einstiegsleiter.

Berechnungsbeispiel: Unterkellerung mit Einstieg außen, Baujahr 1988



Größe

Keller: 2 m x 4 m x 2 m = 16 m³
Einstieg: 1 m x 4 m x 2 m = 8 m³

Herstellungskosten

16 m³ x 84,00 €/m³ x 56,84 % = 763,93 €
8 m³ x 55,00 €/m³ x 56,84 % = 250,10 €
Keller 763,93 € + Außenzugang 250,10 €
Gesamt = 1014,03 €

Abschreibung wie Laube - Beschreibung im Protokoll:

Teilunterkellerung einschließlich Außeneinstieg, 25 cm-Betonmauer, geputzt, isoliert, mit 12-stufiger Betontreppe, Entwässerungsschacht, stabiler Kellertür und kleinem Fenster mit Fensterschacht und Gitter.

Bauliche Anlagen

Bauliche Anlagen werden nur bewertet, wenn eine Baugenehmigung durch den Vorstand vorliegt (siehe RKO). Nicht zulässige oder verfallene bauliche Anlagen werden bei der Rekultivierung erfasst (Tabelle 10 der Anlagen), zum Beispiel ein zweites Gebäude oder geschütteter Beton. Gestattete Bauliche Anlagen können bewertet werden entsprechend der Preise und Abschreibungsprozente in Tabelle 9 der Anlagen. Befestigte versiegelte und teilversiegelte Wege, nicht überdachte Sitzecken und Terrassen werden insgesamt nur bis maximal 10% der Gartenfläche bewertet!
Ist eine gestattete bauliche Anlage nicht in Tabelle 9 der Anlagen aufgeführt, wird für eine Bewertung eine vergleichbare bauliche Anlage zugrunde gelegt und Preis bzw. Abschreibung passend zu Größe und Material gewählt.

WE Gartenlauben Stand: 01/2026 | LSK

Notizen

WE Gartenlauben Stand: 01/2026 | LSK

Landesverbandes Sachsen der Kleingärtner e.V. Loschwitzer Str. 42, 01309 Dresden Telefon 0351 / 268 31 10 E-Mail info@lsk-kleingarten.de