

Ablauf einer Wertermittlung im Kleingarten

Eine Wertermittlung im Kleingarten folgt in Deutschland einem ziemlich klaren Ablauf, weil sie sich am **Bundeskleingartengesetz (BKleingG)** und an den **Richtlinien des jeweiligen Kleingartenverbands** orientiert. Ich gebe dir einen strukturierten Überblick, wie das normalerweise abläuft, wer beteiligt ist und welche Kosten realistisch sind.

1. Antragstellung

- Der aktuelle Pächter stellt beim **Vorstand der Kleingartenanlage** oder beim **Kreis-/Stadtverband** einen Antrag auf Wertermittlung.
- Meist geschieht das, wenn ein Pächterwechsel ansteht oder wenn der Verein prüfen muss, ob Rückbaupflichten bestehen.

2. Terminvereinbarung

- Der Verband oder der Verein beauftragt **geschulte Wertermittler**.
- Diese sind:
 - vom Verband ausgebildete und zertifizierte Wertermittler
 - oder externe Sachverständige (seltener)

3. Vor-Ort-Besichtigung

Die Wertermittler kommen in den Garten und prüfen:

Laube

- Größe (max. 24 m² Grundfläche erlaubt)
- Bauzustand
- Ausstattung (nur „einfach“, keine Wohnnutzung)
- Unzulässige Anbauten oder Ausstattungen werden **nicht** bewertet

Anpflanzungen

- Obstbäume, Beerensträucher, Stauden
- Zustand, Sorten, Pflanzabstände
- Überalterte oder falsch gesetzte Pflanzen können abgewertet werden

Garteninventar

- Zäune, Wege, Terrasse, Regenwassertanks, Kompost, Gerätehaus usw.

Pflegezustand

- Verwilderung oder Vernachlässigung führt zu Abzügen
- Rückbaupflichten werden dokumentiert

4. Erstellung des Gutachtens

- Der Wertermittler erstellt ein schriftliches Protokoll mit:
 - Einzelbewertungen
 - Gesamtwert
 - Fotos
 - Hinweisen zu Mängeln oder Rückbaupflichten
- Das Gutachten wird dem Verein und dem abgebenden Pächter übergeben.

5. Grundlage für den neuen Pachtvertrag

- Der neue Pächter darf **maximal den ermittelten Wert** zahlen.
- **Der Verein überwacht die Einhaltung.**

👤 Wer führt die Wertermittlung durch?

In der Regel:

1. Verbandsschätzer / Wertermittler (er muss sich ausweisen können!)

- Ausgebildet durch den **Landes- oder Kreisverband der Gartenfreunde**
- Neutral und an Richtlinien gebunden

2. Vereinsschätzer

- In manchen Anlagen gibt es eigene geschulte Wertermittler

3. Externe Sachverständige

- Nur wenn der Verein, bzw. der Verband keine eigenen Schätzer hat oder bei Streitfällen

Welche Kosten entstehen?

Die Kosten variieren je nach Region, Verband und Aufwand. Typische Spannen:

| Position | Übliche Kosten |
|---------------------------------------|-----------------------------------------|
| Wertermittlung durch Verbandsschätzer | 50–150 € (KV d. Gfrd. WB e.V.: 50.00 €) |
| Zusätzliche Anfahrtspauschale | 10–30 € (kilometerabhängig) |
| Zweitgutachten (z. B. bei Streit) | 80–200 € |
| Rückbaukontrolle | 20–50 € |

Wer zahlt?

- **Der abgebende Pächter** trägt die Kosten der Wertermittlung.
- Bei Streitgutachten zahlt oft derjenige, der es beantragt.

Wichtig zu wissen!

- Luxusausstattungen (z. B. Kamin, teure Küche, große Terrasse, Wohnraum) werden **nicht** bewertet.
- Illegale Bauten müssen oft **auf eigene Kosten** entfernt werden.
- Der Verein kann die Übergabe verweigern, wenn Rückbaupflichten nicht erfüllt sind.