

Verwaltungsvorschriften für die Ermittlung der Entschädigung bei Räumung von landeseigenen kleingärtnerisch genutzten Grundstücken

Bekanntmachung vom 11. Dezember 2018

UVK III C 216

Telefon: 9025-1657 oder 9025-0, intern 925-1657

Aufgrund des § 6 Abs. 1 AZG wird bestimmt:

I. Allgemeines

1. Diese Verwaltungsvorschriften finden Anwendung bei ordentlichen Kündigungen von Pachtverträgen für Dauerkleingartenanlagen und Kleingartenanlagen gemäß den Bestimmungen des § 9 Abs. 1 Nrn. 2 bis 6 des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210) in der jeweils geltenden Fassung. Sie gelten nur für landeseigene Grundstücke und regeln gemäß § 11 Abs. 1 BKleingG die angemessene Entschädigung für eingebrachte oder gegen Entgelt übernommene Baulichkeiten, Außenanlagen und Anpflanzungen soweit diese im Rahmen der kleingärtnerischen Nutzung üblich sind. Eine Entschädigungspflicht kommt sowohl für zurückgelassene Baulichkeiten, Anpflanzungen und Außenanlagen als auch für weggenommene in Betracht, soweit diese nach der Wegnahme nicht mehr verwertbar sind.

Die Frage der Entschädigung ist zu trennen von etwaigen Wegnahmerechten bzw. Wegnahmeverpflichtungen des Pächters und von der Frage wer die Kosten der Wegnahme zu tragen hat. Ob der Pächter zur Wegnahme der Baulichkeiten und Anpflanzungen verpflichtet ist, richtet sich nach den jeweiligen vertraglichen Regelungen.

Bei Kündigung wegen anderweitiger planungsrechtlich zulässiger Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nrn. 5 und 6 BKleingG sind die für die Enteignungsentschädigung geltenden Grundsätze zu beachten. Das bedeutet auch die Prüfung von Ersatzansprüchen für Vermögensnachteile in Form von Folgeschäden, unter die auch die Transport-, Räumungs- und Beseitigungskosten von Anpflanzungen und Anlagen fallen können. Diese Ansprüche können neben dem Entschädigungsanspruch bestehen und sind vom Pächter gegenüber den Entschädigungspflichtigen gesondert geltend zu machen. Gegebenenfalls ist auch der Verlust des Pachtrechts zu entschädigen. Für die Ermittlung des Verkehrswertes des entzogenen Pachtrechts ist darauf abzustellen, wie viel der Pächter aufwenden muss, um ein entsprechendes Vertragsverhältnis unter den nämlichen Voraussetzungen, Vorteilen und Bedingungen einzugehen. Maßgebend ist dabei der objektive Wert des Pachtrechts.

Der Entschädigungsanspruch wird fällig, sobald das Pachtverhältnis beendet, der Kleingarten geräumt ist und die Fläche dem Verpächter vereinbarungsgemäß übergeben wurde. Falls der Pächter verpflichtet ist, Baulichkeiten, Anpflanzungen und Außenanlagen wegzunehmen, ist der Kleingarten erst dann geräumt, wenn diese entfernt sind.

Wird dem Pächter Ersatz angeboten oder werden für eine zügige und mit der Räumung zeitgleiche Umsetzung der Kleingärtner Aufwendungen erbracht, die über das gesetzlich vorgeschriebene Maß hinaus gehen, ist dies bei der Entschädigung angemessen zu berücksichtigen und mit dem Pächter eine entsprechende Vereinbarung zu treffen.

Entschädigungsberechtigt sind der Kleingärtner und der Zwischenpächter, im Folgenden Pächter genannt.

Für die Wertermittlung ist das Formblatt gemäß Anlage 1 zu verwenden.

2. Diese Vorschriften gelten nicht für die Wertermittlung von

- Baulichkeiten, die rechtmäßig errichtet wurden und unter die Bestimmungen der §§ 18 Abs. 2 bzw. 20 a Nr. 8 BKleingG fallen (bestandsgeschützte, rechtmäßig zu Wohnzwecken genutzte Wohnlauben).
- Eigenheimen, die mit Nutzungsberechtigung oder Billigung staatlicher Stellen der ehem. DDR errichtet wurden und zu Wohnzwecken genutzt werden.

3. Für die Bewertung von Baulichkeiten, Anpflanzungen und Außenanlagen sind die vertraglichen Vereinbarungen maßgebend.

Sofern keine vertragliche Regelung vorliegt, werden bei den auf Grund des § 11 BKleingG zu zahlenden angemessenen Entschädigungen grundsätzlich nur rechtmäßig errichtete Baulichkeiten, Anpflanzungen und Außenanlagen in Ansatz gebracht, die sich im Rahmen der kleingärtnerischen Nutzung halten.

II. Bewertung der Baulichkeiten

4. Baulichkeiten, die in Ausgestaltung und Wert über den Rahmen der gesetzlich vorgegebenen einfachen Ausführung hinausgehen, sind als Baulichkeiten in einfacher Art zu bewerten.

5. Widerrechtlich errichtete Baulichkeiten bzw. Teile von Baulichkeiten, zweckentfremdete Bauten und Garagen dürfen nicht bewertet werden und sind vom bisherigen Nutzungsberechtigten zu entfernen.

6. Wenn Baulichkeiten eine bebaute Grundfläche von 24 m² nicht überschreiten, ist davon abzusehen, den Nachweis einer bauaufsichtlichen Genehmigung zu verlangen. In diesen Fällen wird angenommen, dass die Genehmigung vorliegt oder auf Antrag erteilt worden wäre.

7. Für Lauben, die im Westteil Berlins vor dem 1. April 1983 bzw. im Ostteil Berlins vor dem 3. Oktober 1990 errichtet wurden und die in Nr.6 angegebene Größe überschreiten, wird eine Entschädigung für die über 24 m² hinausgehende Bebauung gewährt, wenn

a) die Zustimmung des Grundstückseigentümers und eine bauaufsichtliche Genehmigung vorgelegt oder dementsprechende Nachweise der Rechtmäßigkeit erbracht werden (BKleingG § 18 Abs. 1, § 20 a Nr. 7).

b) der Pächter nachweisen kann, dass die Laube bis zum 31.12.1958 errichtet wurde und seitdem eine Größe von insgesamt 60 m² inklusive Veranda und Nebenanlagen nicht überschreitet. Den Anforderungen der Bauordnung für Berlin vom 9.11.1929 entsprechend wird angenommen, dass eine Genehmigung erteilt wurde oder auf Antrag erteilt worden wäre.

8. Vereinsheime, in denen eine gewerbliche Nutzung betrieben wird, sind nur zu bewerten, wenn die Fläche zur kleingärtnerischen Nutzung nach den kleingartenrechtlichen Bestimmungen verpachtet ist. Sie sind mit der Fläche zu bewerten, die als vereinseigener Anteil genutzt wird.

9. Für die Bewertung der Lauben und Vereinsheime ist die nachstehende Bewertungstabelle anzuwenden. Grundlagen der Wertermittlung sind:

- die Bauklasse mit Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)
- die Alterswertminderung
- der vom Amt für Statistik ermittelte Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden (2010 = 100) vom IV.Quartal des Vorjahres für das gesamte Folgejahr.

Die NHK 2010 sind mit einem Hundertstel des jeweiligen Baupreisindex zu multiplizieren.

Bewertungstabelle für bauliche Anlagen:

a) Bauklasse I

Bauten aus Stein oder ähnlichem Material mit einer Wanddicke > 17,5 cm, beiderseits verkleidet; mit Fußboden und Decke, sowie mit Fundamenten aus Mauerwerk oder Beton, Dach mit Weich- oder Harteindeckung.

Wanddicke	≥ 17,5 cm	24 cm	≤ 36 cm
	440 €/m²	510 €/m²	580 €/m²

b) Bauklasse II

Bauten aus Stein oder ähnlichem Material mit einer Wanddicke < 17,5 cm. Sonst Ausführung wie Bauklasse I.

Wanddicke	≤ 10 cm		< 17,5 cm
	300 €/m²		420 €/m²

c) Bauklasse III

Holzbauten, doppelwandig, außen gespundete Bretter, einfache Bretter gespundet in Stülp-schalung oder ähnliche Materialien, imprägniert oder mit imprägnierendem Schutz versehen, auf Ständerbau bzw. Rahmenwandkonstruktion, Mindestwanddicke 13 cm;

Spundholzdicke > 1,65 cm; innen einschließlich Zwischendecke gespundete Bretter oder Platten über 1 cm, imprägniert oder mit imprägnierendem Schutzanstrich versehen oder einfache Bretter verputzt; Fußboden und Fundament aus Beton oder Balkenlage auf Steinen, frostfrei gegründet oder andere ausreichende Gründungen; Dach mit Weich- oder Harteindeckung, Blockhäuser mit einer Holzdicke ≥ 6 cm.

Blockhaus	≥ 6 cm	≥ 7,5 cm	≥ 9 cm
Holzbauten doppelwandig	≥ 13 cm	≥ 20 cm	
	360 €/m²	470 €/m²	580 €/m²

d) Bauklasse IV

Holzbauten, einwandig oder doppelwandig mit < 13 cm Wanddicke und Blockhäuser mit ei-

ner Holzdicke < 6 cm, alle bisher nicht aufgeführten Materialien.

Blockhaus einwandig/doppelwandig	≤ 3 cm	≤ 4,5 cm	< 6,0 cm
	≤ 9 cm		< 13 cm
	230 €/m²	280 €/m²	360 €/m²

10. Sofern die Lauben nicht den Mindestanforderungen der jeweiligen Bauklasse entsprechen, sind die NHK 2010 entsprechend der festgestellten tatsächlichen Ausführung im Bereich bis zu den Normalherstellungskosten der niedrigeren Bauklasse zu reduzieren.

11. Für die Ermittlung der Alterswertminderung sind ausgehend vom Baujahr der Baulichkeit die restlichen Nutzungsjahre zu ermitteln und Abzüge für die Abschreibung (Alter/Restnutzungsjahre, Zustand und verwendete Materialien) von den NHK 2010 gemäß nachstehender Abzugstabelle vorzunehmen. In begründeten Fällen können Erhaltungsmaßnahmen bzw. Pflegemängel in angemessener Weise berücksichtigt werden.

Abzugstabelle für Abschreibungen in den einzelnen Bauklassen

Restliche Nutzungsjahre ab Baujahr	Bauklasse I	Bauklasse II	Bauklasse III	Bauklasse IV
5	90 %	90 %	90 %	90 %
10	90 %	85 %	85 %	71 %
15	81 %	71 %	71 %	54 %
20	71 %	60 %	60 %	40 %
25	62 %	49 %	49 %	29 %
30	54 %	40 %	40 %	21 %
35	47 %	32 %	32 %	16,5 %
40	40 %	26 %	26 %	10 %
45	34 %	21 %	21 %	
50	29 %	18 %	18 %	
55	25 %	15,5 %	15,5 %	
60	21 %	10 %	10 %	
65	17,5 %			
70	16,5 %			
75	15,5 %			
80	10 %			

Bei neuwertigen Lauben bis zu einem Alter von vier Jahren können nach jeweiligem Bauzustand geringere Abzüge als 10 % vorgenommen werden.

12. Sonstige Baulichkeiten sind wie folgt zu bewerten:

a) Genehmigte und zu entschädigende separat stehende Schuppen und ähnliche Baulichkeiten

NHK 2010 75,00 € je m² bis maximal 300,00 € Entschädigungswert je Baukörper.

b) Überdachter offener Laubenvorplatz als Teil der Laube, wenn dadurch 24 m² Grundfläche nicht überschritten werden

NHK 2010 275,00 € je m², wenn der Vorplatz in das Dach der Laube integriert ist

NHK 2010 50,00 € je m², wenn der Vorplatz an die Laube angebaut ist.

c) Gewächshäuser mit einer Grundfläche von maximal 12 m² sind wie folgt zu bewerten:

NHK 2010 150,00 € je m²

Der Entschädigungswert für die sonstigen baulichen Anlagen ist aus den NHK 2010 sowie der Alterswertminderung der Anlage zu bestimmen. Bei allen Anlagen sind Alterswertminderungen von mindestens 3 % jährlich vorzunehmen. Für die Bewertung von zulässigen Anbauten sind maximal die Restnutzungsjahre der Laube zu Grunde zu legen.

Das Ergebnis ist auch hier mit einem Hundertstel des Baupreisindex zu multiplizieren.

III. Bewertung der Außenanlagen

13. Die Höchstbeträge für Außenanlagen sind unter Berücksichtigung der Bauausführung und des Zustandes ggf. zu senken. Bei allen Außenanlagen sind Alterswertminderungen von jährlich mindestens 3 % vorzunehmen. Entschädigt werden dürfen nur vertraglich zugelassene bzw. genehmigte Einrichtungen.

Für die Bewertung der Außenanlagen ist die nachstehende Bewertungstabelle anzuwenden.

Wasserversorgung

Wasserleitungen (Standrohre sind als lfd. m Wasserrohr

zu bewerten) je m bis 5,00 €

Hauptleitungen je m bis 7,50 €

Zapfventil außerhalb der Baulichkeiten bis 7,50 €

Rückflussverhinderer max. 1 Stk. bis 12,00 €

Absperrventil max. 1 Stk. bis 7,50 €

Rohrbelüftungseinrichtung max. 1 Stk. bis 25,00 €

Wassermessgrube bis max. 3 m³ umbauten Raum je m³ bis 70,00 €

Brunnenanlage bis 5 m Rohrtiefe bis 350,00 €

ab 5 m Rohrtiefe bis 500,00 €

Komplette funktionsfähige Brunnenanlagen werden nur entschädigt, wenn kein Stadtwasser vorhanden ist und die Anlagen genehmigt sind.

Teich, bepflanzt (maximal 10 m² Wasserfläche) je m² bis 25,00 €

Teiche aus Beton oder ähnlichem Material sind nicht zu bewerten.

Rindenschrot- oder Humustoiletten

einfachste Ausführung bis 100,00 €

Firmenprodukte mit Nachweis bis 850,00 €

Abwassersammelanlagen

Gemauert oder aus Betonschachtringen jedoch nicht mehr als 4 m³ je m³ bis 180,00 €

Behälter aus Kunststoff oder durch Fachfirmen sanierte Anlagen mit DIBt-Zulassung sowie monolithische Behälter aus wasserundurchlässigem Beton jedoch nicht mehr als 4 m³ je m³ bis 450,00 €

Kanalisationsanschlüsse

Nach vorliegender Rechnung jedoch max. bis 2.000 €

Wege- und Platzbefestigungen

Einfache Art der Wegebefestigung einschl. Kantensteine je m² bis 1,50 €

Holzpfaster, Rasengittersteine je m² bis 6,00 €

Wegeplatten, Verbundsteine u. a. einschl. Kantensteine bis 12,50 €

Einfriedungen (komplett)

Maschendraht je m bis 10,00 €

Holz- oder Stabgitterzäune je m bis 20,00 €

Gartentüren, einflügelig

bis 200,00 €

Weitere Türanlagen sind wie Zäune zu bewerten.

Bautechnisch notwendige Stützmauern, Stufen und Einfassungen

Stützmauern je m² bis 20,00 €

Stufen je Stk. bis 10,00 €

Beeteinfassungen bis 2,00 €

Kompostanlagen

je nach Ausführung je m³ bis 40,00 €

Rankgerüste, Frühbeete

Rankgerüste Bogenform o.ä. je Stk. bis 50,00 €

Rankgerüste flächige Art je m² bis 8,00 €

Frühbeetkästen je m² bis 25,00 €

Hochbeete je m² bis 90,00 €

IV. Bewertung der Anpflanzungen

14. Verkrüppelte, kranke oder teilweise abgestorbene Bäume werden nicht bewertet. Für nicht gepflegte oder zu eng stehende Bäume sind entsprechende Abschläge vorzunehmen. Das gilt

sinngemäß auch für andere Kulturen. Kostspielige Zierpflanzen und Gehölze aller Art mit Liebhaberwert, die das Maß kleingärtnerischer Nutzung überschreiten, sind nicht zu bewerten.

15. Laubbäume (mit Ausnahme der Obstbäume) und Walnussbäume werden nicht bewertet.

16. Für die Bewertung der Anpflanzungen ist die nachstehende Bewertungstabelle anzuwenden. Bei Räumungen in der Zeit vom 1. April bis 31. Oktober ist für Obst- und Gemüseanpflanzungen ein Zuschlag von 20 % zum Entschädigungswert nach der Bewertungstabelle zu gewähren.

Obstgehölze

	bis 4 Jahre	5 bis 30 Jahre	über 30 Jahre
Apfel, Birne, Pflaume, Süßkirsche, Sauerkirsche, Pfirsich, Aprikose, Quitte,...	bis 25,00 €	bis 85,00 €	140,00 bis 0 €
Sonderformen - Säule - Spalier	bis 35,00 €	bis 105,00 €	170,00 bis 0 €

Beerenobst

	bis 4 Jahre	5 bis 20 Jahre
Johannisbeere, Himbeere Stachelbeere, Brombeere, Heidelbeere, Jostabeere, Preiselbeere	bis 6,00 €	bis 15,00 €
Sonderformen (Stamm)	bis 16,00 €	bis 35,00 €

Sonstige Kulturen, Erdbeeren, Rhabarber u. a.

	bis 2 Jahre	bis 4 Jahre	5 und mehr Jahre
Weinrebe je Stk.		15,00 €	bis 35 €
Erdbeeren je m ²	2,00 €		
Rhabarber je Stk.		1,50 €	bis 2,50 €
Kiwi je Stk.		10,00 €	bis 20,00 €

Ziergehölze

- einfache Art (z. B. Forsythia) je Stk. bis 20,00 €
- wertvollere Art (z. B. Magnolie) je Stk. bis 50,00 €

Schling- und Kletterpflanzen

- einfache Art (z. B. Clematis) je Stk. bis 13,00 €
- wertvollere Art (z. B. Blauregen) je Stk. bis 18,00 €

Koniferen

- Nicht mehr als insgesamt 10 m² kronendeckende Fläche Stück bis 50,00 €

Koniferen, die im ausgewachsenen Zustand die Wuchshöhe von 2,5 m überschreiten können, werden auch in kleineren Größen oder im Jungstadium nicht abgeschätzt.

Rosen

- Beet-, Edel-, Park- und Strauchrosen	Stück	bis	8,00 €
- Kletterrosen	Stück	bis	11,00 €
- Hochstammrosen	Stück	bis	16,00 €

Stauden, Gräser, Kräuter und Zwiebeln

- Je nach Pflanzenart	m ²	bis	5,00 €
- Solitärpflanzen	Stück	bis	10,00 €

Hecken

- je nach Pflanzenart	je m	bis	15,00 €
-----------------------	------	-----	---------

Rasen und Wiesen

- Rasen, Blumenwiese (bis höchstens 30 % der Parzellenfläche)	m ²	bis	0,50 €
--	----------------	-----	--------

V. Verwaltungskosten

17. Sofern die Kleingärtnerorganisationen bei Räumungen von Kleingartenland im Auftrag des Entschädigungsverpflichteten die Entschädigung ermitteln, ist diesen ein Verwaltungskostenbetrag in Höhe von 3 % von der im Rahmen der kleingärtnerischen Nutzung für Baulichkeiten, Außenanlagen und Anpflanzungen zu zahlenden Entschädigung zu gewähren.

VI. Pächterwechsel

18. Die Ermittlung der Entschädigung bei Unterpächterwechsel ist ausschließlich Angelegenheit der Organisationen der Kleingärtner in ihrer Eigenschaft als Zwischenpächter. Die Bezirksämter wirken hierbei nicht mit.

VII. Schlussvorschriften

19. Diese Verwaltungsvorschriften treten am Tage nach der Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin in Kraft. Sie treten mit Ablauf des 31. Dezember 2028 außer Kraft.