



Landesverband Niedersächsischer Gartenfreunde e.V.

Aktuelle Informationen aus Niedersachsen

Termine, Nachrichten und Berichte aus Bezirksverbänden und Vereinen

Verantwortlich für die Mitteilungen des Landesverbandes ist die Redaktion des Landesverbandes. Die Artikel in den Bezirks- und Vereinsnachrichten liegen in der Verantwortung der verfassenden Verbände und Vereine.

Geschäftsstelle und Redaktion

Grethe-Jürgens-Str. 7
30655 Hannover
Tel. 05 11/696 89 77,
Fax: 05 11/696 89 76
E-Mail: presseberichte@
gartenfreunde-niedersachsen.de
www.gartenfreunde-
niedersachsen.de
Sprechzeiten: Montag, Dienstag
und Donnerstag, 9:00–12:00 Uhr,
Mittwoch 14:00–17:00 Uhr

Beiträge der Vereine sind an
den jeweiligen Bezirksverband
zu senden.

Anzeigenberatung und -verkauf:
Rita Kropp
Tel. 04 21/348 42-14
E-Mail: kropp@waechter.de

Wertermittlung im Kleingarten

Wie funktioniert das eigentlich?



Mithilfe eines Messrades misst Waldemar Tessmann die angelegte Fläche des Gemüsebeetes aus.

Fotos (3): Tessmann

Auch wenn man sich nie darüber Gedanken gemacht hat, spätestens beim Pächterwechsel steht sie an, die Wertermittlung im Kleingarten. Doch wie funktioniert das eigentlich genau? Was ist wichtig? Was wird berücksichtigt und was nicht? Um diesen Fragen auf den Grund zu gehen und einen Einblick in das Thema Wertermittlung im Kleingarten zu gewinnen, hat Waldemar Tessmann der Landesfachberaterin des Landesverbandes Niedersächsischer Gartenfreunde (LNG), Miriam Soboll, in einem Interview Rede und Antwort gestanden.

Waldemar Tessmann ist offiziell seit 48 Jahren Kleingärtner, hat davor aber bereits neun Jahre „inoffiziell“ gegärtnert. Seit 24 Jahren ist er 1. Vorsitzender in seinem Verein KGV am Lehmstich in Seelze bei Hannover. Nach der Ausbildung zum Fachberater erfolgte die Weiterbildung zum Wertermittler. Inzwischen ist Waldemar Tessmann seit 33 Jahren als Wertermittler für den Bezirksverband der Gartenfreunde Hannover-Land (BV) in den angeschlossenen Vereinen unterwegs.

Miriam Soboll (MS): Waldemar, wann hast du die letzte Wertermittlung durchgeführt?

Waldemar Tessmann (WT): Das war gestern. Da war ich in Nienburg und habe „Nachbarschaftshilfe“ geleistet. Nienburg gehört als Verein zwar nicht unserem BV an, ist aber dem LNG angeschlossen.

Bei einem LNG-Seminar kam der Kontakt zwischen der Vorsitzenden Lucia Behrendt und unserem BV-Vorsitzenden Rolf Köller zustande. Da es, wenn möglich, vermieden werden sollte, Wertermittlungen im eigenen Verein durchzuführen, habe ich das in Nienburg gern übernommen.

MS: In Corona-Zeiten ist ja vieles anders, hat sich dies auch bei der Wertermittlung bemerkbar gemacht?

WT: Kaum. Natürlich gab es bei der Begrüßung keinen Handschlag, und die anwesenden Personen haben sich im Garten verteilt, um den erforderlichen Abstand zu bekommen. Weitere Veränderungen habe ich aber nicht festgestellt.

MS: Wer ist denn bei der Wertermittlung außer dir noch anwesend?

WT: Immer anwesend sind die oder der Vorsitzende. Wenn das nicht möglich ist, sollte zumindest ein Mitglied des geschäftsführenden Vorstandes oder ein entsandter Vertreter anwesend sein. Hinzukommen noch der aufgebende und eventuell der potentielle neue Pächter.

MS: Warum sollte grundsätzlich jemand vom Vorstand anwesend sein?

WT: Das ist wichtig, damit vereinspezifische Fragen direkt geklärt werden können. Schließlich kenne ich nicht alle Satzungen und Gartenordnungen der Vereine.

Außerdem ist der Vorstand unparteiisch und stellt einen Ansprechpartner für alle Beteiligten dar: für den aufgebenden Pächter, den neuen Pächter und natürlich auch für mich. Hinzu kommt, dass der Auftrag zur Wertermittlung durch den Verein erfolgt.

MS: Bist du rund um das Jahr mit Wertermittlungen beschäftigt, oder gibt es dafür bestimmte Zeiten?

WT: Grundsätzlich erfolgt die Kündigung des Gartens immer zum Jahresende und somit auch der Pächterwechsel. Wenn aber Interessenten vorhanden sind oder es sogar eine Warteliste gibt, sollte man in Erwägung ziehen, den Garten auch schon im Laufe des Jahres neu zu verpachten.

Gründe für die Aufgabe eines Gartens gibt es viele. Wer berufsbedingt, aus Altersgründen, aus familiären oder gesundheitlichen Gründen seinen Garten aufgibt, kann (und möchte) diesen häufig so schnell wie möglich an einen neuen Pächter weitergeben. Wenn

dann bereits ein Nachfolger bereitsteht, ist das quasi eine „Win-Win-Win-Situation“, für den aufgebenden Pächter, den neuen Pächter und den Verein.

MS: Waldemar, kommen wir nun zu der Wertermittlung an sich. Was ist das erste bei der Ermittlung, womit startest du?

WT: Zuerst mache ich einen Rundgang durch den Garten und verschaffe mir einen Gesamteindruck. Danach beginne ich mit der Bewertung der Laube. Die Pflanzen und alles Weitere sehe ich mir erst danach an.

MS: Dann erklär bitte einmal, wie die Bewertung der Laube funktioniert.

WT: Beim Aufmaß nehme ich die Laube ganz genau in Augenschein und umründe sie dabei, manchmal auch zweimal. Geguckt wird von allen Seiten. Das Aufmaß besteht in den äußeren Abmessungen des Laubenraumes und des Daches. Die ermittelte Raumgröße, also das Laubenvolumen, wird mit dem festgelegten Maximalwert für den umbauten Raum bewertet. Laut Bundeskleingartengesetz darf die maximale überdachte Fläche inklusive Freisitz eine Fläche von 24 m² nicht überschreiten.

MS: Und in diesem Maximalwert sind dann alle baulichen Ausführungen und Ausstattungen enthalten?



Bei der Laube wird genau Maß genommen. Das ermittelte Laubenvolumen wird anschließend für die Berechnung des Laubenwertes herangezogen. Rechts: Obstbäume und -gehölze werden genau in Augenschein genommen. Das Alter sowie der Pflegezustand und durchgeführte Schnittmaßnahmen sind für den Wert einer Pflanze ausschlaggebend.



TW: (nickt) Ja, da ist alles drin, z.B. die Ausführung der Türen, die Qualität der Fenster, die Fußböden, die Beschaffenheit der Wände wie Klinker oder Putz und auch die Qualität des Daches. Etwas heikel ist häufig das Dach. Oft sieht es von außen noch gut aus, und erst von innen kann ich dann Feuchtigkeitsschäden oder sogar Schimmel erkennen. Solche sichtbaren Schäden und notwendige Reparaturmaßnahmen werden dann von der ermittelten Summe abgezogen.

Ebenso verhält es sich mit Lauben, die die genehmigte Größe überschreiten. Diese Überbauungen sind dann auf die zulässige Größe zurückzubauen. Die Kosten dafür hat immer der aufgebende Pächter zu tragen.

MS: Und wie wird das Alter der Laube berücksichtigt?

WT: Der Gesetzgeber geht von einer Standzeit der Laube von 40 Jahren aus, egal, ob Holz oder Stein, früher wurde dazwischen noch unterschieden. Aus der Standzeit von 40 Jahren ergibt sich eine lineare Abschreibung von 2,5 % pro Standjahr.

Zusammengefasst heißt das: Von dem ermittelten Maximalwert, der sich aus dem Raumvolumen ergibt, wird die Abschreibung heruntergerechnet. Und von dem so ermittelten Restwert werden die notwendigen Reparatur- und Instandhaltungskosten abgezogen. Das Ergebnis ist

dann der tatsächliche Wert der Laube.

MS: In den letzten Jahren haben viele Vereine ihre Jubiläen gefeiert. Die Lauben dort waren z.T. deutlich älter als 40 Jahre. Was passiert mit einer Laube, die rechnerisch von der Abschreibung her null Wert hat?

WT: Hier habe ich die Möglichkeit, je nach Bausubstanz und Pflegezustand einen Restnutzungswert von bis zu maximal 40 % des festgelegten Maximalwertes anzusetzen. Von diesem Wert würden dann entsprechend die notwendigen Reparaturkosten abgezogen werden.

Wenn die notwendigen Reparaturkosten den tatsächlichen Wert der Laube übersteigen, können sich jedoch auch negative Werte für die Laube ergeben. Dies ist aber auch bei Lauben möglich, die noch deutlich jünger als 40 Jahre sind. Es kommt eben auf die Pflege an.

MS: Und was ist mit den berühmten goldenen Türklinken und goldenen Fenstergriffe vorhanden sein.

WT: (lacht) Gar nicht! In den Lauben gibt es grundsätzlich kein Wasser. Es könnten somit höchstens goldene Türklinken und goldene Fenstergriffe vorhanden sein.

Doch auch diese Anschaffung lohnt sich nicht, weil der Gesamtwert gedeckelt ist. Kleingärten sollen schließlich keine Werte darstellen und auch nicht als Geld-

anlage dienen. Da geht es um die soziale Komponente, denn auch eine junge Familie soll sich einen Kleingarten leisten können.

MS: Wenn die Laube fertig bewertet ist, geht es sicher mit dem Aufwuchs weiter. Laut Bundeskleingartengesetz soll es ja eine Drittelteilung zur kleingärtnerischen Nutzung geben. Bei einer durchschnittlichen Gartengröße von ca. 400 m² entspricht dies einer Fläche von ca. 130 m², die für den Anbau von Obst und Gemüse genutzt werden muss. Wie ermittelst du diese Fläche?

WT: Besonders einfach geht das mit meinem Messrad. Damit laufe ich einfach die einzelnen Strecken ab und lese hinterher das Ergebnis ab. Wer das nicht hat, kann auch einen Zollstock oder ein Maßband benutzen.

MS: Aber mit einer Fläche von 130 m² Kartoffeln wärst du sicher noch nicht zufrieden, oder?

WT: Nein, natürlich nicht. Die Vielfalt macht's! Sie macht einen Garten erst richtig interessant und abwechslungsreich. Monokulturen sind schlichtweg nicht erwünscht.

Wer gerne viele Erdbeeren im Garten haben möchte, darf diese natürlich gerne pflanzen, muss sie dann aber auch selber essen. Angebaut wird nur für den eigenen Bedarf, ein Verkauf auf dem Markt ist nicht erlaubt.

Trotzdem sollten sich zu den Erdbeeren auch noch andere Pflanzen gesellen; erwünscht ist die sogenannte Mischkultur. Da macht das Ernten mehr Spaß, und die Erntezeit erstreckt sich über einen langen Zeitraum. Außerdem wachsen die Pflanzen besser und sind zudem weniger anfällig für Krankheiten und Schädlinge.

MS: So richtig schön und bunt ist ein Garten doch erst mit Blumen und Blüten. Natürlich können wir jetzt nicht alles aufzählen, aber vielleicht kannst du einmal umreißen, wie diese in die Bewertung einfließen?

WT: Bei den Ziergehölzen werden maximal 15 Stück insgesamt bewertet. Diese dürften zwar einer Art angehören, aber auch hier ist Vielfalt erwünscht. Es können

dann noch fünf Moorbeet-Pflanzen hinzukommen, zu denen auch Rhododendren und Azaleen zählen.

MS: Schwerer dürfte doch die Bewertung von Stauden und Blumenzwiebeln sein? Diese sind ja schließlich nicht das ganze Jahr über sichtbar.

TW: Ja, das stimmt. Wenn die Blumenzwiebeln blühen, sind meist noch keine Stauden zu sehen, und wenn die Stauden sichtbar sind, sind keine Blumenzwiebeln mehr da. Da vertraue ich dann ein wenig auf die Angaben des alten Pächters. Das kommt meist schon gut hin. Stauden und Blumenzwiebeln werden dann jeweils mit bis zu 15 m² berechnet.

MS: Und was gilt für Rosenliebhaber?

WT: Bei Beet- und Edelrosen werden maximal 30 Stück bewertet. Hinzukommen können dann noch vier bis sechs Kletterrosen, z.B. an einer Hauswand oder einem Rosenbogen.

Hier wird aber nur die Rose selbst bewertet, nicht das Gestell. Der Rosenbogen gehört nämlich nicht zum Garten, er bleibt somit im Besitz des aufgebenden Pächters. Über den Verbleib kann und sollte er sich dann mit dem neuen Pächter einigen. Ebenso verhält es sich auch mit den anderen beweglichen Teilen, den Gartengeräten, Mobiliar oder auch Kinderspielgeräten.

MS: Und wie ist es mit „Liebhaberpflanzen“?

WT: Wer besondere Pflanzen oder Exoten in seinem Garten haben möchte, darf diese gerne haben, solange er den Garten hat. Hierzu gehören z.B. Formgehölze, Fächerahorn oder Ähnliches. Bei der Bewertung werden sie aber nicht berücksichtigt. Sie stellen somit auch keinen Geldwert dar.

Nicht-kleingartentypische Gewächse, zu denen auch Koniferen oder größere Laubbäume gehören, sind eigentlich sowieso nicht erlaubt. Diese sind, falls vorhanden, spätestens beim Pächterwechsel zu entfernen. Was genau erlaubt ist und was nicht, ist im Bundeskleingartengesetz und in der Gartenordnung geregelt.



Gemüsepflanzen gehören in jeden Garten! Bei der klassischen Mischkultur wachsen Kohlarten gemeinsam mit Salat und Möhren in einem Beet.

MS: Bei der Laube wirken sich die Pflegezustände auf die Bewertung aus, wie ist das bei den Pflanzen?

WT: Genauso! Vielfalt, Pflegezustand, Pflanzabstände, Alter der Pflanzen, bei Bäumen und Sträuchern Schnitt und Auslichtung, die Gesundheit der Pflanzen – das alles wird mit berücksichtigt und mit Hilfe von Tabellen bewertet. Hier gibt es festgelegte Werte, die, je nach Standjahr, nach dem Maximalprinzip ausgelegt sind.

Was gut gepflegt ist, erhält dementsprechend auch höhere Werte. Das gilt für Obstbäume und -sträucher, Zierpflanzen und die Beete. Ebenso verhält es sich dann auch beim Rasen. Unkraut, Moos und Gänseblümchen sind Anzeigen für Pflege- und Düngemängel. Das wirkt sich dann natürlich auch auf die Bewertung aus.

MS: So, nun haben wir die Laube, die Beete und die Pflanzen erfasst. Und wie ist es mit den Wegen?

WT: In die Bewertung fließt nur der Hauptweg von der Gartenpforte bis zur Laube mit einer Breite von maximal einem Meter ein. Die Kanteneinfassungen des Weges werden dabei ebenfalls berücksichtigt sowie max. 15 m² gepflasterte oder mit Platten ausgelegte Fläche zur Nutzung als Terrasse. Wege zwischen den Beeten werden nicht berücksichtigt.

Auch hier werden Alter und Pflegezustand beachtet. Ein Un-

terschied zwischen Platten und Pflasterung wird allerdings nicht gemacht.

MS: Das Wort „Gartenpforte“ ist eben schon gefallen. Wird diese auch mit bewertet?

WT: Gartenpforten und auch Zäune können sein, müssen aber nicht. Dies ist von Anlage zu Anlage unterschiedlich und wird in der Satzung bzw. Gartenordnung des Vereins geregelt.

Grundsätzlich gilt aber: Die einfachste Ausführung ist ausreichend. Aber gepflegt darf sie gerne sein. Wenn die Farbe abblättert, wird etwas abgezogen. Genauso ist es beim Zaun. Wenn Zaunpfähle wackeln oder der Zaun durchhängt, stellt das einen Mangel dar. Dieser wird dann entsprechend abgezogen.

MS: Immer wieder gerne wird das Thema „Hecken“ und deren Höhe diskutiert. Wie fließen denn Hecken in die Bewertung mit ein?

WT: Also, eigentlich ist das ganz einfach: Bewertet werden Hecken nur am Hauptweg, wenn sie denn zum Garten gehören. Die maximale Höhe beträgt 1,20 m – bei unseren Gärten handelt es sich schließlich um öffentliches Grün, somit müssen die Gärten auch einsehbar sein.

Niedriger dürfen die Hecken natürlich gerne sein. Das wird dann in der Satzung bzw. der Gartenordnung des Vereins geregelt. Das Schöne an niedrigen Hecken ist doch auch, dass der „Schnack über den Zaun“ deutlich leichter fällt und somit der Gemeinschaftsinn gefördert wird.

MS: Wenn wir nun alles erfasst und bewertet haben, was wirkt sich noch auf das Endergebnis aus?

WT: Wenn die Instandsetzungs- oder Entsorgungskosten wirklich gravierend sind, können weitere Kosten z.B. für einen Container angesetzt werden. Diese sind dann ebenfalls in die Wertermittlung mit einzurechnen.

MS: Hat der aufgebende Pächter die Möglichkeit, eine Ergebniskorrektur durchzuführen?

WT: Der Pächter hat dann noch die Möglichkeit, notwendige Reparatur- und Pflegemaßnahmen durchzuführen und dadurch den Abzug zu mindern. Die Fristen hierfür setzt dann der Vorstand des Vereines. Aber am einfachsten wäre es natürlich, wenn man es erst gar nicht so weit kommen lässt.

Wem die Zeit fehlt oder auch das Interesse am Garten verloren geht, sollte rechtzeitig über die

Kündigung seines Gartens nachdenken. Häufig stehen bereits Nachfolger bereit, die auf das Freiwerden eines Gartens warten. Man hat ja dann auch immer noch die Möglichkeit, als Besucher beim Spaziergehen in der Anlage vorbeizuschauen und von der anderen Seite des Gartenzaunes mit den Mitgliedern des Vereins zu schnacken.

MS: Wenn ich ehrlich bin, hört sich das alles sehr aufwendig an. Wie lange dauert im Normalfall die gesamte Wertermittlung?

WT: Das kommt drauf an. Die Bestandsaufnahme im Garten dauert mindestens eine Stunde. Hier wird schließlich alles genau angeguckt und notiert. Außerdem wird alles mit zahlreichen Fotos dokumentiert.

Deutlich länger dauert dann allerdings die eigentliche Auswertung zuhause. Dort verbringe ich dann noch einmal zwei bis drei Stunden an meinem Schreibtisch; in besonders schwierigen Fällen auch noch etwas länger.

MS: Und trotzdem bist du nun schon seit 33 Jahren als Wertermittler unterwegs. Wie sieht es denn mit einem Nachfolger aus, wenn du irgendwann mal nicht mehr zur Verfügung stehst?

WT: (wirkt nachdenklich) Da ist es leider ähnlich wie bei den anderen Vorstandsämtern und Funktionen im Verein. Nachfolger werden auch hier dringend gesucht. In unserem BV schließt sich an jeden Fachberater-Lehrgang ein Wertermittlungslehrgang an, doch die Anzahl der aktiven Wertermittler ist sehr überschaubar.

Ich kann wirklich nur dazu ermutigen, als Wertermittler aktiv zu werden. Auch wenn die Arbeit Zeit in Anspruch nimmt, macht sie Spaß und ist abwechslungsreich. Jeder Garten ist anders, und ich entdecke auch nach 33 Jahren immer wieder Neues. Und spätestens beim Pächterwechsel benötigt jeder Gartenfreund einen Wertermittler!

MS: Waldemar, ich danke dir für die interessanten Einblicke in die Wertermittlung im Kleingarten.



Farbenfroh und vielseitig wird ein Garten erst durch eine bunte Auswahl an Blüh- und Blattschmuckpflanzen.

Fotos (2): Soboll