

Verwaltungsvorschriften über Kündigungsentschädigungen auf Kleingartenland

vom 11. Februar 2003

Stadt I C 222

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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376). 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. Diese Ansprüche können neben dem Entschädigungsanspruch bestehen. Weiter gehende Ansprüche sind ggf. von den Betroffenen gegenüber den Entschädigungspflichtigen gesondert geltend zu machen.

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 Kosten für die Räumung des Pachtgrundstückes fallen können.

Gegebenenfalls ist auch der Verlust des Pachtrechts zu entschädigen. Für die Ermittlung des Verkehrswertes des entzogenen Pachtrechts ist darauf abzustellen, wieviel 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 und der Kleingarten geräumt ist. Falls der Pächter verpflichtet ist, Baulichkeiten, Anpflanzungen und Außenanlagen wegzunehmen, ist der Kleingarten erst dann geräumt, wenn diese entfernt sind.

Falls dem Pächter Ersatzland oder anderweitiger Ersatz angeboten wird, ist dies bei der Entschädigung angemessen zu berücksichtigen und mit dem Pächter eine entsprechende Vereinbarung zu treffen.

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 von 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. Das gilt auch für Behelfsheime.

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

6. Wenn Baulichkeiten eine bebaute Grundfläche von 24 m² mit einem umbauten Raum von höchstens 75 m³ 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 Baulichkeiten, 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) die Baulichkeiten zwischen dem 1. Juli 1946 und dem 31. Dezember 1955 errichtet worden sind und eine bebaute Grundfläche von 54 m² bzw. einen umbauten Raum von 135 m³ nicht überschreiten. In diesen Fällen ist davon abzusehen, den Nachweis der Zustimmung des Grundstückseigentümers und der bauaufsichtlichen Genehmigung zu verlangen.

8. Für Lauben, die im Westteil Berlins nach dem 20. Februar 1990 und im Ostteil Berlins nach dem 13. August 1996 errichtet wurden, dürfen nur die Bauklassen II oder IV der Bewertungstabelle für Lauben zugrunde gelegt werden.

9. Die für die Bienenhaltung errichteten Baulichkeiten sind in dem Umfang in Ansatz zu bringen, in dem sie erforderlich sind.

10. Zweckentfremdete Bauten und Garagen sind in keinem Falle zu bewerten. 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 als Baulichkeiten in einfacher Art mit dem umbauten Raum zu bewerten, der im Rahmen der kleingärtnerischen Nutzung für die Vereinsarbeit notwendig ist bzw. als vereinseigener Anteil genutzt wird.

11. Für die Bewertung der Lauben ist die nachstehende Bewertungstabelle anzuwenden. Der Grundwert (Ausgangsbasis 1913) ist mit einem Hundertstel des jeweiligen Baupreisindex zu multiplizieren. Dieser wird zu Beginn jeden Jahres von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung als Durchschnittswert auf der Grundlage des Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden des Statistischen Landesamtes mitgeteilt und ist für das gesamte laufende Jahr gültig. Für die Wertberechnung der Baulichkeiten ist das Formblatt „Bewertung der Baulichkeiten“ (Anlage 1) zu verwenden.

Bewertungstabelle für Lauben:

- a) Bauklasse I - Grundwert bis 6,20 € je m³ Massivbauten, 1 Stein (24 cm und darüber) oder ähnliches Massivmaterial, beiderseits geputzt; mit Fußboden und Zwischendecke; Fundament aus Mauerwerk oder Beton, mindestens 0,80 m tief; einfache Fenster und Türen; Dach mit Schalung und Dachpappe oder Hartdach. Einfache solide Ausführung.
- b) Bauklasse II - Grundwert bis 4,60 € je m³ Massivbauten, 1/2 Stein stark und darüber oder ähnliches Massivmaterial, sonst Bauklasse I.
- c) Bauklasse III - Grundwert bis 6,20 € je m³ Holzbauten, doppelwandig, außen gespundete Bretter, Stülpschalung oder ähnliches Material imprägniert oder mit Ölanstrich versehen oder einfache Bretter geputzt; innen - einschließlich Zwischendecke - gespundete Bretter oder Platten, imprägniert oder mit Ölanstrich versehen oder einfache Bretter geputzt; Fußboden, Fundament aus Mauerwerk oder Beton, mindestens 0,80 m tief; einfache Fenster und Türen; Dach mit Schalung und Dachpappe oder Hartdach. Einfache solide Ausführung.
- d) Bauklasse IV - Grundwert bis 4,60 € je m³ Holzbauten, einwandig gespundete Bretter oder Stülpschalung, imprägniert oder Ölanstrich, Zwischendecke und Fußboden, sonst wie Bauklasse III.

12. Sofern die Baulichkeiten nicht den Mindestanforderungen der jeweiligen Bauklasse entsprechen, ist der Grundwert entsprechend zu senken. Lauben aus vergleichbaren Materialien, wie Blockbohlen, Eternit oder andere sind unter Berücksichtigung der in den Bewertungstabellen angeführten Mindestanforderungen in eine vergleichbare Bauklasse einzuordnen und zu bewerten.

13. Sonstige Baulichkeiten

- a) Umbaute Veranden und Vorlauben, Schuppen, Ställe, Aborte u. ä.:

Grundwert 0,50 bis 1,50 € je m³ umbauter Raum

- b) überdachter offener Laubenvorplatz:

Grundwert: 0,25 bis 1,00 € je m²

Auch hier ist der Grundwert mit einem Hundertstel des jeweiligen Baupreisindex zu multiplizieren.

14. Für Abschreibung und Sonstiges (z.B. Alter/Restnutzjahre, Zustand und verwendete Materialien) ist bei den Lauben ein Abzug nach der "Abzugstabelle" (Anlage 2) vorzunehmen. In begründeten Fällen können Erhaltungsmaßnahmen bzw. Pflegemängel in angemessener Weise berücksichtigt werden.

15. Bei umbauten Veranden, Vorlauben, Schuppen, Ställen, Aborten und überdachten offenen Laubenvorplätzen wird der Abzug schon bei der Festsetzung des Grundwertes berücksichtigt.

III. Bewertung der Außenanlagen und Anpflanzungen

16. Die Höchstwerte für Außenanlagen und Anpflanzungen sind in der Tabelle "Bewertung von Außenanlagen und Anpflanzungen" (Anlage 3) aufgeführt.

17. 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.

18. 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.

19. Waldbäume, Weiden, Pappeln, Walnussbäume, Rot- und Weißdorn, Sadebaum, Heckenkirschen und Koniferen dürfen nur bewertet werden, wenn deren Anpflanzung im Unterpachtvertrag/ Nutzungsvertrag (Gartenordnung/Kleingartenordnung) nicht verboten ist.

20. 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.

IV. Verwaltungskosten

21. Sofern die Kleingärtnerorganisationen bei Räumungen von Kleingartenland im Auftrag des Entschädigungsverantwortlichen die Entschädigung ermitteln, ist diesen ein Verwaltungskostenbetrag in Höhe von 2 % von der im Rahmen der kleingärtnerischen Nutzung für Baulichkeiten, Außenanlagen und Anpflanzungen zu zahlenden Entschädigung zu gewähren.

V. Pächterwechsel

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

VI. Schlussvorschriften

23. Diese Verwaltungsvorschriften treten am Tage nach der Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin in Kraft. Sie treten mit Ablauf des 31. Dezember 2009 außer Kraft.

Anlage 1

Bewertung der Baulichkeiten

Der Berechnung zugrunde gelegter Baupreisindex 1913 = 100 : _____

1. Lauben

Bauklasse: _____ Grundwert _____ (€) x _____ (1/100 Baupreisindex) = _____ €

Berechnung des umbauten Raumes: _____

zulässiger umbauter Raum _____ (m³) x _____ (€) = _____ €

Abzug (nach Abzugstabelle) _____ % = _____ €

Summe 1 = _____ €

2. Sonstige Baulichkeiten

a) umbaute Veranden und Vorlauben, Schuppen, Ställe, Aborte u.ä.

Bauklasse: _____ Grundwert _____ (€) x _____ (1/100 Baupreisindex) = _____ €

Berechnung des umbauten Raumes: _____

zulässiger umbauter Raum _____ (m³) x _____ (€) = _____ €

Summe 2 = _____ €

b) Laubenvorplatz

Grundwert _____ (€) x _____ (1/100 Baupreisindex) = _____ €

Berechnung der Grundfläche des Laubenvorplatzes: _____

Fläche (m²) _____ x _____ € = _____ €

Summe 3 = _____ €

3. Zusammen:

Summe 1 = _____ €

Summe 2 = _____ €

Summe 3 = _____ €

Insgesamt= _____ €

Anlage 2

Abzugstabelle für die Wertermittlung bei Baulichkeiten
(für Abschreibung und Sonstiges)

Restliche Nutzjahre ab Baujahr	Bauklasse I Massivbauten 1 Stein stark und darüber*	Bauklasse II Massivbauten 1/2 Stein stark und darüber*	Bauklasse III Holzbauten Doppelwandig*	Bauklasse IV Holzbauten Einwandig*
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 %	
45.....	34 %	21 %	21 %	
50.....	29 %	18 %	18 %	
55.....	25 %	15,5 %	15,5 %	
60.....	21 %			
65.....	17,5 %			
70.....	16,5 %			
75.....	15,5 %			

*) Die Abschreibungen gelten entsprechend für Lauben aus vergleichbaren Materialien, die unter Berücksichtigung der in der Bewertungstabelle angeführten Mindestanforderungen in eine vergleichbare Bauklasse eingeordnet und bewertet wurden.

Anlage 3

Bewertung von Außenanlagen und Anpflanzungen

A. Außenanlagen

1. Wasserversorgung

Wasserleitungen (Standrohre sind als lfd. m Wasserrohr zu bewerten) je m bis 6,00 €

Hauptleitungen je m bis 7,50 €

Wasseruhr max. 1 St. bis 45,00 €

Brunnenanlage bis 5m 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.

Wasserfässer je St. bis 18,00 €

Wasserbecken je m² bis 50,00 €

Teich, bepflanzt (Teiche aus Beton oder ähnlichem Material sind nicht zu bewerten) je m² bis 25,00 €

2. Rindenschrot- oder Humustoiletten

einfachste Ausführung bis 353,00 €

Firmenprodukte bis 1100,00 €
(zum Nachweis)

3. Abwasserauffanggruben

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

Einwandig Kunststoff bzw. Betonfertigteile mit nachgerüsteter Kunststoffhülle jedoch nicht mehr als 4 m³ je m³ bis 400,00 €

4. Kanalisationsanschlüsse

Nach vorliegender Rechnung jedoch max. bis zur Höhe des Entschädigungsbetrages für Auffanggruben

5. Wege- und Platzbefestigungen

Einfache Arten (z. B. wassergebundene Decken, Schotterrasen) einschl. Kantensteine je m² bis 1,50 €

Holzpfaster je m² bis 6,00 €

Platten-Natursteine, Betongartenplatten, Ortbeton u. ä. einschl. Kantensteine je m² bis 12,50 €

6. Einfriedungen (komplett)

bis 7,00 €

Maschendraht - einfach je m.

Maschendraht - kunststoffummantelt und andere Zaunarten je m bis 8,00 €

Sofern vom Verpächter eine bestimmte Zaunart vorgegeben ist, die nicht wie vorstehend bewertet werden kann, ist im Ausnahmefall auch eine höhere Bewertung möglich; jedoch höchstens je m bis 16,00 €

7. Gartentüren

(einflügelig; weitere Türanlagen sind wie Zäune zu bewerten) je St bis 125,00 €

8. Mauern

(nur wenn Höhendifferenzen nicht durch Böschungen ausgeglichen werden können) je m² bis 15,00 €

9. Kompostanlagen

je nach Ausführung je m³ bis 40,00 €

10. Gewächshäuser (komplett) je St.

bis 360,00 €

11. Pergolen/Rankgerüste je m ²	bis 8,00 €
12. Frühbeetkästen und Hochbeete je m ²	bis 25,00 €
13. Spielgeräte soweit mit dem Boden verbunden, jedoch nicht mehr als 2 Stück je Stück	bis 25,00 €

B. Anpflanzungen

1. Hoch- und Halbstämme	Kaufpreis in €	3 bis 10 Jahre in €	11 bis 30 Jahre in €	über 31 Jahre in €
Apfel, Birne, Pflaume, Kirsche, Pfirsich, Aprikose, Quitte	16,00	20,00 bis 32,00	32,00 bis 48,00	48,00 bis 0
Walnuss	20,00	20,00 bis 42,00	42,00 bis 64,00	64,00 bis 0
2. Büsche, Spindel				
Apfel, Birne, Pflaume, Kirsche, Pfirsich, Aprikose, Quitte	14,00	18,00 bis 28,00	28,00 bis 42,00	42,00 bis 0
3. Beerenobst				
		3 bis 6 Jahre	über 7 Jahre	
Johannis- und Stachelbeere Stamm	8,00	8,00 bis 11,00	11,00 bis 0	
Busch	4,00	4,00 bis 7,00	7,00 bis 0	
Brombeere	5,00	bis 6,00		
Himbeere	2,00	bis 4,00		
4. Sonstige Kulturen				
		über 2 Jahre		
Weinrebe	8,00	8,00 bis 14,00		
Erdbeeren je m ²	3,00	6,00 bis 0,50		
Monatserdbeeren je m ²	2,00	2,00 bis 3,00		
Spargel je m ²	1,00	1,00 bis 3,00		
Rhabarber	1,50	1,50 bis 3,00		
Kiwi	10,00	10,00 bis 13,00		

5. Ziergehölze

Einfache Art (z.B. Forsythia) bis 9,00
Wertvollere Art (z.B. Rhododendron) bis 25,00

6. Kletterpflanzen bis 8,00

7. Koniferen (nicht mehr als
10 m² Grundfläche) bis 23,00

8. Hecken
je m bis 12,00

9. Rosen
Edel-, Beet-, Strauch- und Kletterrosen bis 6,00
Hochstamm bis 15,00

10. Stauden
je m² bis 5,00
Solitärstauden bis 8,00

11. Sonstiges
Sommerblumen, Zwiebel- und Knol-
lengewächse je m² bis 5,00
Gemüse und Kräuter bis 3,00
Rasen (bis höchstens 40 % der Parzel-
lenfläche) bis 0,50
Blumenwiese (bis höchstens 40 % der
Parzellenfläche) bis 1,00