



Bewertung von Kleingärten: Folge 1

## Kleingärtnerische Nutzung steht im Mittelpunkt

Steht ein Pächterwechsel an, ist die Bewertung der Kleingarten-Parzelle unabdingbar. Wie viel sind Laube und Bepflanzungen tatsächlich wert? In unserer neuen Serie erklärt Thomas Bauer, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für das Fachgebiet „Haus- und Kleingärten“, die Grundlagen der Bewertung eines Kleingartens und ihre Hintergründe. Folge 1 startet mit der kleingärtnerischen Nutzung.

### Kleingärtnerische Nutzung - Was ist das und warum ist sie so wichtig?

Kleingartenanlagen stehen unter dem besonderen Schutz des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG). Sie müssen für diesen Schutz unter anderem eine ausreichende kleingärtnerische Nutzung vorweisen können, welche eine der wichtigsten Abgrenzungen zu anderen Nutzungsformen wie z. B. Wochenendgärten darstellt.

### Rechtsgrundlage

§1 BKleingG definiert: „Ein Kleingarten ist ein Garten, der

1. dem Nutzer (Kleingärtner) zur nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeug-

nissen für den Eigenbedarf, und zur Erholung (kleingärtnerische Nutzung) dient,

2. in einer Anlage liegt, in der mehrere Einzelgärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen, zum Beispiel Wegen, Spielflächen und Vereinshäusern, zusammengefasst sind (Kleingartenanlage).“

Im 11. Praktiker-Kommentar zum BKleingG wird ausgeführt, dass der Anbau von Obst, Gemüse und anderen Früchten die Nutzung der Einzelparzelle maßgeblich prägen muss. Die sogenannte Drittelregelung sieht vor, dass ein Drittel der Parzellenfläche kleingärtnerisch – also wie der Jurist sagen würde „durch nicht gewerbsmäßige gärtnerische Nutzung“ – genutzt wird, dass ein Drittel der Erholungsnutzung mit Rasen, Blumen etc. dient und ein

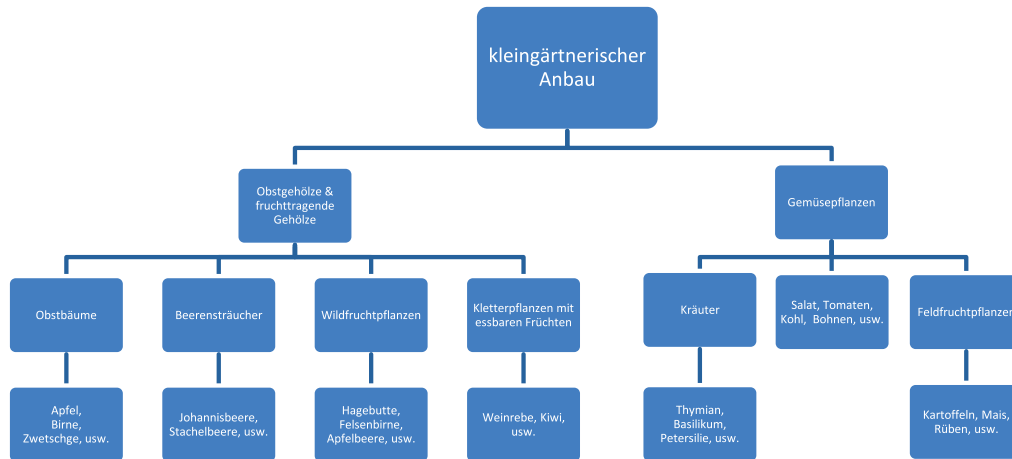
Drittel auf Laube, Wege und ggf. weitere Nebenanlagen der Parzellenfläche entfällt. In der Gartenordnung können weitere Vorgaben zu Art und Umfang der kleingärtnerischen Nutzung geregelt werden.

### Was ist kleingärtnerische Nutzung?

Es gibt eine breite Auswahl möglicher gartenbaulicher Erzeugnisse, die zur kleingärtnerischen Nutzung zählen, hier ist für jeden etwas dabei. Das auf der folgenden Seite abgebildete Schaubild soll die Auswahl, die sich auf die wichtigsten Gruppen beschränkt, zusammenfassend darstellen.

Durch welche Kulturen die kleingärtnerische Nutzung erfolgt, liegt im Ermessen der Pächter. Die bunte Mischung macht den Klein- ▶

Beispiele der Möglichkeiten kleingärtnerischer Nutzung.



garten aus. Ich halte aus fachlicher Sicht den ausreichenden Umfang von Beetflächen für charakterprägend für eine/n Parzelle/Kleingarten. Monokulturen wie „Streuobstwiesen“ sollten in der Regel durch (weitere) Beetflächen ergänzt werden. Diese Beetflächen sollten zum überwiegenden Teil für „klassische“ Gemüsebeete genutzt werden, selbstverständlich können anteilig z. B. Kräuterbeete angelegt werden. Die Einzelflächen der kleingärtnerischen Nutzungsformen sind z. B. die Trauffläche der Obstgehölze oder der Beerensträucher bzw. die Flächen, auf denen der Anbau der oben genannten Kulturen stattfindet. Die Flächen

von Gewächshaus, Frühbeet, Hochbeet, etc. werden ebenfalls berücksichtigt. Bei Sonderfällen wie z. B. Wildobsthecken ist im Einzelfall zu prüfen, ob und mit welcher Fläche eine Anrechnung erfolgen kann. In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass es Anbauweisen und Kulturen gibt, die weniger Pflege benötigen als andere. Sehr dankbare und relativ pflegeleichte Kulturen sind meines Erachtens Kürbis, Zucchini, Bohnen, z. T. alte Gemüsesorten. Fragen Sie Gartennachbarn oder Ihren Vereinsfachberater, Sie werden überrascht sein, wie viele und unterschiedliche Empfehlungen genannt werden! ■



Unser Autor: Thomas Bauer, Dipl.-Wirt.-Ing. (FH), Sachverständiger „Haus- und Kleingärten“

Aktuelles Rechtsurteil zu Pachtverträgen

## Fehlende kleingärtnerische Nutzung führt zur Kündigung

Das Amtsgericht (AG) München hat entschieden (Urteil vom 07.04.2016), dass der Verpächter eines Kleingartens den Pachtvertrag kündigen kann, wenn der Pächter die Parzelle nicht kleingärtnerisch nutzt. Diese Entscheidung ist für viele Kleingärtner überraschend, aus rechtlicher Sicht ist sie es jedoch nicht. Rechtsanwalt Patrick R. Nessler erklärt wieso.

Der Pächter pachtete mit schriftlichem Pachtvertrag vom 10.08.1995 von einem Münchener Kleingärtnerverein eine Parzelle in einer Kleingartenanlage in München zur kleingärtnerischen Nutzung. Der Beklagte schuldete zuletzt eine Jahrespacht von 340,00 Euro. Der Verpächter warf mit Schreiben vom 13.05.2014 dem Pächter vor, dass seine Parzelle verwahrlost sei und nicht der kleingärtnerischen Nutzung entspreche, zumal nicht auf mindestens einem Drittel der Parzelle Obst und Gemüse angebaut seien. Rechtlicher Hintergrund dieses Vorwurfs des Verpächters ist, dass der Pächter aufgrund des

Pachtvertrags verpflichtet ist, die von ihm gepachtete Parzelle zu bewirtschaften – und dies „kleingärtnerisch“ (AG Düsseldorf, Urte. v. 07.05.2012, Az. 55 C 15346/11). Damit gemeint ist die nicht erwerbsmäßige gärtnerische Nutzung (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG), also die Erzeugung von Obst, Gemüse und anderen Früchten durch Selbstarbeit des Kleingärtners oder seiner Familienangehörigen. Kennzeichnend für diese Nutzungsart ist auch die Vielfalt der Gartenbauerzeugnisse (BGH, Urte. v. 17.06.2004, Az. 111 ZR 281/03; Urte. v. 16.12.1999, Az. 111 ZR 89/99). Daneben tritt

nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG zwar auch die Erholungsfunktion, diese darf aber die Verwendung des Gartens zum Anbau nicht ersetzen (BGH, Urte. v. 17.06.2004, Az. 111 ZR 281/03). Nach der Rechtsprechung des BGH (Urte. v. 17.06.2004, Az. 111 ZR 281/03) ist für eine kleingärtnerische Nutzung deshalb erforderlich, dass wenigstens ein Drittel der Fläche zum Anbau von Gartenerzeugnissen für den Eigenbedarf genutzt wird. In dem vom AG München entschiedenen Fall wurde dem Pächter vom Verpächter eine Frist gesetzt, dies zu ändern, und eine Kündigung angedroht. Am 30.11.2014 erhielt der



► Pächter die Kündigung des Pachtvertrags mit der Begründung, dass die Pflichtverletzungen nicht abgestellt worden seien. Die Parzelle hat eine Fläche von ca. 240 Quadratmetern. Zum Zeitpunkt der Abmahnungen und der Kündigung lag der Anteil der kleingärtnerisch genutzten Fläche bei maximal etwa 25 bis 30 Quadratmetern. Der beklagte Pächter räumt zwar ein, die Parzelle im Jahr 2014 aufgrund seiner beruflichen Belastung und gesundheitlicher Schwierigkeiten nicht ausreichend gepflegt zu haben. Er bestreitet jedoch, dass die Parzelle verwahrlost gewesen sei und wie eine „Müllhalde“ ausgesehen habe. 2015 seien ca. 25 Quadratmeter der Parzelle für den Anbau von Tomaten, Kartoffeln und dergleichen verwendet worden. Auf ca. sieben Quadratmeter habe er Blumen angepflanzt gehabt. Im Jahr 2014 habe er weniger – also nicht auf 25 Quadratmetern – Gemüse angebaut gehabt. Der Beklagte meint daher, die Kündigung sei unwirksam. Als der Pächter die Parzelle nicht räumte, erhob der Kleingärtnerverein Klage. Der zuständige Richter gab dem Kleingärtnerverein Recht und verurteilte den Pächter zur Räumung und Herausgabe der Parzelle. Der Beklagte verletzte vorliegend seine vertragliche Verpflichtung zur kleingärtneri-



Rechtsanwalt Patrick R. Nessler

schon Nutzung der Parzelle erheblich. Denn unstreitig wurde weit weniger als ein Drittel der Parzellenfläche kleingärtnerisch i. S. v. § 1 Abs. 1 BKleingG genutzt. **Von besonderer Bedeutung sind die Ausführungen des Gerichts zu den vom Pächter für die mangelhafte Bewirtschaftung angeführten Gründen: Es sei nicht erheblich, aus welchen Gründen der Beklagte nicht dazu in der Lage gewesen sei, auch nur annähernd ein Drittel der gepachteten Parzelle kleingärtnerisch zu nutzen.** Denn sofern ein Pächter aus gesundheitlichen oder sonstigen Gründen daran gehindert ist, die Bewirtschaftung der Parzelle selbst durchzuführen, ist es ihm grundsätzlich zumutbar, sich hierbei – ggf. entgeltlich – unterstützen zu lassen, also der Hilfe Dritter zu bedienen, so der Richter weiter. ■

Kassier-Schulung des LBK in Augsburg

## Gut besucht



Die Teilnehmer der diesjährigen Kassier-Schulung.

Am 29. April 2017 führte der LBK in Augsburg die jährliche Kassier-Schulung durch. Insgesamt 50 Teilnehmer informierten sich über die anspruchsvolle und wichtige Aufgabe der Finanzverwaltung eines Kleingärtnervereins, darunter auch viele jüngere Nachwuchskräfte. Als Referenten fungierten – wie schon in den Vorjahren – der im Vereinsrecht und Kleingartenwesen versierte Diplom-Finanzwirt und Finanzbeamte Klaus Wachter aus Ravensburg und das Vorstandsmitglied des LBK, Friedrich Pils. Klaus Wachter gab einen Überblick über die Anforderungen, die vonseiten der Finanzämter an die

Vereine gestellt werden. Friedrich Pils informierte über den Blickwinkel der Vereine. Die Teilnehmer erhielten ein umfangreiches Skript. Die Leser können dies auf der sehr gut und übersichtlich gestalteten Website des Finanzwirts Klaus Wachter einsehen ([www.vereinsbesteuerung.info](http://www.vereinsbesteuerung.info)). Klaus Wachter bat die Teilnehmer, ein Feedback über die besuchte Kassier-Schulung abzugeben und verteilte hierzu einen kurzen Fragebogen. Diese Umfrage ergab, dass 30 von 31 Teilnehmern, die diesen Fragebogen ausgefüllt haben, die Kassier-Schulung des LBK weiterempfehlen können. ■

IGA Berlin 2017

## Besuchen Sie uns!

Der LBK wird durch die Vorstandsmitglieder Josef Hernicht und Rudolf Pittroff auf der Internationalen Garten-Ausstellung in Berlin vom 1. bis 6. September 2017 vertreten sein. Thema des Beitrags: „Herbstzeit ist Pflanzzeit – Gesundes Obst für kleine Gärten.“ Noch bis zum 15. Oktober 2017 lädt die IGA Berlin 2017 unter dem Motto „Ein MEHR aus Farben“ zu einem erlebnisreichen und überraschenden Festival schönster internationaler Gartenkunst und grüner urbaner Lebenskultur ein. Weitere Informationen unter: [www.iga-berlin-2017.de](http://www.iga-berlin-2017.de). ■

Noch bis 14. Juli 2017

## LBK auf der Landesgartenschau Pfaffenhofen

Der LBK ist vom 30. Juni bis 14. Juli 2017 im zentralen Ausstellungsbereich mit dem Thema „Rund ums Beerenobst“ auf der Gartenschau vertreten. Vor Ort wollen wir den Schnitt von Beerenobst zeigen, neue und alte Sorten vorstellen, Verarbeitungstipps zum Beerenobst weitergeben und vieles mehr. Im Herzen Bayerns gelegen, ist Pfaffenhofen an der Ilm 2017 Austrichter der diesjährigen bayerischen Gartenschau – noch bis zum 20. August 2017.

Die „Gartenschau zum Anfassen“ lädt Sie ein, die Natur selbst zu erleben.

Weitere Informationen finden Sie unter: [www.gartenschau-pfaffenhofen.de](http://www.gartenschau-pfaffenhofen.de). ■

Sendetermine

## „Querbeet“

Jeden zweiten Montag um 19.00 Uhr im Bayerischen Fernsehen.

Termine	Themenauswahl
Montag, 10.07.2017	• Bamberger Knoblauch • Innenhof in Unterfranken
Montag, 24.07.2017	• Sabrina auf der Gartenschau in Pfaffenhofen • Nützlinge erkennen
Montag, 07.08.2017	• Sterndolde im Gartenbereich • Grünes Meran
Montag, 21.08.2017	• Gemüse in Bamberg • Hochbeet für Pizzakräuter

Bewertung von Kleingärten: Folge 2

## (Klein-)Gärtnerische Nutzung – Was und wie wird gemessen?

Im ersten Artikel wurde ausgeführt, wie wichtig es ist, dass ein Drittel der Gartenfläche gärtnerisch genutzt wird. Vor Ort ergeben sich daraus einige Fragestellungen, die nachfolgend praxisnah beleuchtet werden sollen.

### Was wird gemessen?

Da es sich um eine Flächenbetrachtung handelt, stellt sich bei vielen gärtnerischen Kulturen die Frage, welche Fläche überhaupt anrechenbar ist. Bei Anbauflächen von Gemüse und Feldfrüchten ist das klar. Das Gemüsebeet in seiner vollständigen Länge und Breite ergibt eine klare m<sup>2</sup>-Zahl.

### Tragen alle gärtnerische Kulturen zur Fläche bei?

Grundsätzlich sind sämtliche gärtnerische Erzeugnisse – jedoch nur soweit überhaupt zulässig – in die Berechnung einzubeziehen. Die Gartenordnung bestimmt über die jeweilige Zulässigkeit.

**Nicht einzubeziehen sind z. B. Obstgehölze, die entgegen der Gartenordnung zu nahe oder direkt an der Grenze gepflanzt wurden und bei einem Pächterwechsel zu entfernen sind. Ebenso kann in einigen Vereinen geregelt sein, dass Hochstämme nicht gepflanzt werden dürfen. Vor Ort ist somit zu prüfen, welche vertraglichen Regelungen bestehen.**

### Berücksichtigung der Traufflächen bei Obstgehölzen?

Bei Beersträuchern, wie z. B. Johannisbeeren, ist der **Standraum des Strauchs** z. B. 1,0 m x 1,0 m, also 1,0 m<sup>2</sup>, bzw. maximal 3,0 m<sup>2</sup>. Bei Beersträuchern gibt es somit einen klaren und engen Bewertungsrahmen. Bei **Obstbäumen** ist die **Prüfung vor Ort** insbesondere mit den Bestimmungen der vertraglichen Regelungen sehr wichtig. **Bei fachgerecht gepflegten Obstbäumen wird in der Regel maximal die Trauffläche als gärtnerische Nutzfläche gewertet.** Besonders ungepflegte Bäume mit einer entsprechend größeren Trauffläche werden nur mit einer Fläche berücksichtigt, die bei einem fachgerechten Schnitt bzw. Pflegezustand angesetzt werden würde.

Hinweis: **Ballerinabäume bzw. Säulenobst oder andere vergleichbare Baumformen müssen individuell berechnet werden.** Die manchmal geäußerte Ansicht, dass jedes Obstgehölz, egal wie

groß es ist, **automatisch 15,0 m<sup>2</sup> gärtnerische Nutzfläche** in die Berechnung einbringt, ist anhand vorliegender Argumentationskette erkennbar **falsch.**

### Wie erfolgt die Flächenberechnung von Klettergehölzen?

Kletterpflanzen, wie z. B. Weinreben, Kiwi etc., werden der gärtnerischen Nutzung zugerechnet. Diese Kletterpflanzen können unterschiedlich kultiviert werden. So können sie:

- entlang der Laube gezogen werden,
- an einem spalierartigen Rankgerüst entlang gezogen werden,
- über ein Rankgerüst (z. B. Pergola) gezogen werden.

Für Klettergehölze mit gärtnerischer Nutzung wird in der Regel die **Trauffläche (= Grundfläche)** zur Berechnung angesetzt bzw. muss vor Ort geklärt werden.

### Können Unterpflanzungen berücksichtigt werden?

Bei Unterpflanzungen, z. B. Beersträuchern, unter einem Obstbaum, ist zu prüfen, ob für diese Beersträucher die Standortbedingungen geeignet sind. Berücksichtigt werden nur Unterpflanzungen, die aus fachlicher Sicht einen dauerhaft passenden Pflanzenstandort aufweisen. Das Gleiche gilt auch für einzelne Kräuter in Blumenbeeten oder in Gehölzstreifen. Soweit fachlich vertretbar, können diese Einzelpflanzen mit berücksichtigt werden. Kräuterbeete und Gewürzspiralen können analog wie Gemüsebeete erfasst werden.

### Sind Baulichkeiten und Nebenanlagen zu berücksichtigen?

Nebenanlagen, beispielsweise gärtnerisch genutzte Frühbeete, Hochbeete und Gewächshäuser, stellen eine intensive gärtnerische Anbaufläche dar. In der Gartenordnung vor Ort ist zu überprüfen, ob diese Nebenanlagen zulässig oder verboten sind oder evtl. sogar gefordert werden. Sind sie zuläs-

sig, müssen diese Nebenanlagen in die Berechnung aufgenommen werden. Kompostanlagen, die offen sind und mit Kürbis oder anderen Kulturen bepflanzt sind, können ebenfalls aufgenommen werden. Reine Schnellkomposter, also geschlossene Plastikbehälter, oder bepflanzen Komposter sind reine Nebenanlagen und stellen keine gärtnerische Nutzfläche dar, auch wenn sie dieser dienen. Auf dem Hauptweg zur Kleingartenlaube, im Wasserbecken und auf sonstigen Anlagen, die der gesamten Parzelle dienen, erfolgt kein Anbau. Diese sind bereits aufgrund ihrer Definition nicht als gärtnerische Nutzfläche zu sehen. Daher sind sie auch nicht anteilig in die Beurteilung mit einzubeziehen. Auch der Geräteraum der Laube oder der Geräteschuppen wird aus oben genannten Gründen nicht einbezogen.

### Kann es zu viel gärtnerische Nutzung in einer Parzelle geben?

Es gibt in jeder Kleingartenanlage Parzellen, in denen der Anbau von Gemüse, Feldfrüchten, Beersträuchern und Obstgehölzen überwiegt und nahezu keine Rasenflächen und Zierbegrünungen vorhanden sind. Es gibt keine Übererfüllung von gärtnerischer Nutzung, es sei denn, der Anbau dient nicht der eigenen Versorgung, sondern dem Verkauf. Vielmehr sind diese Parzellen Vorbild oder auch Ideengeber in der Anlage. Der Blick und das Gespräch über den Gartenzaun laden ein, Neues auszuprobieren und von dem Wissen der anderen zu profitieren. Auch die Lektüre des *Kleingarten Magazins* oder Veranstaltungen der Fachberatung können hier sehr gute Hilfestellungen geben. ■

*Thomas Bauer, Dipl.-Wirt.-Ing. (FH), öffentl. best. und vereid. Sachverständiger für das Fachgebiet „Haus- und Kleingärten“*





## Bewirtschaftungsmängel und ihre Folgen

Die 3. Folge der Serie „Bewertung von Kleingärten“ beleuchtet, inwiefern eine fehlende kleingärtnerische Nutzung zur Kündigung des Pachtvertrags führen kann und was unter Bewirtschaftungsmängel zu verstehen ist.

### Rechtsgrundlagen

Das BKleingG § 9 definiert die ordentliche Kündigung eines Kleingartenpachtvertrags: Der Verpächter kann den Kleingartenpachtvertrag kündigen, wenn

- (1) *der Pächter ungeachtet einer in Textform abgegebenen Abmahnung des Verpächters eine nicht kleingärtnerische Nutzung fortsetzt oder andere Verpflichtungen, die die Nutzung des Kleingartens betreffen, nicht unerheblich verletzt, insbesondere die Laube zum dauernden Wohnen benutzt, das Grundstück unbefugt einem Dritten überlässt, erhebliche Bewirtschaftungsmängel nicht innerhalb einer angemessenen Frist abstellt oder geldliche oder sonstige Gemeinschaftsleistungen für die Kleingartenanlage verweigert; (...)*
- (2) *Die Kündigung ist nur für den 30. November eines Jahres zulässig; sie hat spätestens zu erfolgen*

*1. in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 1 am dritten Werktag im August (...).*

Eine ordentliche Kündigung kann somit laut Gesetzestext unterschiedliche Gründe zur Ursache haben. Im 11. Praktiker-Kommentar zum Bundeskleingartengesetz wird hierzu ausgeführt, dass die Parzelle bewirtschaftet werden muss, selbst wenn dies nicht explizit im Kleingartenpachtvertrag aufgeführt wird. Es wird ausgeführt: „Das BKleingG enthält keine Bestimmungen darüber, wann erhebliche Bewirtschaftungsmängel anzunehmen sind. (...) Nicht jeder Verstoß gegen die in der Gartenordnung vorgeschriebenen Bewirtschaftungspflichten ist erheblich im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 1. Darüber, ob ein Bewirtschaftungsmangel erheblich oder unerheblich ist, entscheiden die Verkehrsauffassung und die Umstände des Einzelfalles.“

Hierbei sei nur vollständigshalber darauf hingewiesen, dass auch fehlender Pflanzenschutz, Ignorierung von meldepflichtigen Krankheiten wie z. B. Feuerbrand, Nichtberücksichtigung des Umwelt- und Naturschutzes oder mangelnde Vorsorge zur Verhütung der Grundwasserverunreinigung einen er-

heblichen Bewirtschaftungsmangel darstellen können.

### Kleingärtnerische Nutzung

In der Praxis hat sich gezeigt, dass es häufig aufgrund mehrerer Verstöße zu einer Kündigung des Pachtvertrages kommt. Bei durch Verwahrlosung verwilderten Parzellen ist in der Regel keine bzw. nur eine geringe kleingärtnerische Nutzung vorhanden. Wie die kleingärtnerische Nutzung der Parzellen zu beurteilen ist, wurde in den vorhergehenden Folgen der Serie erläutert. In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass die prägenden Elemente der kleingärtnerischen Nutzung, die Gemüsebeete, einer der Hauptindikatoren für eine Bewirtschaftung sind. Dadurch wird in § 9 BKleingG der Bogen zu § 1 BKleingG gespannt, in dem der Kleingartenbegriff definiert wird.

Aus dieser Begriffsdefinition des Kleingartens ergibt sich, dass es sich um gravierende Bewirtschaftungsmängel handelt, wenn Spontanvegetation wie Baumsämlinge, Wild- und Heilkräuter, die umgangssprachlich den Unkräutern zugeordnet werden, in ihrem Wachstum nicht kontrolliert bzw. gefördert werden und „z. B. dominante Arten“ Großteile des Gartens einnehmen. Ebenso können unterbleibende Pflegemaßnahmen nicht mit dem Hinweis gerechtfertigt werden, dass das Mitglied seinen Garten in ein Biotop oder Wildgarten umwandeln möchte.

Eine naturnahe Gartengestaltung, die mit viel Arbeit Mischkulturen und Rasenwege unterhält und für Außenstehende auf den ersten Blick evtl. einen „wilden“ Eindruck hinterlässt, ist ausdrücklich nicht gemeint.

Kernunterschiede sind, dass in den naturnahen im Gegensatz zum verwilderten Kleingarten Folgendes passiert:

- regelmäßige Bekämpfung von flächigen Unkräutern und Baumsämlingen,
- Anbau von gärtnerischen Kulturen im ausreichenden Umfang,
- hoher zeitlicher Pflegeeinsatz, um den Zustand der Parzelle zu erhalten.

Durch die regelmäßige Kontrolle der Kleingartenparzellen sollen bereits bei angehender Verwilderung entsprechende Maßnahmen eingeleitet werden. In diesen Fällen sollte zuerst das persönliche Gespräch stehen. Verschlechtert







Verwilderte Parzellen.

sich dann der Zustand, ist in der Regel eine schriftliche Abmahnung erforderlich. Eine objektiv feststellbare Verwilderung tritt nicht in-

nerhalb weniger Wochen auf, sondern entsteht erst im Laufe der Zeit. Laut BKleingG § 8 (2) kann das Pachtverhältnis fristlos gekündigt werden, wenn besonders schwerwiegende Pflichtverletzungen wie z. B. Straftaten u. a. begangen wurden. Bei einer schleichenden, länger andauernden Vernachlässigung und Verwilderung, also „erheblichen Bewirtschaftungsmängeln“, sind diese Voraussetzungen selten gegeben, es muss eine ordentliche Kündigung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG erfolgen.

### Zusammenfassung

Verwilderte und stark vernachlässigte Kleingartenparzellen stören den Frieden in der Kleingartenanlage u. a. durch Samenflug. Zu den Aufgaben der Verpächter und Kleingartenvereine gehört es, den Zustand aller Parzellen zu kontrollieren und ggf. regulierend einzugreifen. Bei erheblichen Bewirtschaftungsmängeln, die fachkundig anhand einer Checkliste erfasst und dokumentiert werden, können unter Berücksichtigung der Formvorgaben des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) nach einer entsprechenden Abmahnung rechtswirksame, ordentliche Kündigungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG verwirklicht werden. ■

*Thomas Bauer, Dipl.-Wirt.-Ing. (FH),  
öffentl. best. und vereid. Sachverständiger für  
das Fachgebiet „Haus- und Kleingärten“*



Gut gepflegte, naturnahe Kleingärten.

### Weiterbildung

## Schulungstermine des LBK

Termin	Schulung	Ort
23.03.2018	Beerenwein herstellen, in Zusammenarbeit mit der Firma Arauner	Kitzingen Kosten: 15 €

Alle Mitgliedsvereinigungen aus den entsprechenden Regierungsbezirken bekommen eine Einladung zugesandt. Wichtig! An den Veranstaltungen dürfen nur Gartenfreunde teilnehmen, die über den Vorstand des Vereins angemeldet werden.

### Schulung des LBK für Vorstandsneulinge

## Volles Haus in München

Am 27. Januar 2018 führte der LBK in der Gaststätte „Zur Linde“ der Kleingartenanlage NW 01 in München die bewährte jährliche Schulung für neue Vorstände durch. Es waren insgesamt 90 Teilnehmer, welche sich in der Landeshauptstadt trafen, um sich Basiswissen über die anspruchsvolle und wichtige Aufgabe der Vorstandsarbeit eines Kleingartenvereins anzueignen, davon ca. die Hälfte aus den Münchner Vereinen und die andere Hälfte aus Vereinen der Bezirke Oberbayern, Niederbayern und Schwaben. 80 der 90 Teilnehmer waren echte Neulinge, ein Beleg dafür, dass der LBK mit dieser Schulung die Zielgruppe gut erreicht. Erfreulich waren auch der hohe Anteil an jüngeren Vorständen und der ansehnliche Frauenanteil (ca. 30 Prozent). Als Referenten konnten die beiden Vorstandsmitglieder des LBK, Hilmar Lipp, aus Würzburg und

Friedrich Pils aus München, gewonnen werden. Neu im Referententeam war Jochen Obermeier, Vorsitzender des Stadtverbands Nürnberg der Kleingärtner und ebenfalls Vorstandsmitglied des LBK. Friedrich Pils begrüßte als stellvertretender Vorsitzender des Kleingartenverbands München die Teilnehmer. Dann informierte der Geschäftsführer des Landesverbands, Martin Rist, kurz über die Aufgaben und Leistungen des LBK. Hilmar Lipp verschaffte anschließend den Teilnehmern einen Überblick über die Anforderungen, die an einen Vorstand gestellt werden, und erläuterte die wesentlichen Aufgaben. Jochen Obermeier skizzierte Aufbau und Struktur eines großen Stadtverbands am Beispiel der Nürnberger Kleingärtner. Die sich daraus ergebenden speziellen Organisationsstrukturen und Aufgabenbereiche wurden anschau-

lich vermittelt. Nachmittags behandelte Friedrich Pils abschließend das Thema „Finanzwesen eines Kleingartenvereins“. Die Teilnehmer konnten Fragen stellen und erhielten, wie immer, ein „Starterpaket“, d. h. eine Sammlung von Unterlagen, welche die Arbeit eines neuen Vorstands erleichtern sollen. Die Vorträge der Referenten Pils, Lipp und Obermeier können im geschlossenen Download-Bereich der Website des LBK ([www.l-b-k.de](http://www.l-b-k.de)) heruntergeladen werden. ■



Gut besucht: die Schulung des LBK für Vorstandsneulinge.

## Thema Bewirtschaftungsmängel

Bei der Beurteilung des Zustands einer Kleingartenparzelle kommt es immer wieder zu Diskussionen, ob es sich um Pflegerückstände oder um erhebliche Bewirtschaftungsmängel handelt. Auch besteht eine Unsicherheit, wie mit naturnahen, alternativen Gartengestaltungskonzepten umzugehen ist.

### Fachliche Abwägung: Pflegerückstand oder verwilderter Garten

Die Verwilderung der Parzelle ist ein Prozess, der sich aus fachlicher Sicht über mindestens eine Vegetationsperiode entwickelt. Durch aussetzende oder nicht fachgerechte Pflegemaßnahmen entstehen Pflegerückstände. Typische Pflegerückstände können dem Jahresverlauf zugeordnet werden (siehe Abbildung unten).

Die dargestellten Pflegerückstände im Jahresverlauf erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sondern sollen vielmehr eine Hilfe für die Beurteilung von Pflegerückständen sein. Die Erfassung und Dokumentation von erheblichen Bewirtschaftungsmängeln ist somit klar von der Jahreszeit abhängig. Mangelnde Bewirtschaftung der Gemüsebeete und fehlender Rasenschnitt sind üblicherweise während der Vegetationsperiode die ersten Anzeichen einer Verwilderung. Mit Fachwissen und Fingerspitzengefühl ist abzuwägen, ob ein (beginnender) Pflegerückstand aufgrund von Krankheit der Parzellenpächter, berufsbedingt oder durch einen längeren Urlaub lediglich temporär ist. Idealtypisch würde bei den ersten Anzeichen ein Gespräch der ehrenamtlichen Funktionäre, z. B. dem Anlagenfachberater, mit dem Mitglied

geführt. Auch bei der Gestaltung und Bewirtschaftung von Kleingartenparzellen gibt es unterschiedliche Auffassungen und Geschmäcker. Graswege und Mischkulturen, bei denen zwischen und in den Anbauflächen Blumen und Stauden gepflanzt werden, erfordern eine genaue Prüfung, ob es sich aus fachlicher Sicht um Pflegerückstände oder lediglich ein alternatives Gartenkonzept handelt.

### Einteilung der Pflegerückstände

Die Einteilung der Pflegerückstände bis hin zu erheblichen Bewirtschaftungsmängeln verläuft fließend und ist zusätzlich von der Dauer und der Jahreszeit abhängig. Nachfolgende Bilder sollen diese Abwägung visualisieren: Temporäre Pflegerückstände können durch einen überschaubaren Arbeitseinsatz in kurzer Zeit beseitigt werden.

### Pflegerückstände im Kleingarten im Jahresverlauf

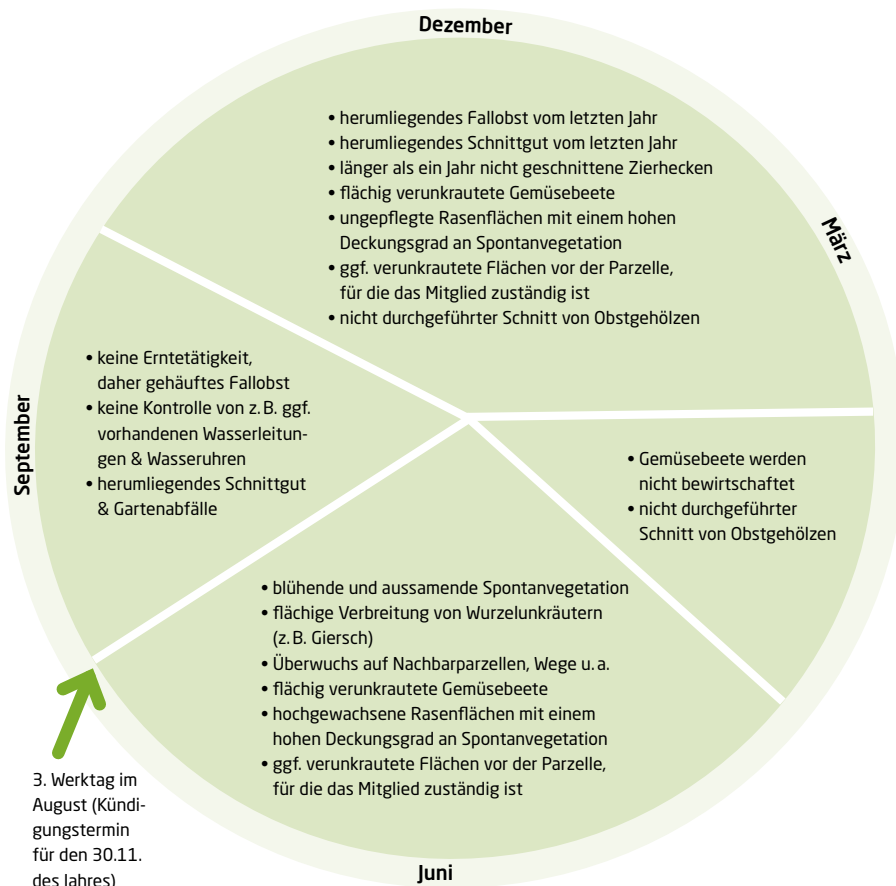


Bild 1: Darstellung eines temporären Pflegerückstands.

Länger andauernde Pflegerückstände können nur mit mehreren Pflegeschritten und umfangreicheren Arbeitseinsätzen beseitigt werden.



Bild 2: Darstellung eines länger andauernden Pflegerückstands.





► Erhebliche Bewirtschaftungsmängel sind nur mit intensiven, sehr umfangreichen und lange andauernden Arbeitseinsätzen vollständig zu beseitigen.



Bild 3: Darstellung eines erheblichen Bewirtschaftungsmangels.

### Checkliste

Die exemplarische Checkliste stellt eine Hilfestellung mit klaren Maßstäben für die nachvollziehbare Beurteilung von erheblichen Bewirtschaftungsmängeln dar.

Sind in einer Parzelle nur einzelne Mängel dieser nicht vollständigen Checkliste erfüllt, handelt es

sich um eine beginnende Verwahrlosung mit Bewirtschaftungsmängeln. Sollten in einer Parzelle mehr als 50 Prozent der aufgeführten Mängel vorhanden sein, ist davon auszugehen, dass erhebliche Bewirtschaftungsmängel vorliegen.

- Herumliegendes Fallobst vom letzten Jahr,
- herumliegendes Schnittgut vom letzten Jahr (gerne in blauen Müllsäcken),
- länger als ein Jahr nicht geschnittene Zierhecken,
- flächig verunkrautete Gemüsebeete,
- ungepflegte (kniehohe) Rasenflächen mit einem hohen Deckungsgrad an Spontanvegetation,
- ggf. verunkrautete Flächen vor der Parzelle, für die das Mitglied zuständig ist,
- nicht durchgeführter Schnitt von Obstgehölzen,
- Gemüsebeete werden nicht bewirtschaftet,
- blühende und aussamende Spontanvegetation,
- flächige Verbreitung von Wurzelunkräutern (z. B. Giersch),
- Überwuchs auf Nachbarparzellen, Wege ...
- keine Erntetätigkeit, daher gehäuftes Fallobst,

- keine Kontrolle von z. B. ggf. vorhandenen Wasserleitungen & Wasseruhren u. a.

### Zusammenfassung:

Die aktuelle Rechtsprechung ist so zu verstehen, dass die zweckfremde Nutzung und erhebliche Bewirtschaftungsfehler mit negativen Auswirkungen auf Nachbarparzellen untersagt sind. Gärtnerische Unzulänglichkeiten bei der Gartenpflege, geringe Qualität, wie auch Minderertrag der kleingärtnerischen Kulturen stellen keinen erheblichen Bewirtschaftungsmangel dar. Die Erheblichkeit der Bewirtschaftungsmängel ist z. B. anhand obiger Checkliste zu prüfen und zu dokumentieren. Das Ziel der Beurteilung einer Kleingartenparzelle im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung ist es, eine gemäß dem BKleingG, der Satzung und der Gartenordnung konforme Kleingartenanlage bzw. Kleingärten zu schaffen und zu erhalten. ■

*Thomas Bauer, Dipl.-Wirt.-Ing. (FH), öffentl. best. und vereid. Sachverständiger für das Fachgebiet „Haus- und Kleingärten“*

Der KVD – Kleingarten-Versicherungsdienst informiert

## Neuwertsicherung

Ihr Landesverband LBK hat über die KVD – Kleingarten-Versicherungsdienst GmbH Gruppenverträge für seine Mitglieder vereinbart. Dadurch können Kleingärtner für ihre Gartenlaube samt Inhalt preisgünstigen Versicherungsschutz zum Neuwert über ihren Kleingartenverein beantragen.

**1. Gebäudeversicherung (GBV)** für die zulässigen Lauben/Nebengebäude.

**2. Inventarversicherung (FED)** für den Inhalt in den Lauben/Nebengebäuden.

Auskunft über den Versicherungsumfang geben ausschließlich die jeweils gültigen Merkblätter zum Versicherungsschutz (derzeit Stand: 01.01.2014), welche Sie unter [www.l-b-k.de](http://www.l-b-k.de) (Rubrik Service) immer aktuell abrufen können. Ob die beantragten Versicherungssummen immer dem aktuellen Neuwert entsprechen, muss jeder Kleingärtner regelmäßig selbst prüfen.

### Ermittlung der Neuwerte

Erkundigen Sie sich bei Laubenherstellern nach aktuellen Neubaupreisen für Ihren Gar-

tenlaubentyp. Zusätzlich sind die Kosten für die Erstellung des frostsicheren Fundamentes einzuholen! Erstellen Sie weiterhin Ihre aktuelle Inventarliste mithilfe von Katalogpreisen/Internet-Recherche.

### Beispiel

Ihre Preisanfrage für den Neubauwert Ihrer Laube ergab einen Wert von 11.769,- Euro zuzüglich 2.798,- Euro für das frostsichere Flächenfundament. Dann sollten Sie über Ihren Verein 15.000,- Euro Versicherungssumme beantragen. Für den Inhalt ermittelten Sie eine Neukaufsumme von 4.615,- Euro. Sie sollten 5.000,- Euro Versicherungssumme beantragen. Der Jahresbeitrag bei diesem Beispiel beträgt derzeit brutto 60,- Euro.

### Achtung Unterversicherung!

Wenn Sie eine zu geringe Versicherungssumme für Laube und/oder Inhalt abgeschlossen haben, berechnet sich die Entschädigungsleistung beim Teilschaden im Verhältnis von:

$$\frac{\text{Schadenssumme in Euro} \times \text{Versicherungssumme in Euro}}{\text{Tatsächlicher Neuwert zum Schadenszeitpunkt in Euro (Versicherungswert)}}$$

Nur bei der Inhaltsversicherung (FED) gilt ab einer Versicherungssumme von 4.000,- Euro Unterversicherungsverzicht.

Haben Sie ausreichenden Versicherungsschutz beantragt? Dann sind Sie bei einem Totalschaden (z. B. Laubenbrand) in der Lage:

- die notwendigen Abbruch- und Aufräumarbeiten samt Entsorgung zu bezahlen,
- die Laube mit Fundament komplett neu aufbauen zu lassen und
- das zerstörte Garteninventar in der Laube wieder neu zu beschaffen.

Schadensregulierungen können nur nach Vorlage prüffähiger Originalrechnungen erfolgen. Bei Fragen wenden Sie sich bitte an Ihren Verein oder rufen uns an:

KVD – Kleingarten-Versicherungsdienst, Petra Gotsell: Tel. 0 89/56 82 25 40. ■





## Anlagenbegehungen

Die Sicherung der Gemeinnützigkeit des Vereins steht trotz der elementaren Wichtigkeit, in der Wahrnehmung bei Anlagenbegehungen nicht immer an erster Stelle. Kleingartenanlagen, in denen viele Altverstöße vorhanden sind und weitere gravierende Verstöße hinzukommen, setzen ihren wichtigen Schutz, der durch das Bundeskleingartengesetz (BKleingG) gegeben ist, aufs Spiel. Dies kann schwerwiegende Folgen haben, im schlimmsten Fall zur Kündigung des Vereins/der Pächter und zur Auflösung der Anlage führen.

Nachfolgend soll dargestellt werden, warum Anlagenbegehungen sinnvoll und notwendig sind. Weiterhin sollen Hilfestellungen für die Durchführung dieser Begehungen gegeben werden. Anlagenbegehungen erfüllen mehrere Ziele:

- Feststellung und Dokumentation des Zustands der Parzelle,
- Rückmeldung und Hilfestellung an das einzelne Mitglied,
- Sicherung der Kleingartenanlage.

Bei offenen Anlagen ohne hohe Hecken können die Feststellung und Dokumentation der einzelnen Parzellen unter Umständen bereits vom Gartenweg aus erfolgen.

Insbesondere ist auf folgende Punkte zu achten:

- Unzulässige neue Bautätigkeiten,
- unzulässige neue Pflanzungen,
- Bewirtschaftungsmängel wie bereits dargestellt,
- sonstige gravierende Verstöße gegen die Gartenordnung oder das BKleingG.

Unzulässige Bautätigkeiten können z. B. die Errichtung von nicht genehmigungsfähigen An- und Nebenbauten sein.

Die bei einem Pächterwechsel festgestellten Mängel müssen auf Dauer abgestellt werden. Durch die Anlagenbegehung kann sichergestellt werden, dass diese Verstöße beseitigt und nicht wieder erneut begangen werden. Wie überall im Leben macht auch hier der Ton die Musik. Die Ansprache bzw. das Anschreiben an die Pächter sollte die Beanstandungen konkret benennen und eine angemessene Frist zur Beseitigung nennen. Dem Mitglied sollte klargemacht werden, dass z. B. eine unzulässige Überdachung oder der unzulässige Nebenbau entfernt werden muss. So ist ebenso das Pflanzen von Fichten, Eichen und anderen Waldbäumen bzw. Bäumen der 1. Wuchsklasse in Kleingärten nicht zulässig und zu beanstan-

den. Hinweise und Anmerkungen, die der Information der Mitglieder dienen, wie z. B. ungünstige Standorte (z. B. nahe an der Grundstücksgrenze), aber auch die (optionale) Nennung von Altverstößen sollten deutlich von den eigentlichen Forderungen abgesetzt sein. Bei den Forderungen an die Mitglieder ist auf die Gleichbehandlung und die Verhältnismäßigkeit zu achten.

Es hat sich gezeigt, dass die Beanstandung von geringfügigen Verstößen von etwas überhöhten oder überbreiten Hecken, einzelnen Unkrautpflanzen auf den Gemeinschaftsflächen sowie wenigen Quadratmeter zu kleinen Beetflächen für vermeidbare Konflikte sorgt. Aus Sicht der Verpächter sind daher nur solche Verstöße zu erfassen, bei denen aufgrund der jeweils gültigen Gartenordnung, Satzung, des Pachtvertrags oder des BKleingG einzugreifen ist.

Es empfiehlt sich, die Gartenbegehungen einmal während der Gartensaison und einmal außerhalb der Gartensaison (unbelaubter Zustand der Pflanzungen) durchzuführen.

Bei einer solchen regelmäßigen Anlagenbegehung ist der Zeitaufwand für die ehrenamtlichen Funktionäre geringer, da in kurzen Zeitabständen i. d. R. weniger Beanstandungen anfallen. Ebenso ist es hilfreich, Verstöße zeitnah zu beanstanden und entfernen zu lassen, damit sich diese nicht zum negativen Vorbild für andere Mitglieder entwickeln oder einen Zustand erreichen, der nur noch sehr schwer zu beseitigen ist.

### Tipps

Es hat sich als hilfreich herausgestellt, bei der Jahreshauptversammlung des Kleingartenvereins die Gartenbegehungen anzukündigen und die Mitglieder darüber zu informieren, welche Schwerpunkte und Kriterien für die Gartenbegehungen gesetzt werden.

Nur Kleingartenanlagen, bei denen darauf geachtet wird, dass keine neuen und erheblichen Verstöße gegen das Bundeskleingartengesetz auftreten, sind sicher für die Zukunft aufgestellt. ■

*Thomas Bauer, Dipl.-Wirt.-Ing.(FH), öffentl. best. und vereid. Sachverständiger für das Fachgebiet „Haus- und Kleingärten“, Augsburg*



Anlagenbegehung vom Hauptweg

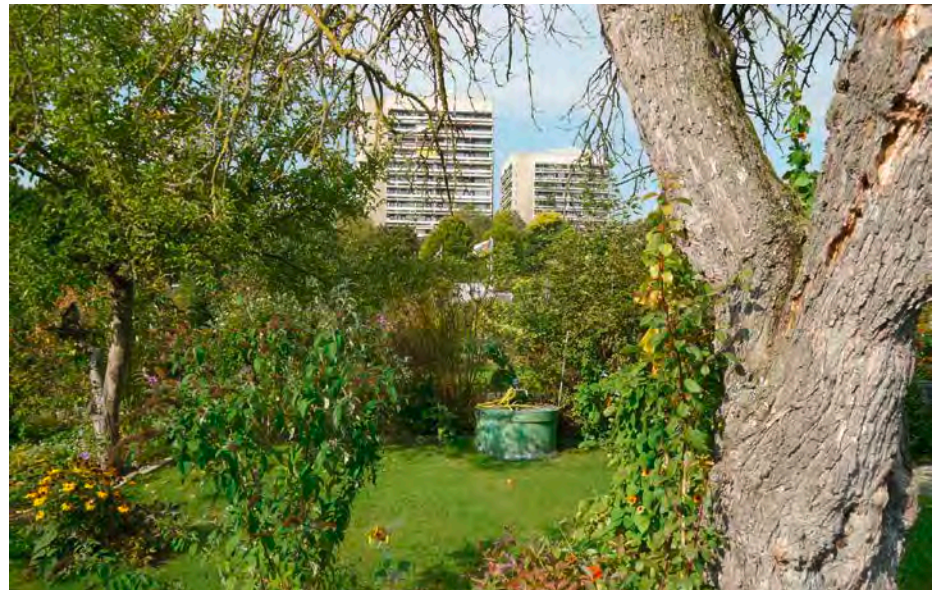


## Verkehrssicherheit von Bäumen, für alle ein Thema?

Die Themen Sicherheit und Risikoerkennung wurden bereits in der letzten Ausgabe behandelt und sie betreffen alle Kleingärtner. Sowohl das einzelne Mitglied, als auch der Verein oder sogar die Kommunen können für Baumkontrollen verantwortlich sein. Die fünfte Folge von Thomas Bauer wird dieses Thema weiter vertiefen.

Stehen in einer Kleingartenparzelle Bäume, so ist das jeweilige Mitglied dafür verantwortlich, dass der Baum verkehrssicher ist. Das bedeutet dafür Sorge zu tragen, dass der Baum nicht bricht, umstürzt oder herunterfallende Äste Schäden verursachen. Bäume, die in der Mitte einer Parzelle stehen und beim Umstürzen keinen Schaden bei Dritten verursachen können, sind von dieser Betrachtung ausgeschlossen. Trotzdem wäre es sinnvoll, auch darauf zu achten, dass man in seinem eigenen Garten Gefahrenquellen minimiert. Im eigenen Haushalt und Garten passieren die meisten Unfälle. Bei einer guten Gartenbewirtschaftung unterzieht man seinen Baumbestand regelmäßig einer Kontrolle und muss ggf. etwas unternehmen, wenn folgende mögliche Anzeichen erkennbar sind:

- ganze Äste sterben in kurzer Zeit ab,
- der Leittrieb, Triebspitzen oder die Krone stirbt ab,



Jeder Pächter hat dafür Sorge zu tragen, dass der Baum in seiner Parzelle nicht bricht, umstürzt oder herunterfallende Äste Schäden verursachen.

- viele abgestorbene Äste sind vom Boden aus zu erkennen oder liegen schon am Boden,
- der Baum fängt an, sich zu neigen,
- es sind Fruchtkörper von Pilzen vorzufinden.

Bei diesen Anzeichen sollte z. B. ein Anlagenfachberater oder eine andere fachkundige Person im Verein befragt werden, ob Handlungsbedarf besteht. Bei Bäumen außerhalb der Parzellen, die auf Pachtgrund des Vereins wachsen, stellt sich zuerst die Frage, wer für die Verkehrssicherheit verantwortlich ist.

Ist der Kleingartenverein verantwortlich, müssen die Bäume in regelmäßigen Abständen kontrolliert werden und hierüber sind Aufzeichnungen (Protokoll) zu führen. Im

Ist der Baum mit Pilzen befallen, sollte der Anlagenfachberater oder eine andere fachkundige Person im Verein befragt werden.

Schadenfall wird dann geprüft, ob die Gefahr vorher erkennbar und der Schaden vermeidbar gewesen wäre. Daher empfiehlt es sich, dass dieser Kontrollpflicht, für die ein eigenes Regelwerk, die Baumkontrollrichtlinie der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V.), existiert, nachgekommen wird.

Ob der Verein z. B. durch den Anlagenfachberater die Kontrollen bewerkstelligt oder sich Hilfe von Dritten holt, ist in diesem Zusammenhang lediglich eine Organisationsfrage.

Bemerken Anlagenfachberater/-innen und/oder Mitglieder der Wertermittlungsausschüsse gefährliche Zustände an Bäumen auf Gemeinschaftsflächen, sollten sie dies unbedingt den zuständigen Personen im Verein melden. Diese können dann ggf. selbst tätig werden oder die Stadt, das Grünamt, Fachfirmen etc. informieren.

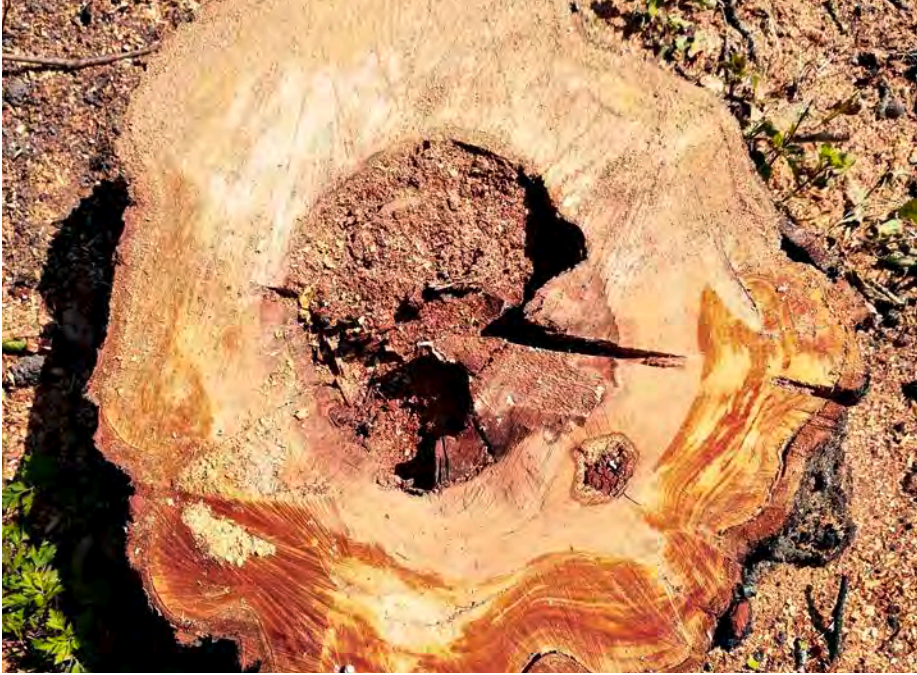
Auch bei Gartenbewertungen ist zu prüfen, ob zulässige Gehölze eine mögliche Ge- ►





► fahrenheitquelle darstellen. Folgendes Beispiel soll dies veranschaulichen. Ein alter Apfelbaum, der laut Gartenordnung zulässig ist und den Grenzabstand einhält, wächst so, dass Äste auf eine Park-

fen sind. Werden Nistplätze, bewohnte Höhlen oder Ähnliches erkannt, sind die Maßnahmen mit z.B. der Stadt oder der Naturschutzbehörde abzustimmen. Auch kann vor Ort eine Baumschutzverordnung



Sind Bäume im Kleingarten eine Gefahrenquelle für andere, muss rechtzeitig gehandelt und der Baum notfalls gefällt werden.

bank außerhalb der Kleingartenparzelle fallen können. Sind die Äste bereits abgestorben, weisen Höhlungen oder andere Schäden auf, besteht Handlungsbedarf. Dies ist anzusprechen und im Wertermittlungsprotokoll festzuhalten. Bei unzulässigen Gehölzen und Waldbäumen in Parzellen, wie z. B. Fichten, Pappeln etc., stellt sich die Frage der Verkehrssicherheit während des Pachtverhältnisses. In dieser Zeit muss das Mitglied für die Verkehrssicherheit sorgen. Sind z. B. Fichten mit Borkenkäfern befallen und ist die Verkehrssicherheit nicht mehr gegeben, muss der Verein das Mitglied zum Beseitigen der Gefahrenquelle auffordern. Bei Pächterwechsel ist die Entfernung dieser unzulässigen Bäume aufgrund des Bundeskleingartengesetzes und der Gartenordnung zu veranlassen. Die Verkehrssicherheit spielt in diesem Zusammenhang dann keine maßgebliche Rolle. Wie immer gibt es keine Regel ohne Ausnahme. Bevor ein unzulässiger Waldbaum oder ein nicht mehr verkehrssicherer Baum gefällt und entfernt wird, muss gemäß Bundesnaturschutzgesetz geprüft werden, ob geschützte Wildtiere (Vögel, Fledermäuse etc.) betrof-

gütig sein, bei der vor der Maßnahme eine Meldung oder ein Genehmigungsverfahren notwendig ist. ■

*Thomas Bauer, Dipl.-Wirt.-Ing.(FH), öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für das Fachgebiet „Haus- und Kleingärten“, Augsburg*

### Weiterbildung

## Schulungstermine des LBK

Termin	Schulung	Ort
14.-16.11.2018	Fachberaterausbildung Modul Obst	Veitshöchheim
24.11.2018	Rechtstagung	Nürnberg

Alle Änderungen sind vorbehalten. Alle Mitgliedsvereinigungen aus den entsprechenden Regierungsbezirken werden von uns, wie bisher, rechtzeitig benachrichtigt und bekommen die notwendigen Unterlagen für eine Anmeldung ihrer Mitglieder zugesandt. Wichtig! An den Veranstaltungen dürfen nur Gartenfreunde teilnehmen, die über den Vorstand des Vereins angemeldet werden.

### Veranstaltungen

## Bayerische Gartenakademie Veitshöchheim

### Seminar „Tag des Bodens“

Termin	Treffpunkt
5. Dezember 2018	Lkr. Haßberge

Inhalte: Wie soll ich meinen Gartenboden pflegen? Wann ist die beste Zeit für das Umgraben? Welche Geräte sollten zur Pflege des Gartenbodens verwendet werden? Woran erkenne ich einen guten Gartenboden?  
Kosten: 20 € Seminargebühr

Eine Anmeldung zu den Seminaren ist zwingend erforderlich! Die Meldungen werden nach dem Zeitpunkt des Eingangs berücksichtigt. Sie erhalten ca. zwei Wochen vor Seminarbeginn die schriftliche Einladung als Teilnahmebestätigung, ein detailliertes Seminarprogramm und sonstige hilfreiche Hinweise.

### Information und Anmeldung:

Bayerische Gartenakademie,  
An der Steige 15,  
97209 Veitshöchheim  
Telefon: 09 31/98 01 - 158 (nur vormittags)  
Fax: 09 31/98 01 - 139  
E-Mail: bay.gartenakademie@lwg.bayern.de  
Tipps und Informationen gibt es auch im Internet unter [www.lwg.bayern.de](http://www.lwg.bayern.de)

### Unser Tipp

#### Broschüre

#### „Lebensbereiche für Stauden“

Eingeteilt nach Lebensbereichen der Stauden gibt diese Broschüre Pflanzbeispiele und informiert mittels ausführlicher Pflanzlisten. Auch auf die individuellen Vorlieben der Pflanzen wird eingegangen.  
Einzelpreis: 1,50 €



#### Broschüre „Pflanzen natürlich schützen“

Mit dieser Broschüre möchten wir einen Baustein liefern um gesundes Obst und Gemüse durch Einsatz von wirksamen Pflanzenstärkungsmitteln anzubauen.  
Einzelpreis: 2,00 €



Broschüren können beim Landesverband Bayerischer Kleingärtner e. V., Steiermarkstr. 41, 81241 München, unter Telefon 089/56 88 83 oder per E-Mail [info@l-b-k.de](mailto:info@l-b-k.de) portofrei bestellt werden (Staffelpreis auf Anfrage). Sammelbestellungen über den Vereinsvorstand erbeten!



► Prof. Gerlinde Krause (Vorsitzende des Wissenschaftlichen Beirats beim BDG) und Adalbert Niemeyer-Lüllwitz (BUND NRW e. V.). Bei der Bereisung zeigte sich bereits deutlich: Deutschlands Kleingartenvereine sind längst auf dem Weg Richtung Zukunft.

### Modern, sozial und ökologisch

Auch der Kleingartenverein „NW 06 Familienhilfe e. V.“ präsentierte sich vor den Augen der Bundesjury im Sommer 2018 preiswürdig. Der Verein überzeugte vor allem durch die städtebauliche Funktion und die ökologische Gestaltung seiner Anlage. Denn nach einem Altlastenfund stand diese 2009 kurz vor dem Aus, konnte aber dank Unterstützung durch den Kleingartenverband München und die Landeshauptstadt München gerettet werden.

Es folgte eine aufwendige Sanierung, bei der der komplette Oberboden ausgetauscht werden musste. Durch den Erhalt der Gartenhäuser konnte das typische Erscheinungsbild der Anlage mit ihren 115 Gärten beibehalten wer-



Nach einem Altlastenfund 2009 musste der komplette Oberboden der Anlage ausgetauscht werden. Heute zeigen sich die Gärten ökologisch, individuell und vielfältig.

den. Gleichzeitig erhöhte die Sanierung den ökologischen Wert der Gärten.

Die vielfältigen und individuellen Konzepte, die bunten Lauben und das durch keine Zwischenzäune getriebene Blütenmeer beeindruckten die Fachleute. Als grüne Lunge binden sich

die Kleingärten ideal in den Siedlungs- und Landschaftsraum der Stadt München ein. Die Anlage zeigt sich bunter, jünger, ökologischer und macht deutlich, was man als starke Gemeinschaft im Verein gemeinsam schaffen kann. ■

Bewertung von Kleingärten: Folge 6

## Ablauf einer Wertermittlung

Es gibt mehrere Anlässe, warum eine Kleingartenparzelle bewertet wird. Die Grundlagen für die Wertermittlungen liefern das Bundeskleingartengesetz (BKleingG) sowie die jeweiligen Pachtverträge und Gartenordnungen bzw. Satzungen.

### Arten der Wertermittlung

1. Die „reguläre“ Wertermittlung findet nach der Kündigung durch das Mitglied statt. Will ein Kleingärtner den Kleingarten aus gesundheitlichen oder anderen Gründen aufgeben, handelt es sich hierbei um eine sogenannte „reguläre“ Wertermittlung, da diese Variante mehr als 95 Prozent aller Wertermittlungen ausmacht.
2. Wertermittlung nach Kündigung durch den Verpächter.  
Wie bereits in der Artikelreihe vorgestellt, kann es auch notwendig sein, dass der Verpächter einen Kleingartenpachtvertrag kündigt. Kündigungen können gemäß § 8 bei schwerwiegenden Verstößen des Mitglieds fristlos oder gemäß § 9 (1) 1 bei erheblichen Pflichtverletzungen, wie z. B. Verwilderung der Par-

zelle, fristgemäß und schriftlich durch den Verpächter erfolgen.

3. Sollen eine oder mehrere Kleingartenparzellen aufgrund eines Bauvorhabens aufgelöst werden, kündigt der Verpächter gemäß § 9 (1) Nr. 5 oder Nr. 6 dem Pächter. Nur bei Kündigungen gemäß § 9 (1) Nr. 5 oder Nr. 6 sind zusätzlich die Grundsätze der Enteignungsentschädigung zu berücksichtigen. Dies sind z. B. Fälle des öffentlich-rechtlichen Flächenentzugs, wie beim Straßenbau, Hochwasserschutz oder großen Bauvorhaben. Diese Wertermittlungen werden üblicherweise nur von (öffentlich bestellten und vereidigten) Sachverständigen durchgeführt.
4. Unter die vierte Konstellation fallen Sonderfälle. Da der Wert der Kleingartenparzelle aus rechtlicher Sicht zum Hausrat

gehört, kann z. B. bei einer Scheidung eine Bewertung der Parzelle erforderlich werden, obwohl keine Kündigung des Pachtvertrags vorliegt.

### Merke:

Der Pächter der Parzelle muss bei der Stelle schriftlich kündigen, bei der er den Kleingartenpachtvertrag abgeschlossen hat. In diesem Zusammenhang sei vollständigkeitshalber darauf hingewiesen, dass es sich bei Kleingartenorganisationen (z. B. Kleingartenverein, Stadtverband etc.) häufig um sog. Zwischenverpächter handelt, da diese die Fläche von Grundstückseigentümern (wie z. B. Städten, Freistaat, Kirche, Privatleuten etc.) als Gesamtheit anpachten, um dann einzelne Parzellen an die Pächter weiterzuverpachten.

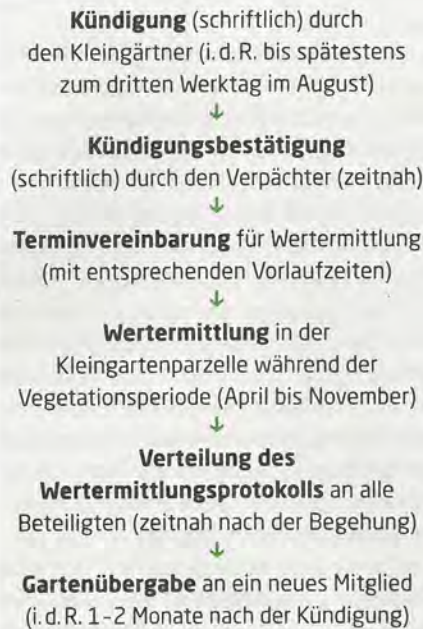


### Ablauf gemäß Bundeskleingartengesetz

Das BKleingG regelt in § 7, dass der Kleingartenpachtvertrag schriftlich mit Unterschrift des Pächters gekündigt werden muss. Die Kündigungsfrist, die der Kleingärtner einhalten muss, ist abhängig vom Geschäftsjahr des Verpächters. Im Kleingartenwesen muss die Kündigung des Pachtvertrags durch den Verpächter laut § 9 Abs. 2 BKleingG bis spätestens zum dritten Werktag im August zum 30. November des Jahres. Da die Kleingartenpachtverträge unterschiedliche Regelungen aufweisen können, ist zu prüfen, ob ggf. abweichende Kündigungsfristen eingehalten werden müssen.

Im BKleingG § 11 wird geregelt, wann und nach welchen Regeln die Wertermittlung zu erfolgen hat. Laut Kommentar von Mainczyk und Nessler zum BKleingG §11 haben sich die in BKleingG § 11 Abs. 1 Satz 2 in Bezug genommenen Entschädigungsrichtlinien bewährt. Mainczyk verweist auf die Wertermittlungsrichtlinien des Landesverbands Bayerischer Kleingärtner e.V. (LBK) mit beispielhaftem Charakter. Diese Richtlinien wurden vom Bayerischen Staatsministerium des Inneren im Einvernehmen mit dem Bayerischen Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und dem Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen genehmigt und in ihrer jeweiligen Fassung im Bayerischen Amtsblatt bekannt gemacht. Herausgeber ist der LBK. Diese Richtlinien sollen ein sozial ausgewogenes Ergebnis und eine für alle Seiten gerechte Gartenübergabe garantieren, welche weder den scheidenden noch den nachfolgenden Pächter bevorzugt. In der Praxis haben sich die Bewertungsrichtlinien schon seit vielen Jahren als einheitliche und verbindliche Übereinkunft zur finanziellen Re-

gelung der Gartenübergabe durchgesetzt. Die reguläre Wertermittlung ist in folgenden Ablauf eingebunden.



Die Wertermittlung ist aufgrund obiger Ausführungen immer auch im Kontext zu betrachten. Dieses Diagramm stellt abstrakt die reguläre Wertermittlung im Kontext der Gartenübergabe an einen Nachfolger dar. Bereits daran ist erkennbar, dass zwischen dem Zeitpunkt der Kündigung durch den Kleingärtner, der Wertermittlung bis hin zur Gartenvergabe mehrere Wochen (evtl. Monate) vergehen können. Soll der eigene Kleingarten z. B. aus gesundheitlichen Gründen gekündigt und vergeben werden, empfiehlt es sich, mit der Kündigung nicht bis nach der Zwetschgenernte Ende Oktober oder Anfang November zu warten. Bei einem zeitigen Wintereinbruch mit

einer geschlossenen Schneedecke wird in der Regel die Wertermittlung auf das Frühjahr verschoben. Eine Wertermittlung ist nur noch in Sonderfällen möglich. Selbst wenn die Parzelle im späten Herbst noch bewertet wurde, kann der Kleingarten im Winter nur schwer an interessierte Bewerber vergeben werden. In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass alle Rechte und Pflichten (Garten in Ordnung halten, Zahlungsverpflichtungen) erst mit der Gartenvergabe enden. Die Gartenvergabe erfolgt durch den Verpächter üblicherweise nach Vormerklisten. Es ist daher für den Kleingärtner wichtig, rechtzeitig mit dem Verpächter in Kontakt zu treten.

### Checkliste

- Wurde schriftlich vom Gartenpächter bzw. von der Gartenpächterin gekündigt?
- Wurde die Kündigung schriftlich vom Verpächter bestätigt?
- Wurde ein Termin für die Wertermittlung vereinbart?
- Sind alle (Wertermittler, Funktionäre, Gartenpächter/-in) informiert?

Des Weiteren sind optional folgende Punkte zu klären:

- Gibt es Unterlagen, die am Tag der Wertermittlung vorgelegt werden können (z. B. alte Wertermittlung, Baugenehmigungen, Rechnungen etc.)?
- Bis wann liegt das Wertermittlungsprotokoll vor?
- Wie/wann kann eine Besichtigung durch Interessierte erfolgen?
- Sind vor der Gartenvergabe noch Arbeiten zu erledigen (z. B. Mängel, private Dinge mitnehmen)?
- Wie ist im Verein der Geldfluss geregelt (direkt zwischen den Pächtern oder über den Verein)?

### Zusammenfassung

Auch wenn sich die Wertermittlung in den Themenkomplex Garten(neu)verpachtung eingliedert und mehrere unterschiedliche Fallkonstellationen auftreten können, haben sich in den meisten Vereinen über die Jahrzehnte bewährte Vorgänge etabliert, die eine einwandfreie und zeitnahe Abwicklung ermöglichen. ■

*Thomas Bauer, Dipl.-Wirt.-Ing.(FH), öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für das Fachgebiet „Haus- und Kleingärten“, Augsburg*







Bewertung im Kleingarten: Folge 7

## Lauben im Kleingarten

*Der Begriff Baulichkeiten ist im Kleingarten weit gefasst und führt dadurch in der Praxis häufig zu Diskussionen. Insbesondere übergroße Lauben, Anbauten, Nebenbauten sowie einer anderen Nutzung zugeführte Gewächshäuser und Spielhäuser widersprechen den Vorgaben des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG).*

Aus diesen Gründen werden nachfolgend die Grundlagen und die in der Praxis häufig vorkommenden Problemstellungen vorgestellt. Hierbei ist zu beachten, dass die beschriebenen Baulichkeiten nicht in jeder Kleingartenanlage zulässig sind. Die örtlichen Vorschriften sind zu beachten.

### Rechtsgrundlagen

Der § 3 BKleingG ordnet im ersten Abschnitt sowohl die Größe einer Kleingartenparzelle als auch die Form der Bewirtschaftung ein und definiert im zweiten Abschnitt, was unter einer zulässigen Laube in der Kleingartenparzelle zu ver-

stehen ist. Baulichkeiten für die Gemeinschaft, wie Vereinshäuser und Gemeinschaftseinrichtungen, werden in § 1 BKleingG als eines der Kriterien genannt, die neben gemeinschaftlichen Wegen, Umzäunungen aus mehreren Einzelgärten – neben anderen Voraussetzungen – erst eine Kleingartenanlage ausmachen.

Im Praktiker-Kommentar werden unter BKleingG § 3 Rn 12a die baulichen Anlagen definiert: „Bauliche Anlagen sind aus künstlichen Stoffen oder Bauteilen hergestellte Einrichtungen, die mit dem Erdboden in einer auf Dauer gedachten Weise verbunden sind (BVerwG, DÖV 1974, 200). Eine Verbindung mit dem Boden besteht auch dann,

wenn die Einrichtung durch eigene Schwere auf dem Boden ruht. Die Verbindung mit dem Erdboden wird nicht dadurch aufgehoben, dass die Einrichtung jederzeit abgebaut und anderswo wieder aufgestellt werden kann. Dem Erfordernis der Dauer genügt ein Zustand, der jeweils für mehrere Monate besteht (...). Bauliche Anlagen sind danach nicht nur Gartenlauben und Vereinsheime, sondern auch Gewächshäuser, Geräteschuppen, mit dem Boden verbundene Bänke, Tische und Sitzgruppen, Pergolen, befestigte (z. B. mit Steinplatten) Wege, Einfriedungen.“ Auf die in einer Kleingartenparzelle wichtigsten Baulichkeiten soll im Folgenden näher eingegangen werden. ►



## ► Laube im Kleingarten

Im Bundeskleingartengesetz werden in § 3 BKleingG die Bauweise und die Zulässigkeit der Laube definiert:

(2) Im Kleingarten ist eine Laube **in einfacher Ausführung** mit höchstens 24 Quadratmetern Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz zulässig; die §§ 29 bis 36 des Baugesetzbuches bleiben unberührt. Sie darf nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein.

Im Praktiker-Kommentar zum BKleingG wird hierzu ausgeführt, dass „(...) **nur eine Laube in einfacher Ausführung**, d. h. unter Verwendung kostengünstiger Baustoffe und Bauteile mit konstruktiv einfachen, auf die Funktion der Laube abgestellten Ausbaumaßnahmen **zulässig ist**. (...) Auch die **Inneneinrichtung** der Laube ist nach § 3 (2) Satz 1 **nur in einfacher Ausführung** zulässig, also unter Verwendung preiswerter Materialien.“ Im Rahmen dieses Artikels soll lediglich darauf hingewiesen werden, dass in der Regel Lauben weder mit besonders hochwertigen Materialien, wie z.B. Thermoverglasungen, noch Baracken aus Abfall- bzw. Müllmaterialien gewünscht sind.

Die Laube darf nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein.

Laut Gesetzgeber dürfen Lauben nicht zu kleinen Eigenheimen mit umfassender Erschließung mit Trinkwasser, Abwasser und Strom ausgebaut werden. Ebenso ist die Unterkellerung oder der Einbau eines Kamins in der Laube unzulässig. Ausstattungen, die für einen kurzfristigen Aufenthalt in der Laube erforderlich sind, wie z.B. Sitzmöglichkeiten, sind davon ausgenommen.

Laut BGH – Urteil vom 24. Juli 2003, III ZR 203/02 – **können Anlagen bei gehäuften Auftreten von übergroßen Lauben den Schutzstatus als Kleingartenanlage verlieren.**

Der Schutzstatus einer Anlage hängt folglich davon ab, ob die Kriterien des BKleingG von einer Kleingartenanlage erfüllt werden. Zu den wichtigen Kriterien gehören neben der ausreichenden kleingärtnerischen Nutzung, dass die Lauben die in § 3 BKleingG dargestellten Vorgaben einhalten. Nur bei der Einhaltung der Vorgaben besteht auch der Kündigungs- und Entschädigungsanspruch nach BKleingG.

### Genehmigung von Lauben

Unterschiedliche Regelungen haben Einfluss auf die Laube:

- Bundeskleingartengesetz (BKleingG),
- städtische/kommunale Regelungen,
- (General-)Pachtvertrag,
- Gartenordnung GO (und Satzung).

Das BKleingG setzt dabei die Rahmenbedingungen, die nicht überschritten werden dürfen. Vor Ort können städtische oder kommunale Regelungen, wie z.B. ein Bebauungsplan, Grünflächenplan etc., Vorgaben zur Position oder den Konstruktionsdaten der Laube machen.

In der Praxis ist vor dem Bau (oder auch Umbau) einer Laube vom Kleingärtner zwingend eine Genehmigung einzuholen. Ob eine Genehmigung für den Laubenbau durch die Stadt als Generalverpächter oder den Verein als Zwischenverpächter erfolgt, ist von den örtlichen Verhältnissen abhängig. In Bayern haben sich mehrere Modelle entwickelt. Auch der Grundstückseigentümer, also der Verpächter, kann vertraglich festlegen, welche Lauben auf seinem Grundstück zulässig sind.

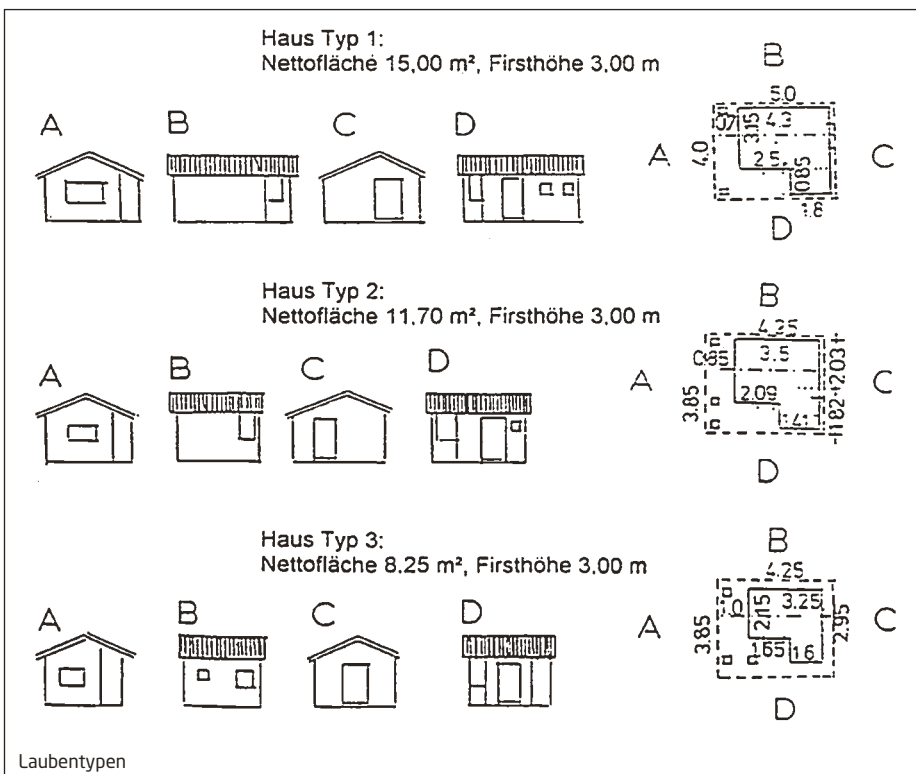
In einigen Städten werden auch sogenannte Typenlauben festgeschrieben, die sämtliche Parameter genau definieren. Für diese Typenlauben liegen Planunterlagen vor, welche die exakten Maße und das gewünschte Aussehen definieren.

Auf den beispielhaften Plänen (siehe Grafik unten links) sind die Ansichtsseiten der Lauben sowie der Grundriss dargestellt. Die äußere gestrichelte Linie stellt die Trauffläche dar. Klar erkennbar ist der vorgelagerte, in die Dachkonstruktion integrierte Freisitz. Die Nettofläche ist die Fläche der Innenräume zuzüglich der Wandstärken. Messpunkte sind die Außenwände. Vorsprünge wie Fenstersimse, Blumenkästen etc. werden bei der Messung nicht berücksichtigt.

Durch diese Standardisierung erhält die Kleingartenanlage in Bezug auf die Lauben einen einheitlichen Charakter. In den meisten Städten wurde auf eine Typenlaubenbindung verzichtet, um den Kleingärtnern mehr Freiraum zu lassen oder weil der Aufwand einer Regulierung schlicht zu groß ist. Auch in diesen Städten müssen die Rahmenvorgaben des Bundeskleingartengesetzes bezüglich Ausstattung und Größe (maximal 24 Quadratmeter) allerdings eingehalten werden.

Solche „freien“ Anlagen lassen den Gartlern Freiraum für kreative Lösungen und können durch unterschiedlichste (gerne auch farbenfrohe) Lauben den Kleingärtnern und Erholungssuchenden ein interessantes und abwechslungsreiches Bild präsentieren. ■

*Thomas Bauer, Dipl.-Wirt.-Ing. (FH), öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für das Fachgebiet „Haus- und Kleingärten“, Augsburg*





## Laube und Baulichkeiten im Kleingarten (Teil 2)

Diese Folge ist die Fortsetzung von Folge 7 aus dem Kleingarten Magazin Ausgabe 2/2019. Der Begriff Baulichkeiten ist im Kleingarten weit gefasst und führt dadurch in der Praxis häufig zu Diskussionen. Nachfolgend einige Erläuterungen.

### Nebenbauten

Ein Nebenbau ist eine bauliche Anlage, die nicht in baulicher Einheit mit der Laube steht.

Diese Arten der Baulichkeiten können von einfachsten Blechhäuschen bis hin zu Geräteschuppen, die der Laube von der Bauausführung in nichts nachstehen, ausgeführt sein. Im überwie-

genden Teil der Städte ist in den Bebauungsplänen bzw. in den Gartenordnungen geregelt, dass keine Nebenbauten zulässig sind.

Sollten Nebenbauten in einer Parzelle vorhanden sein, ist aus fachlicher Sicht als erster Schritt zu prüfen, ob eine solche Ausführung vor Ort überhaupt zulässig ist. Regelungen hierzu kön-

nen sowohl planungs- oder bauordnungsrechtlich vorgegeben sein, als auch im Rahmen der Gartenordnung geregelt werden. **Im zweiten Schritt, falls eine solche Baulichkeit zulässig sein sollte, ist zu prüfen, ob die Maximalfläche von 24 Quadratmetern eingehalten wird.**



Zulässiger Nebenbau

### Pergola

Die Pergola ist eine offene Konstruktion aus Pfeilern, die häufig mit Kletterpflanzen begrünt wird und die Plätze oder Wege begleiten kann. Pergolen werden aus unterschiedlichsten Materialien, in der Regel jedoch mit Holz, errichtet und werden in unterschiedlichen Ausführungen, auch z. B. freistehend, errichtet.

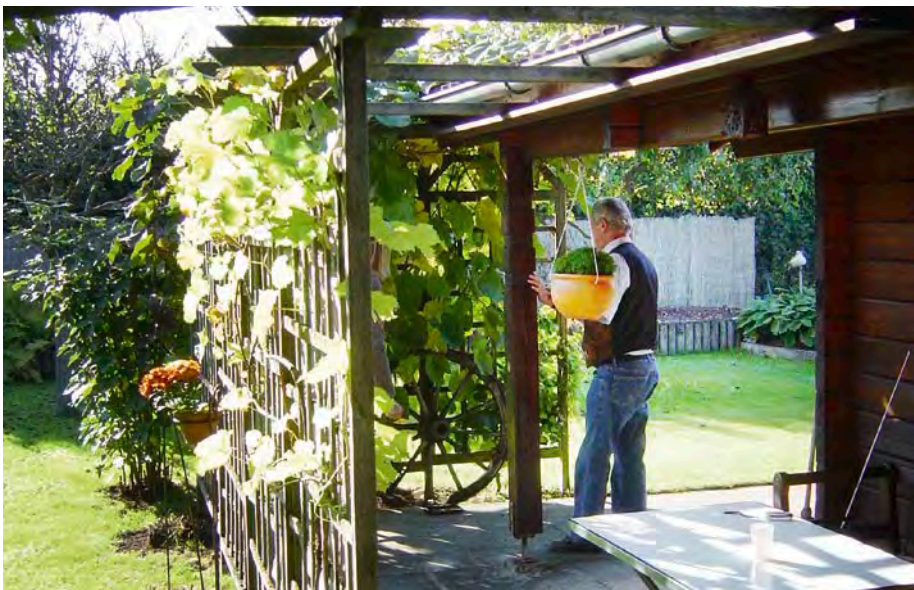
Häufig ist vor Ort eine zulässige Maximalgröße bestimmt und festgelegt, **dass die Pergola nicht überdacht und mit geschlossenen Seitenwänden (wie ein Gebäude) versehen werden darf.**

### Gewächshäuser und Frühbeete

Diese Baulichkeiten dienen dem Anbau von Gemüse und fördern die kleingärtnerische Nutzung. Diese Baulichkeiten dürfen, neben einer maximal 24 Quadratmeter großen Kleingartenlaube errichtet werden, da diese Flächen nicht zur Laubenfläche addiert werden.

Allerdings sollen diese Gewächshäuser in einer angemessenen Größenrelation zur Parzellengröße stehen. Im Kommentar zum BKleingG §3 wird darauf hingewiesen, dass unter diesen Voraussetzungen Nebenanlagen, die der kleingärtnerischen Nutzung dienen, zulässig sind. In den Gartenordnungen finden sich Bestimmungen, in welcher Form Gewächshäuser in der jeweiligen Gartenanlage zulässig sind, meist auch mit einer Größenbegrenzung. **Eine „Umnutzung“ als Gerätelager etc. ist nicht zulässig.**

Gewächshäuser fördern den Anbau von gartenbaulichen Erzeugnissen und sind ein häufig anzutreffender Bestandteil in den Kleingartenanlagen. Die neuen Wertermittlungsrichtlinien, die aktuell von den Ministerien genehmigt werden und anschließend in Kraft treten, sehen vor, dass zulässige Gewächshäuser bewertet und somit auch entschädigt werden können.



Überwachsene Pergola als Sitzplatz



### Kinderspielhäuser

Kinderzelte und temporäre Spielmöglichkeiten sind aus fachlicher Sicht nicht zu beanstanden. Insbesondere schwere, massiv gebaute, ortsfeste und überdimensionierte Spielhäuser erfahren allerdings oft eine Zweckentfremdung als Lager. Daher sollte eine Abwägung (z. B. in der Gartenordnung) erfolgen, in welchem Rahmen diese errichtet werden dürfen.



Überdimensioniertes Kinderspielhaus  
(4,0 m<sup>2</sup> und 1,8 m Höhe)

### Trampoline

Gegen kleine, nicht ortsfeste Kindertrampoline, die nach dem Benutzen aufgeräumt werden, spricht aus fachlicher Sicht nichts.

Problematischer gestaltet sich die Lage bei den sehr großen mit Fallschutznetzen ausgestatteten Trampolinen. Diese sind ortsfest und können nicht bewegt werden. In etlichen Vereinen sind solche übergroßen Sportgeräte daher nicht zulässig, weil diese als Baulichkeit betrachtet werden. Gibt es entsprechende einschränkende Bestimmungen in der Gartenordnung, kann das Aufstellen eines solchen Trampolins sogar zu einer Kündigung des Pachtvertrags führen.

### Gartenpools

Ebenso wie bei den Kindertrampolinen sind in der Regel entleerbare Kleinkinderplanschbecken vertretbar.

Bei großen Gartenpools gilt das Gleiche wie bei Trampolinen. Diese gelten als ortsfest, da sie nicht bewegt werden können. In etlichen Vereinen sind sie daher nicht zulässig und werden als Baulichkeit betrachtet. Sind sie z. B. durch die Gartenordnung verboten, kann das Aufstellen eines solchen Pools auch zu einer Kündigung des Pachtvertrags führen. Sollten Gartenpools vor Ort zulässig sein, ist bei großen dauerhaft stationären Pools sicherzustellen, dass keine Kinder

und Tiere ertrinken können. Ebenso stellt sich die Frage zur Höhe der Wasserabrechnung, wenn der Wasserverbrauch ohne Wasseruhr auf die Anzahl der Parzellen aufgeteilt wird. Ein Problem ist auch die Entsorgung des Abwassers, vor allem wenn es chemische Mittel enthält.

### Gartengrills

Vor dem Errichten eines gemauerten Gartengrills sollte beim Vereinsvorstand nachgefragt werden, ob dieser zulässig ist und ggfs. zuerst beantragt werden muss. Schwere, fest und dauerhaft mit dem Boden verbundene Grilleinrichtungen sind ebenfalls wie Baulichkeiten zu behandeln. Mobile Grilleinrichtungen sind i. d. R. je nach Art (Holzkohle-, Elektro- oder Gasgrill) vor Ort zulässig.

### Partyzelte

In vielen Gartenordnungen finden sich Regelungen, dass Partyzelte für einen bestimmten Zeitraum aufgestellt werden dürfen. Ein dauerhaftes Aufstellen ist i. d. R. nicht zulässig.

### Kleintierställe

Die Zucht und das Halten von Kleintieren, wie z. B. Hasen, Tauben, Katzen, Hunden etc., in entsprechenden Baulichkeiten sind nicht mit dem Kleingartencharakter vereinbar und laut Kommentar zum BKleingG § 3 nicht zulässig.

### Bienenhaltung

Bienenhaltung stellt eine Ausnahme vom Tierhaltungsverbot dar, da sie für die Bestäubung der Pflanzen wichtig sind. Die Bienenhaltung fördert den Ertrag von Obst und ist unter bestimmten

Voraussetzungen im Kleingarten möglich. Die entsprechenden Bauten können dann ebenfalls zulässig sein.

### Zusammenfassung:

Die Baulichkeiten in einer Kleingartenparzelle prägen diese entscheidend. Es ist daher zwingend darauf zu achten, dass die Vorgaben bezüglich Größe und Ausstattung nach dem BKleingG bzw. weitere einschränkende, planungsrechtliche oder bauordnungsrechtliche Zulässigkeitsvoraussetzungen eingehalten werden. Idealerweise sind (mindestens jährliche) Überprüfungen der Parzellen notwendig, um einen Wildwuchs an neuen Baulichkeiten zu verhindern. Gegen unzulässige Maßnahmen ist gemäß BKleingG § 9 (1) 1 vorzugehen.

Bei Baulichkeiten, die die Vorgaben des § 3 BKleingG nicht einhalten und seit längerem bestehen, sollte spätestens bei Pächterwechsel ein möglicher Bestandsschutz einzelfallabhängig geprüft werden und es sollte gefordert werden, dass unzulässig errichtete Baulichkeiten zurückgebaut werden.

In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass Baulichkeiten in Kleingärten, wie z. B. Lauben oder Gewächshäuser, sogenannte Scheinbestandteile im Sinne des § 95 Abs. 1 BGB und infolgedessen Eigentum des Nutzers (Kleingärtners) sind. ■

*Thomas Bauer, Dipl.-Wirt.-Ing. (FH),  
öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für das Fachgebiet  
„Haus- und Kleingärten“, Augsburg*



Bienenhaltung ist unter bestimmten Voraussetzungen im Kleingarten möglich.



## Nachbarschaft im Kleingarten

Viele Parzellen, die miteinander durch Gemeinschaftsflächen eine Einheit bilden, bezeichnet man als Kleingartenanlage. Bereits in dieser kurzen Beschreibung ist erkennbar, dass es viele Berührungspunkte zu den anderen Kleingärtnern gibt. Insbesondere die direkt umliegenden Nachbarparzellen spielen hier eine wichtige Rolle. In den Pachtverträgen oder der Gartenordnung finden sich Regelungen, damit das Zusammenleben klappt.

### Rechtliche Grundlagen

In der Gartenordnung werden die Grenzabstände von Gehölzen (Sträucher und Bäume) zur Parzellengrenze geregelt. Um den Schattenwurf und Überhang auf Nachbarparzellen zu verringern, haben viele Vereine einen Verweis in ihren Regelwerken auf gesetzliche Vorgaben. Interessanterweise gibt es in Bayern kein Nachbarschaftsgesetz, sondern die Regelungen finden sich im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) in den §§ 903 ff. Der Grenzabstand und die Messung der Grenzabstände von Pflanzen sind im Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) geregelt und vorgegeben.

### Art. 47 – Grenzabstand von Pflanzen

„(1) Der Eigentümer eines Grundstücks kann verlangen, dass auf einem Nachbargrundstück nicht Bäume, Sträucher oder Hecken, Weinstöcke oder Hopfenstöcke in einer geringeren Entfernung als 0,50 Meter oder falls Sie über zwei Meter hoch sind, in einer geringeren Entfernung als zwei Meter von der Grenze seines Grundstücks gehalten werden.“

Die Gesetze selbst sind für Kleingärtner i. d. R. nicht bindend, da die Parzellen auf dem gleichen Grundstück liegen. Nur wenn ein Verein diese Regelungen z. B. in die Gartenordnung übernimmt oder wenn Gärten an der Außengrenze der Anlage liegen, werden sie wirksam für die Kleingärtner.

Die Regelungen des Art. 47 wurden wortgleich in vielen Gartenordnungen aufgenommen oder es findet sich eine explizite Verweisung auf diese Regelungen. In Art. 49 AGBGB wird dann festgelegt, wie der Grenzabstand zu messen ist.

### Art. 49 – Messung des Grenzabstands

„Der Abstand nach Art. 47 und 48 wird von der Mitte des Stammes an der Stelle, an der dieser aus dem Boden hervortritt, bei Sträuchern und Hecken von der Mitte der zunächst



Bild 1: Messung Grenzabstand Baum.

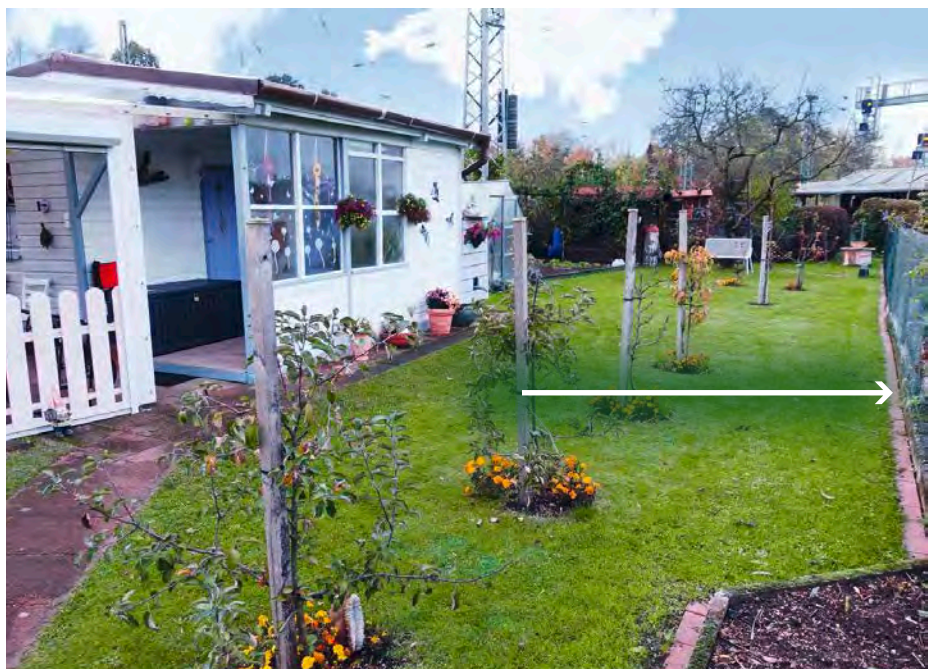


Bild 2: Messung Grenzabstand Ballarinarabäume.





Bild 3: Zulässige Pflanzung direkt an der Grenze.

*an der Grenze befindlichen Triebe, bei Hopfenstöcken von der Hopfenstange oder dem Steigdraht ab gemessen.“*

Bild 1 und Bild 2 sollen die Messung des Grenzabstands eines Obstgehölzes (Zaun ist Parzellengrenze) verdeutlichen.

Es soll also von der Mitte des Stammes gemessen werden, wie auf Bild 1 dargestellt. Bei Sonderfällen kann für eine exakte Messung auch in zwei Schritten gemessen werden. Zuerst wird von der Borke des Baums zur Grenze gemessen und im Anschluss der halbe Durchmesser (d. h. der Radius des Baums) addiert.

In einigen Gartenordnungen finden sich Sonderregelungen zu Spalierobst und Säulenobst (Ballarinabäume etc.), so dass diese näher (als 2,0 Meter) an der Grenze stehen dürfen. Bild 2 soll dies verdeutlichen. In diesem konkreten Fall war der zulässige Grenzabstand 1,5 Meter. Die Höhe wird an der Stelle gemessen, an der die Pflanze aus der Erde wächst. Es gibt Sonderregelungen der Höhenmessung bei Hanglagen, auf die in diesem Zusammenhang jedoch nicht weiter eingegangen wird.

Die Grenzabstandsregelungen gelten für Gehölze (Bäume und Sträucher), aber auch Halbsträucher wie Himbeere und Brombeere. Zulässig in dem Streifen von 0,5 Meter entlang der Grenze sind z. B. Stauden und Rasenflächen (Bild 3).

Werden die Abstandsregelungen eingehalten und die Gehölze regelmäßig geschnitten, gibt es in der Regel keinen Überhang.

Ein massiver Überhang von Nachbarparzellen muss nicht geduldet werden. Sollte das Ge-

spräch unter Nachbarn nicht bereits zum Ziel (Einigung, Rückschnitt etc.) führen, empfiehlt es sich, den Anlagenvorstand zu informieren.

### Wertermittlung

Im Rahmen einer Wertermittlung ist zu prüfen, ob die Gehölze einen ausreichenden Grenzabstand gemäß den Regelungen vor Ort aufweisen. Folgende beispielhaften Fallkonstellationen von Gehölzen treten häufig auf:

1. Grenzabstand von 0,5 Meter eingehalten, aber über 2,0 Meter Höhe
2. Grenzabstand von 2,0 Meter eingehalten, aber über 4,0 Meter Höhe
3. Grenzabstand von 0,5 Meter nicht eingehalten

In den ersten beiden Fällen ist zu prüfen, ob das Gehölz lediglich zurückgeschnitten werden muss, um die Vorgaben (max. 2,0 Meter bzw. 4,0 Meter Höhe) einzuhalten. Bei einem solchen Gehölz ist ein Abschlag gemäß Tabelle „Wertminderungsstufen bei der Bewertung von Gehölzen/Richtwerte“ für den Grenzabstand vorzunehmen. Zudem sind der Rückschnitt und die Entsorgung zu berücksichtigen. Im dritten Fall ist das Gehölz im Rahmen der Wertermittlung zu beanstanden und im Protokoll sollte die Entfernung festgehalten werden. In der Wertermittlungsrichtlinie wird zu diesem Themenkomplex ausgeführt:

*„Unzulässig hohe Gehölze werden in der zulässigen Höhe bewertet. Wenn das Gehölz seiner Art nach unzulässig ist (siehe Nr. 2.2.),*

*wird es überhaupt nicht bewertet und entschädigt (siehe Nr. 1.5). Kosten für die Beseitigung von Anpflanzungen und Anlagen, die nach dem Bebauungsplan, der im Kleingartenverband oder -verein gültigen Gartenordnung oder anderen Vorschriften nicht genehmigt und erlaubt sind, werden, sofern nicht der Kleingärtner die Beseitigung vornimmt (...), von der Bewertungssumme abgezogen (...).“*

Bereits bei einer Neupflanzung ist daher darauf zu achten, dass auch Jungpflanzen den richtigen Grenzabstand für eine voll entwickelte Pflanze einhalten, damit diese nicht später entfernt werden muss. Sollte eine neue Pflanzung zu nahe an der Grenze stehen, kann geprüft werden, ob eine Verpflanzung möglich ist.

### Sonderfälle

Zum guten nachbarschaftlichen Verhältnis gehört die gegenseitige Rücksichtnahme unter dem Motto „Leben und leben lassen“. Bei der Platzierung der Kompostanlagen und dem Aufstellen von Grills (soweit zulässig) sollte beachtet werden, dass die Beeinträchtigungen der Nachbarparzellen so gering wie möglich gehalten werden. Der ungünstigste Platz für den eigenen Komposter ist vor der Terrasse des Gartennachbarn. Idealerweise platziert man den Komposter in der Nähe der Komposter der Nachbarparzellen. Auch beim Aufstellen des Grills sollte darauf geachtet werden, dass die Nachbarn nicht immer in Rauchwolken sitzen. Bei portablen Grills kann dieser so platziert werden, dass der Rauch in Parzellen geweht wird, in denen sich z. B. gerade keine Nachbarn aufhalten. In vielen Vereinen sind Gewächshäuser zulässig. Meist enthält die Gartenordnung die weitergehenden Regelungen, z. B. Angaben zur Grundfläche, Höhe, Material, Grenzabstand etc. Wie bei den Gehölzen ist in der Regel ein ausreichender Grenzabstand einzuhalten, damit das Gewächshaus keinen Schatten auf die Nachbarflächen wirft und Arbeiten auf allen Seiten des Gewächshauses durchgeführt werden können. Diese Überlegungen gelten analog auch für Hochbeete, Teiche etc. Im Rahmen einer Wertermittlung ist also nicht nur zu prüfen, ob das Gewächshaus überhaupt zulässig ist, sondern auch, ob die Vorgaben der Gartenordnung vollständig eingehalten werden. ■

*Thomas Bauer, Dipl.-Wirt.-Ing. (FH), öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für das Fachgebiet „Haus- und Kleingärten“, Augsburg*



Bewertung im Kleingarten: Folge 10

## Natur- und Umweltschutz im Kleingarten

*Der Natur- und Umweltschutz nimmt im Kleingarten einen hohen Stellenwert ein. Auch im Kleingartenwesen stehen deshalb etliche Dinge unter Schutz von Gesetzen oder sonstigen Vorschriften.*

### Rechtliche Grundlage

In § 3 Bundeskleingartengesetz (BKleingG) wird die Beachtung der Schutzgüter wie folgt (zusammengefasst) gefordert:

(1) Ein Kleingarten soll nicht größer als 400 Quadratmeter sein. Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sollen bei der Nutzung und Bewirtschaftung des Kleingartens berücksichtigt werden. Die wichtigsten Punkte sollen in diesem Artikel mit den entsprechenden Auswirkungen vorgestellt werden.

### Bodenschutz

Es gibt ein Bundesbodenschutzgesetz, welches den sorgsam Umgang mit dem Boden regelt. Der begrenzt natürlich vorhandene Boden soll nicht zu Schaden kommen. Bei einer üblichen Gartenbewirtschaftung mit Kompostwirtschaft wird der Boden mit Humus und Nährstoffen angereichert und verbessert. Einfach zusammengefasst, ist somit alles verboten, was den Boden schädigt. Folgendes ist im Kleingarten daher zum Beispiel verboten:

- Ausbringen von Klärschlamm,
- Lagerung von Altöl, alten Batterien, Sondermüll etc.,
- Ausbringen von Streusalz.

Aufgrund der wichtigen Funktion des Bodens für den Kleingarten ist in vielen Gartenordnungen ebenso wie in der Mustergartenordnung dies nochmals aufgeführt.

### Naturschutz

Die Beschädigung oder Zerstörung der Lebensräume von Tieren ist auch nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verboten. Die Vorschriften des Artenschutzes gliedern sich in den allgemeinen und den besonderen Artenschutz. Ein Teil der besonders geschützten Tiere ist darüber hinaus auch streng geschützt. Nach dem allgemeinen Artenschutz sind alle Pflanzen und Tiere pauschal, zu bestimmten Zeiten und in bestimmten Lebensräumen geschützt. Die bekannteste Vorschrift des allgemeinen Artenschutzes ist das Verbot, Gehölze in der Zeit vom 1. März bis 30. September zu schneiden. Dieser Zeitraum wurde u. a. gewählt,

um brütende Vögel, wie im Bild unten stellvertretend die Amsel dargestellt, zu schützen. Die Verbote, welche in der Gartenpflege regelmäßig zu beachten sind, finden sich in § 39 Abs. 1 und 4 BNatSchG und im Besonderen in § 39 Abs. 5 Nr. 1 und 2 BNatSchG. Im besonderen Artenschutz sind bestimmte Tier- und Pflanzenarten und deren Lebensstätten geschützt. Diese Arten sind in der Bundesartenschutzverordnung abschließend aufgelistet. Ein Teil der besonders geschützten Arten sind darüber hinaus auch streng geschützt. Das heißt, für die streng geschützten Arten gelten auch alle Ge- und Verbote, die für besonders geschützte Arten gelten. Für alle benannten Arten gilt der Individuenschutz vollumfänglich. Es gilt nicht nur das Tötungsverbot, sondern auch das Verbot zum Verletzen oder Fangen – und das für alle Entwicklungsformen, also auch für Eier und Larven. Im Kleingartenwesen wird daher der Unterschied zwischen streng geschützten Arten und besonders geschützten Arten im Ergebnis keinen Unterschied darstellen. Bienen gelten als dritt wichtigstes Nutztier – nach Rindern und Schweinen. Auch Bienen leisten einen unersetzlichen Beitrag zur Ernährung der Menschen: Sie bestäuben einen Großteil aller Obst-, Gemüse- und Futterpflanzen und tragen wesentlich zur Biodiversität bei. In Deutschland sind rund 80 Prozent der Pflanzen auf die Bestäubung durch Bienen angewiesen. „Bienen sind systemrelevant“, so brachte es Bundeslandwirtschaftsministerin Julia Klöckner in ihrer

Regierungserklärung auf den Punkt. Viele der Insekten zählen zu den Nützlingen, die durch Insektenhotels und weitere Maßnahmen unterstützt werden sollen. In Bayern hat das Volksbegehren zum Insektenschutz auch ein sehr deutliches Signal der Bevölkerung gebracht, mit dem Ergebnis, dass für den Insektenschutz mehr getan werden soll. Insbesondere im Rahmen des Pflanzenschutzes sind Bestimmungen aus der Bienenschutzverordnung zu beachten.

### Pflanzenschutz

Mit der Novellierung des Pflanzenschutzgesetzes (Gesetz zum Schutz der Kulturpflanzen vom 6. Februar 2012) wurde festgelegt, dass eine Person nur dann Pflanzenschutzmittel anwenden, über Pflanzenschutz beraten oder Pflanzenschutzmittel vertreiben darf, wenn sie über einen von der zuständigen Behörde ausgestellten Sachkundenachweis verfügt. Kleingärtner dürfen nur noch Mittel einsetzen, die mit dem Vermerk „Anwendung im Haus- und Kleingartenbereich zulässig“ versehen sind. In der Mustergartenordnung des LBK wird dies wie folgt auf den Punkt gebracht: „Der Pflanzenschutz in der Anlage und in den Gärten richtet sich nach den Prinzipien des integrierten Pflanzenschutzes. Dieser ist eine Kombination von Verfahren, bei denen unter vorrangiger Berücksichtigung biologischer, biotechnischer, pflanzenzüchterischer sowie anbau- und kulturtechnischer Maßnahmen die Anwendung chemischer Pflanzenschutzmittel auf das notwendige Maß beschränkt wird.“ Die Integration dieser Formulierung in die eigene Gartenordnung wird vom Landesverband Bayerischer Kleingärtner empfohlen. Die meisten bayerischen Vereine haben dies





► schon umgesetzt und viele bereits noch weiter eingeschränkt mit dem Verzicht auf chemische Pflanzenschutzmittel bzw. einen Teil davon (z. B. Herbizide).

### Umweltbaubegleitung

In den Medien hört man immer wieder von der Umweltbaubegleitung. Die Umweltbaubegleitung ist die Überwachung von Schutzgütern i. d. R. während Baumaßnahmen. Seit der Einführung des Umweltschadensgesetzes im Jahr 2007 finden sich in Genehmigungsbescheiden oder Baugenehmigungen zunehmend Auflagen, die eine „Umweltbaubegleitung“ fordern. Die Umweltbaubegleitung (UBB) ist bei diversen Bauvorhaben zu finden. Das Ziel der UBB sind die Beachtung aller gesetzlichen Umweltvorschriften, Normen und Regelwerke, die Einhaltung der naturschutzrechtlichen Vorgaben aus der Baurechtserlangung sowie die Vermeidung von Umweltschäden, der dadurch entstehenden Kosten und Zeitverzögerungen. Dabei sind es nicht immer nur die großen Infrastrukturprojekte, sondern zunehmend auch kleinere Bauvorhaben unterschiedlichster Vorha-

benträge, bei denen eine UBB zur Auflage gemacht wird. Beim Neubau oder der Erweiterung von Kleingartenanlagen ist eine Umweltbaubegleitung zwingend erforderlich.

### Weitere Schutzgüter

Auch wenn im Kleingarten kein Umweltbaubegleiter den privaten Neubau von Terrassen und anderen Baulichkeiten überwacht, ist darauf zu achten, dass die Auswirkungen auf die Natur (Schutzgüter) möglichst gering gehalten werden. Bei den genannten Baumaßnahmen ist z. B. auf einen geeigneten Wurzelschutz von angrenzenden Obstbäumen etc. zu achten. Weitere Schutzgüter können auf den ersten Blick nicht sofort ersichtlich sein. Folgende Schlagworte sollen zeigen, dass es noch weitere Regelungen gibt, die relevant sein können:

- Trinkwasserschutzverordnung,
- Gewässerschutz (in oder in der Nähe der Kleingartenanlage),
- Immissionsschutzgesetz,
- Regelungen zu Asbest (Arbeits- und Gesundheitsschutz),

- Lärmschutz,
- Brandschutz,
- Baumschutz (vgl. Artikel 5 Verkehrssicherheit),
- meldepflichtige Schadorganismen (z. B. Feuerbrand, Laubholzbockkäfer etc.)
- u. a.

Durch den Anlagenvorstand der Kleingartenanlagen ist darauf zu achten, dass diese Bestimmungen eingehalten werden. Die gute Nachricht ist, dass die Kleingärtner bei einer üblichen und fachgerechten Gartenbewirtschaftung diese Regelungen und Bestimmungen automatisch berücksichtigen. Aber auch im Rahmen der Bewertung einer Kleingartenparzelle ist dies zwingend zu überprüfen und ggf. Mängelstände zu dokumentieren, denn wie eingangs in § 3 (1) BKleingG aufgeführt, gehört dies zu einer vertragsgemäßen Bewirtschaftung einer Parzelle. ■

*Thomas Bauer, Dipl.-Wirt.-Ing. (FH), öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für das Fachgebiet „Haus- und Kleingärten“, Augsburg*

## Bewertungsrichtlinien: Der neue Kommentar ist da!

Lorenz Mainczyk / Patrick R. Nessler  
**Bundeskleingartengesetz**  
**Praktiker-Kommentar mit ergänzenden Vorschriften**  
 12. Auflage 2019, 536 Seiten,  
 ISBN 978-3-8073-2682-5, € 49,99

„Der Mainczyk“ unterrichtet auch weiterhin als Praktiker-Kommentar zuverlässig und verständlich über alle mit dem Bundeskleingartengesetz (BKleingG) in der Praxis eng verknüpften Vorschriften. Mit der 12. Auflage hat Patrick R. Nessler den Kommentar vollständig überarbeitet. Im Anhang finden sich die wichtigsten ergänzenden Vorschriften und die überarbeiteten „Richtlinien für die Wertermittlung von Anpflanzungen und Anlagen in Kleingärten“ nach § 11 Abs. 1 BKleingG (gültig ab 06.08.2019).



Lorenz Mainczyk / Patrick R. Nessler / Thomas Bauer  
**Bundeskleingartengesetz**  
**Textsammlung mit Einführung**  
 8., erweiterte Auflage, 320 S.,  
 ISBN 978-3-8073-2683-2, € 17,99

Die handliche Sammlung bietet neben dem Text des Bundeskleingartengesetzes u. a. Auszüge

- aus den Bauordnungen der Länder,
- aus den Kommunalabgabengesetzen der Länder,
- aus dem BGB,
- aus den Bewertungsgesetzen der DDR und des Bundes
- aus dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz.

Die verständliche Einführung gibt einen Überblick über die rechtlichen Grundlagen von Kleingärten. Zusätzlich wurden auch Ausführungen zur Bewertung aufgenommen.



## Stadtverband Nürnberg

### E-Van in Betrieb

Im Juli wurde im Beisein von Bürgermeister Christian Vogel und dem Umweltreferent Dr. Peter Pluschke das aus Eigenmitteln finanzierte E-Fahrzeug (NISSAN NV 200-E) vom Stadtverband Nürnberg in Betrieb genommen. Dieses ersetzt den alten Opel Combo (Diesel). Damit wollen die Nürnberger Kleingärtner einen Beitrag zur CO<sub>2</sub>-Reduzierung in der Stadt leisten. Im nächsten Schritt plant der Verband die Errichtung eines Gerätehauses mit Solarzellen für die Eigenversorgung. Der Verbandsvorstand würde sich freuen, wenn jeder Kleingärtner seinen machbaren Beitrag für den Umweltschutz leisten würde und z. B. mit dem Fahrrad oder zu Fuß in den Garten kommt. ■



V. l.: Franz Bauer, 2. Vorsitzender; Dr. Pluschke, Umweltreferent und Ehrenmitglied; Jochen Obermeier, 1. Vorsitzender; Christian Vogel, 2. Bürgermeister; Harry Krahl, Schriftführer; Franz Dietrich, Schatzmeister.



## Die Wertermittlungsrichtlinien

Im Rahmen eines Pächterwechsels sollte immer eine Wertermittlung gemäß den Richtlinien für die Wertermittlung von Anpflanzungen und Anlagen in Kleingärten nach § 11 Bundeskleingartengesetz (BKleingG) des Landesverbands Bayerischer Kleingärtner durchgeführt werden, um den Zustand der Parzelle zu dokumentieren.

Werden Parzellen ohne Wertermittlung vergeben, kann es zu vielfältigen Problemen auch für die Vorstandschaft kommen.

In den meisten bayerischen Vereinen und Verbänden ist in der Gartenordnung oder im Pachtvertrag die zwingende Durchführung einer Bewertung bei einer Gartenvergabe geregelt.

In dieser Folge wird das Grundprinzip der Wertermittlung dargestellt.

### Rechtliche Grundlage

In § 11 BKleingG wird die Kündigungsentschädigung geregelt. Im Praktikerkommentar (mittlerweile 12. Auflage) und in der Textsammlung zum BKleingG (8., erweiterte Auflage) sind die Wertermittlungsrichtlinien des LBK enthalten.

### Grundsätzliches

Die Wertermittlung wird von einem Wertermittler, einer Bewertungskommission oder von Sachverständigen bzw. öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für das Kleingartenwesen durchgeführt. Wichtig ist, dass die Personen die erforderliche Sachkunde, Eignung und Unparteilichkeit haben. Daher können Personen, die keine Kenntnisse im Kleingartenwesen nachwei-

sen können, als Wertermittler abgelehnt werden. Es können nur Dinge bewertet werden, die in der Kleingartenparzelle verbleiben, die zulässig und im Rahmen der kleingärtnerischen Nutzung üblich sind.

Parzellen ohne gärtnerische Nutzung sowie stark vermüllte oder verwilderte Parzellen können mit erheblichen Abschlägen bzw. 0,00 Euro Entschädigungssumme zzgl. möglicher Abzüge bewertet werden. Parzellen, die ausschließlich als Ziergärten ohne Obstgehölze und Beetflächen angelegt sind, entsprechen somit nicht den Anforderungen des BKleingG und gefährden den Status der Kleingartenanlage. Diese Problematik wird auch im Rahmen einer Bewertung berücksichtigt.

### Positionen der Wertermittlung

Eine Wertermittlung setzt sich aus folgenden Obergruppen zusammen:

- Laube & Freisitz, ggf. An- und Nebenbauten,
- Nebenanlagen,
- gärtnerische Kulturen,
- Zierbegrünung,
- ggf. Abzüge für Beseitigung von Anpflanzungen und Anlagen (Verstöße).

### Laube & Freisitz

Jede zulässige Laube wird einer von sechs vorgegebenen Bauklassen zugeteilt. Innerhalb der Bauklasse wird je nach Qualität der Normalherstellungswert pro Quadratmeter festgelegt, der maßgeblich den Wert der Laube bestimmt.

Der Normalherstellungswert wird mit der Grundfläche der Laube und dem aktuellen Preisindex, der durch den Landesverband in regelmäßigen Intervallen in der Verbandszeitschrift veröffentlicht wird, multipliziert. Das Ergebnis stellt den Anschaffungswert der Laube dar, wenn diese aktuell erstellt werden würde. Um den Zeitwert der Laube zu errechnen, wird der Anschaffungswert der Laube durch einen jährlichen Abschreibungssatz von mindestens zwei bis fünf Prozent – je nach Zustand – pro Jahr gemindert.

Übersteigt der nach der Berechnungsformel errechnete Wert einer Gartenlaube die tatsächlichen Anschaffungskosten unverhältnismäßig, kann der Zeitwert einer Gartenlaube aus dem Anschaffungswert abzüglich einer jährlichen Abschreibung von zwei Prozent bis fünf Prozent errechnet werden.

Der Zeitwert des Freisitzes und zulässiger An- und Nebenbauten wird analog zur Berechnung der Laube ermittelt.

### Nebenanlagen

Zu den Nebenanlagen zählen befestigte Flächen, Wegefassungen, Stützmauern und Treppen, Gartentore, Zäune, Trockenbiotope, Teiche, Komposter, Hochbeete, Frühbeete, Gewächshäuser, Rankgerüste, Pumpanlagen, Wasserzähler sowie Wasserleitungen. Diese werden nur bewertet, wenn sie zulässig sind. Die Idealwerte bei Nebenanlagen sind abhängig von Zustand und Alter. Sie werden wie bei Lauben mit einem jährlichen Abschreibungssatz gemindert. ■

*Thomas Bauer, Dipl.-Wirt.-Ing. (FH), öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für das Fachgebiet „Haus- und Kleingärten“, Augsburg*



Ziergärten ohne (klein-)gärtnerische Nutzung.

## Wertermittlungsrichtlinien

Im zweiten Teil der Folge „Wertermittlungsrichtlinien“ geht Thomas Bauer auf die gärtnerischen Kulturen und deren Bewertungskriterien ein. Im Rahmen eines Pächterwechsels sollte immer eine Wertermittlung gemäß den Richtlinien des Landesverbands Bayerischer Kleingärtner für die Wertermittlung von Anpflanzungen und Anlagen in Kleingärten nach § 11 Bundeskleingartengesetz (BKleingG) durchgeführt werden.

### Gärtnerische Kulturen

Die gärtnerischen Kulturen werden nach vier Kriterien bewertet:

- Standort,
- Pflanzabstand,
- Vitalität,
- Pflegezustand.

Die optimalen Gegebenheiten sind dabei abhängig von der jeweiligen Kultur. Anhand einiger vereinfachter Beispiele soll die Antwort auf die Frage nach den optimalen Gegebenheiten veranschaulicht werden.

Himbeeren sind Flachwurzler, die einen Standort mit leichten, humosen Böden benötigen.

Werden die Himbeerruten jedoch in bzw. direkt an eine Ligusterhecke gesetzt, deren Boden bereits stark durchwurzelt ist, kann sich die Himbeere nicht optimal entfalten. Somit führt ein solcher Standort sicherlich zu einer geringeren Wertung der jeweiligen Himbeerruten. Werden die Himbeeren an die Nordseite der Hecke gesetzt, ist eine Reifung der Früchte nicht vergleichbar mit der eines sonnigen Himbeerspaliers.

Einzelpflanzen stehen immer in Konkurrenz bezüglich Nährstoffen, Wurzelraum und Licht zueinander. Für eine optimale Versorgung ist daher der Pflanzenabstand entscheidend. Himbeerruten benötigen weniger Abstand voneinander als z. B. Apfelhalbstämme, die einen

großen Kronen- und Wurzelbereich benötigen. Bei Gehölzpflanzungen ist der Grenzabstand zur Parzellengrenze zu beachten. Die Vitalität einer Pflanze lässt sich am jährlichen Neuaustrieb beurteilen. Ist nur ein schwacher Austrieb vorhanden und sind in der Krone bereits Totholz sowie ein starker Bewuchs mit Flechten zu erkennen, deutet dies auf mangelnde Vitalität hin.

Bei Apfelbäumen ist die falsche Pflege am offensichtlichsten: Dazu gehört vor allem der nicht fachkundige Schnitt, der dadurch gekennzeichnet ist, dass sämtliche Äste angeschnitten sind. Der daraus resultierende dichte Wuchs lässt den fehlerhaften Verschnitt erkennen. Auch mangelnde Pflege, wie z. B. das Weglassen von Stützen bei Jungpflanzungen, oder Nährstoffmangelsymptome sind recht verbreitet. Für jeden der vier Faktoren Standort, Pflanzabstand, Vitalität und Pflegezustand ist eine Minderung zwischen 0 und 100 Prozent vorzunehmen. Die Summe dieser stellt die Gesamtminderung der Pflanze dar. „Die Werte (...) können insgesamt 100 Prozent nicht überschreiten. Es kann aber z. B. ein Gehölz, das in drei von vier Kategorien als fehlerlos (d. h. mit null Prozent Abzug) bewertet wird, theoretisch aufgrund einer 100-prozentigen Wertminderung in der vierten Kategorie mit einem Gesamtabzug von 100 Prozent bewertet werden.“ Hierbei kann es sich auch um



Diese Beetfläche kann ohne Abzüge angerechnet werden.



regionale Besonderheiten handeln. Bei Beetflächen für den Anbau von Gemüse oder Feldfrüchten sind drei Faktoren zu berücksichtigen: Standort (z. B. Sonne), Boden (Qualität) sowie der Pflegezustand (z. B. Verunkrautung).

### Zierbegrünung

Der Ablauf für die Ermittlung der Gesamtab-schreibung der Zierbegrünung ist identisch mit dem der gärtnerischen Kulturen. Hierbei sind zusätzliche Deckelbeträge für Ziergehölze (500,- Euro) und für Stauden (300,- Euro) vorgegeben, die nicht überschritten werden dürfen. Zur Zierbegrünung gehören:

- Rosen,
- Klettergehölze,
- Ziergehölze,
- Nadelgehölze,
- Hecken,
- Stauden,
- Rasen und Blumenwiesen.

Die Kategorisierung der einzelnen Zierpflanzen in die oben erwähnten Gruppen erfolgt durch den Wertermittler. In den Richtlinien werden für die einzelnen Gruppen Beispiele angegeben. Stauden werden flächig bewertet. Vor Ort lässt sich durch die Spanne darstellen, ob es sich überwiegend um einfache Stauden handelt (z. B. Blaukissen) oder ob es sich um höherwertige Stauden handelt. Prachtstauden, Solitärstauden und Gräser werden nach Stückzahl bewertet. Sind die Prachtstauden im zu bewertenden Blumenbeet, reduziert sich dadurch die anrechenbare Staudenfläche. Rasen- und Blu-

menwiesen werden angerechnet, wobei das Maximum ein Drittel der Parzellenfläche ist. Im Rahmen der Bewertung besteht zwischen einer fachgerecht angelegten ökologisch wertvollen Blumenwiese (z. B. Veitshöchheimer Mischung) und einem „Golf“-Rasen kein preislicher Unterschied. Nadelgehölze (Koniferen) sind in den meisten Gartenordnungen in Bayern verboten. Die Gründe hierfür werden auf der Webseite des LBK erläutert. Dies können die Vereine eigenverantwortlich festlegen. Da jedoch die Wertermittlungsrichtlinien für alle angeschlossenen Vereine unabhängig von ihrer Gartenordnung Bewertungsregeln aufstellen müssen, gibt es hier ebenfalls Richtgrößen.

### Auflagen/Verstöße

Bei dem Wertgutachten durch Wertermittlungskommissionen der Vereine soll in der Regel überprüft werden, ob in der Parzelle Verstöße gegen das Bundeskleingartengesetz, die Satzung bzw. die Gartenordnung vorhanden sind.

### Wertermittlungsprotokoll

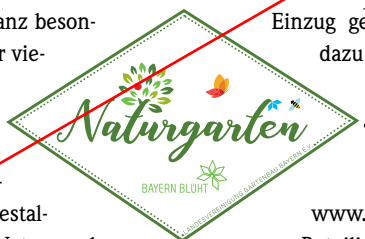
Über die Ergebnisse der Wertermittlung wird ein Protokoll erstellt, in dem sich oben genannte Positionen finden lassen. Auf der letzten Seite des Protokolls sind die Zwischenergebnisse sowie die Gesamtentschädigung ausgewiesen. Dieses Protokoll ist die Grundlage für eine faire und komplikationsfreie Gartenvergabe. ■

*Thomas Bauer, Dipl.-Wirt.-Ing. (FH),  
öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für das Fachgebiet  
„Haus- und Kleingärten“, Augsburg*

### Naturgartenzertifizierung

## Naturgarten - Bayern blüht

Ein Kleingarten ist ein Ort der Erholung und der Entschleunigung für uns Menschen. Ein Naturgarten ist zudem in ganz besonderer Weise Lebensraum für viele Pflanzen und Tiere. Dabei bedeutet ein Naturgarten nicht, der Wildnis freien Lauf zu lassen, sondern es ist ein bewusstes Gestalten im Einklang mit der Natur und unter den Vorgaben des Bundeskleingartengesetzes, den örtlichen Gartenordnungen usw.



Daher beteiligt sich der LBK an der Naturgartenzertifizierung, die in ganz Bayern seit 2019 Einzug gehalten hat. Welche Kriterien dazu notwendig sind, die Höhe der Aufwandsentschädigung und wie Sie sich anmelden können, finden Sie ab Anfang Mai auf unserer Homepage [www.l-b-k.de](http://www.l-b-k.de). Wir hoffen, mit unserer Beteiligung an der Naturgartenzertifizierung einen wertvollen Beitrag für die Vielfalt in unseren Kleingartenanlagen zu leisten. ■

### Seminare

## Bayerische Gartenakademie Veitshöchheim

### Biodiversität im Garten - Vielfalt und Lebensräume

4. März 2020 Veitshöchheim

Was kann ich als Gartenbesitzer tun, um einen vielfältigen Garten anzulegen? Worauf muss ich bei der Gestaltung achten? Wie wirken sich Pflanzenauswahl und Art der Bewirtschaftung auf den Lebensraum Garten aus? Seminargebühr: 20 €.

### Tafeltrauben am Haus und im Garten

6. März 2020 Bamberg

Geeignete Sorten, Grundlagen des Rebschnitts, Erziehungsmöglichkeiten, Hinweise zur Pflege, Schnittdemonstration. Seminargebühr: 25 €.

### Grundlagen in der Gestaltung und Planung von Gärten

18. März 2020 Veitshöchheim

Praxishinweise zur Planung eines Nutzgartens, von Rasen- und Wiesenflächen. Empfehlenswerte Gehölze für kleinere Gärten, Hecken und Vorgärten sowie Stauden, Gräser und Zwiebelpflanzen. Seminargebühr: 25 €.

### Biodiversität im Garten - Lebensräume für Tiere im Garten schaffen

31. März 2020 Veitshöchheim

Das Seminar gibt Informationen über das Zusammenspiel von Unterschlupf- und Nahrungsangebot, das die verschiedenen Tierarten benötigen, um sich im Garten wohlfühlen; wie man Nützlinge erkennt. Seminargebühr: 20 €.

### Gartentourismus-Symposium „Gärten im Dornröschenschlaf“

23. und 24. April 2020 Ipfhofen

Der Gartentourismus unterstützt die Entwicklung einer Region. Erfolgreiche Beispiele aus Europa werden präsentiert und laden ein zum Lernen sowie zum Erfahrungsaustausch. Spannende Vorträge werfen einen Blick auf die Gegenwart, Zukunft und Chancen des Gartentourismus.

**Eine Anmeldung zu den Seminaren ist zwingend erforderlich!** Die Meldungen werden nach dem Zeitpunkt des Eingangs berücksichtigt. Sie erhalten ca. zwei Wochen vor Seminarbeginn die schriftliche Einladung als Teilnahmebestätigung, ein detailliertes Seminarprogramm und sonstige hilfreiche Hinweise.

### Information und Anmeldung:

Bayerische Gartenakademie,  
An der Steige 15, 97209 Veitshöchheim  
Telefon: 09 31/98 01-158 (nur vormittags)  
Fax: 09 31/98 01-139  
E-Mail: [bay.gartenakademie@lwg.bayern.de](mailto:bay.gartenakademie@lwg.bayern.de)  
Tipps und Informationen über die Gartenakademie sowie das detaillierte Programm der Seminare und Veranstaltungen gibt es auch im Internet unter [www.lwg.bayern.de](http://www.lwg.bayern.de).





Bewertung im Kleingarten: Folge 12

## Die Entstehung der Wertermittlungsrichtlinien

Um die Entwicklung der Wertermittlungsrichtlinie einordnen zu können, sollen die bekannten geschichtlichen Eckdaten kurz dargestellt werden.

### Geschichte des Kleingartenwesens

Natursgeschehen, Wissenschaft und Technik, nicht zuletzt Politik und Wirtschaft schufen im Verlauf der Geschichte die ihrer Zeit angemessene Gartenform. Eine dieser Gartenformen – durch die vielfältigen Einflüsse der städtischen Siedlung bedingt – ist der Kleingarten. Kleingärten sind Pachtgärten, die nicht in unmittelbarer Verbindung mit der Wohnung stehen. Mehrere Gärten bilden zusammen mit gemeinschaftlichen Einrichtungen, wie Wegen, Spielflächen und Vereinsheimen, eine Kleingartenanlage. Früher waren eine ganze Reihe von Bezeichnungen für solches Gartenland gebräuchlich, die zum Teil auch heute noch verwendet werden: Arbeitergärten, Schrebergärten, Heimgärten, Familiengärten.

Am 31. Juli 1919 wurde das Reichsgesetz Kleingarten- und Kleinpachtlandordnung (KGO) von der Nationalversammlung verabschiedet. Nur anderthalb Monate dauerte die parlamentarische Behandlung, so groß war der politische Druck in jener Notzeit. Dieses Reichsgesetz fügte den planungsrechtlichen Ansätzen der Länder bodenrechtliche Handhaben hinzu (Kündigungsschutz, Schutz gegen Spekulation, Zwangspacht) und erklärte die Schaffung von Dauerkleingärten zur Aufgabe der Kommunen.

### Entwicklung in Bayern

Die Augsburger Kleingärtner schlossen sich von 1918 auf 1919 dem Zentralverband Deutscher Arbeiter- und Schrebergärten an und gründeten den Landesverband Bayerischer Kleingärtner. Der Vorsitzende dieses Landesverbands bat die übrigen bayerischen Städte, dem Zentralverband beizutreten. Infolge der damaligen unruhigen Zeiten war eine Möglichkeit des Zusammenschlusses nicht gegeben. Erst mit Vereinigung der Augsburger, Münchner und Nürnberger Kleingärtner am 4. September 1921 in Nürnberg begann der Aufstieg des Landesverbands Bayerischer Kleingärtner. Bei der Gründung des Reichsverbands zu Pfingsten 1921 in Berlin und im

Im Laubenmuseum des Stadtverbands Nürnberg können Lauben aus vergangenen Zeiten besichtigt werden.



August des gleichen Jahres in Bremen waren auch Delegierte des Landesverbands Bayerischer Kleingärtner vertreten. Beim 4. Reichskleingärtnerstag vom 30. Mai bis 1. Juni 1925 in München wurden wichtige Kleingartenfragen erörtert.

Auch andere bayerische Städte zeigten nach diesem Reichskleingärtnerstag mehr Interesse für das Kleingartenwesen. Aus Zeitungen und sonstigen Unterlagen geht hervor, dass in der Zeit der Arbeits- und Erwerbslosigkeit die Arbeit und der Ertrag im Kleingarten zum Segen des Deutschen Reiches wurden.

Im Jahr 1931 waren beim Landesverband Bayerischer Kleingärtner 17.270 Mitglieder organisiert. Der Mitgliederbestand erhöhte sich bis zum Jahr 1950 auf 57.000 und sank bis zum Jahr 1967 auf 34.000. Heute hat der LBK 48.000 Mitglieder.

### Entwicklung der Wertermittlungsrichtlinie

In den ersten Jahren des Kleingartenwesens stand der Anbau von gärtnerischen Kulturen, überwiegend einjährige Feldfrüchte, im Vordergrund. Häufig waren lediglich kleine Verschlüsse und Aufbewahrungsmöglichkeiten aus einfachsten Materialien auf dem gepachteten Land vorzufinden. Dort wurden in erster Linie die Gartengeräte und evtl. die Ernte aufbewahrt, die Erholungsnutzung war

in diesen Zeiten nicht ausgeprägt. Bei Pächterwechsel waren aufgrund der einfachen Baulichkeiten nur geringe Ablösen zu entrichten. Mit der Zeit wurden größere Lauben für den Aufenthalt gebaut, die im Laubenmuseum des Stadtverbands Nürnberg der Kleingärtner noch heute besichtigt werden können.

Mit steigender Größe und Qualität der Lauben wurde es dann notwendig, Bewertungs-



In den ersten Jahren des Kleingartenwesens stand in erster Linie der Anbau von gärtnerischen Kulturen im Fokus.



richtlinien zu erlassen. Im Stadtverband Augsburg sind Wertermittlungsrichtlinien der Stadt Augsburg aus dem Jahr 1968 vorhanden. Da noch ältere Wertermittlungsprotokolle vorliegen, ist davon auszugehen, dass bereits in den 1950er-Jahren Richtlinien (in Augsburg) erlassen wurden.

Wie bei vielen anderen Vereinen wurden in diesen ersten Jahren von den Städten, Kommunen oder auch Grundstückseigentümern regionale Regelungen für den Pächterwechsel aufgestellt. Folgender Auszug soll zeigen, dass der Grundgedanke des Kleingartenwesens unverändert aktuell ist: „Hierbei soll beachtet werden, dass diese Richtlinien dem Gedanken entspringen, den ausscheidenden und den neu eintretenden Pächter weitgehendst vor Schaden zu schützen bei gleichzeitiger Wahrung des sozialen Charakters des Kleingartens. (...) Geschätzt wird nur, was gut und erhaltenswert ist.“

Eine bayernweit einheitliche Empfehlung für die Wertermittlungsrichtlinien erschien in Bayern im Jahr 1969 mit dem Titel „Die Schätzung von Kleingärten bei Pächterwechsel“. Diese wurde von dem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für

Obstbau und Kleingartenwesen, Martin Stangl, erstellt. Stangl führt in seiner Einleitung aus: „Wenn es auch nicht einfach ist, die Wertabschätzung von Kleingärten korrekt und leicht verständlich darzustellen, so sollen hier wenigstens Richtlinien für diese Arbeit gegeben werden.“

Spannend ist, dass 1969 der Wert eines Obstgehölzes anhand des Ertragswertverfahrens bewertet wurde. Dies bedeutet, dass der Wert eines Obstgehölzes von der Art, Kulturform und vor allem dem erwarteten Ertrag bemessen wurde. Die untenstehende Tabelle soll dies verdeutlichen.

Bereensträucher sowie Rosen, Ziersträucher und Hecken wurden als die „übrigen Kulturen“ für unser heutiges Verständnis sehr gering bewertet. Für die übrigen Kulturen wurden bereits Idealwerte angegeben, die bei geringem Pflanzabstand, Pfliegerückständen oder Krankheit zu reduzieren waren.

Die Bewertung der Laube erfolgte bereits damals anhand von sieben Bauklassen und dem Baukostenindex von 1913 abzüglich der jährlichen Abschreibung. Die Neupreise der Nebenanlagen wurden nach Alter und Art gemindert.

## Bundeskleingartengesetz (BKleingG) und Wertermittlung

Die Verabschiedung des Bundeskleingartengesetzes vom 28. Februar 1983 zeigt, dass Kleingärten auch in unserer heutigen Zeit von staatlicher Seite befürwortet werden. Dieses Gesetz kommt der Förderung und Erhaltung des Kleingartenwesens in hohem Maße entgegen. Vor allem die Regelung des Kündigungsschutzes, der Pachtpreisbindung und dass Kleingartenanlagen im Bebauungsplan auszuweisen sind, unterstreicht die seitens der Kleingärtner schon lange bestehende Forderung nach einer rechtlichen Grundlage für eine langjährige Sicherstellung der Kleingärten.

Im Dezember 1984 wurden daraufhin die Richtlinien des Landesverbands Bayerischer Kleingärtner für die Bewertung von Anpflanzungen und Anlagen nach § 11 Abs. 1 BKleingG erarbeitet und veröffentlicht. Bei diesen Richtlinien hat der bekannte Sachverständige Werner Koch mitgewirkt. Die Methode Koch wurde mehrfach vom BGH anerkannt und war bereits damals fachliche Basis der Richtlinien des LBK. Die Richtlinie wurde unter anderem 1997 und 1999 verfeinert, aufgrund der soliden fachlichen Basis und Methodik jedoch nie stark verändert. Die letzte Überarbeitung erfolgte im Jahr 2019. Das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr sowie das Bayerische Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten unterstützten die Überarbeitung von Beginn an.

Integriert in den Arbeitsprozess waren neben der Geschäftsstelle des LBK und Vertretern der Ministerien auch der Vorstand des LBK und der vereidigte Sachverständige Thomas Bauer. Hierbei wurde die Basis, die bereits von Werner Koch gelegt wurde, wieder stärker herausgearbeitet und einige Optimierungen vorgenommen.

Die Wertermittlungsrichtlinie des LBK zeichnet sich dadurch aus, dass über die Jahrzehnte viele öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für das Kleingartenwesen diese weiterentwickelt und perfektioniert haben.

Die Richtlinie des Landesverbands kann auf eine über 50 Jahre lange Geschichte zurückblicken, in der eine für alle Seiten gerechte Gartenübergabe gewährleistet wird und der soziale Charakter des Kleingartenwesens gewahrt bleibt. ■

*Thomas Bauer, Dipl.-Wirt.-Ing. (FH), öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für das Fachgebiet „Haus- und Kleingärten“, Augsburg*

Obstart	maximale Lebensdauer in Jahren	Ertrag [kg/Pflanze]		Verbr.-Preise [DM/kg] Tiefst- und Höchstpreise (ca.) i. d. J. 1962-1965
		Faustwert	stat. Bundesdurchschnitt 1959-1964	
Apfel				
h, Vst (S)	45-60	60-90	30,7	Hkl. A 0,90-1,50
Bu	35-40	45-60		Hkl. B 0,60-0,90
SpB	15-25	15-20		Falläpfel 0,20-0,30
Birne				
h, Vst (S)	55-70	60-90	28,9	Hkl. A 0,90-1,70
Bu, SpB				Hkl. B 0,10-1,10
Quitte	25-35	20-25		Fallbirnen 0,20-0,40
Pflaumen und Zwetschgen	30-40	25-30	21,8	0,80-1,30
Süßkirsche	45-60	30-50	27,8	2,00-3,30
Sauerkirsche	30-35	20-30	16,3	2,00-3,50
Pfirsich	15-20	20-25		1,00-2,00
Aprikose	25-35	30		0,90-2,30
Quelle: Faustzahlen für den Gartenbau				Hkl. = Handelsklasse

Tabelle zur Wertermittlung von 1969