

Der Landesbund informiert:

Richtlinie für die Abschätzung von Kleingärten bei Pächterwechsel

I. Allgemeines

Kleingärten sind eine soziale Einrichtung der Freien und Hansestadt Hamburg.

Die Umweltbehörde – Fachamt für Stadtgrün und Erholung – als Anerkennungs-, Widerrufs- und Prüfungsinstanz für die kleingärtnerische Gemeinnützigkeit – gemäß § 2 BKleingG – gibt die im nachfolgenden niedergelegte Richtlinie über die Schätzung von Kleingärten bei Pächterwechsel heraus.

Diese ist als verbindliche **Handlungsanweisung bei jedem Pächterwechsel** gemäß BKleingG anzuwenden.

Erfordert die Räumung des Kleingartengeländes eine **Kündigungsschädigung** gemäß §11 BKleingG, so wird **diese Richtlinie** grundsätzlich **nicht angewendet**. Sie kann aber über eine Vereinbarung zwischen dem Verein und dem Grundeigentümer oder Erwerber der Fläche als Grundlage für eine Wertermittlung herangezogen werden.

Gemäß Vereinssatzung muss jeder Verein im Rahmen der kleingärtnerischen gemeinnützigen Aufgaben eine Schätzungskommission bilden, die diese Richtlinie zu beachten und umzusetzen hat.

Vom Landesbund der Gartenfreunde und dessen jeweiligen Bezirksgruppen werden regelmäßig Schätzerschulungen für die korrekte Anwendung der Vorgaben veranstaltet.

Die Vorgaben orientieren sich am Sozialcharakter des Kleingartenwesens.

Die Sozialbindung von Kleingärten erfordert eine strikte Anwendung dieser Richtlinie.

Dem scheidenden Pächter soll damit eine nach kleingärtnerischen Gesichtspunkten angemessene Entschädigung gewährleistet werden, und der neue Pächter soll vor ungerechtfertigten, überhöhten Forderungen geschützt werden.

Anspruch auf Entschädigung besteht nur für die im Garten verbleibenden Anpflanzungen und Anlagen soweit diese nach BKleingG, behördlichen Weisungen, Pachtvertrag und Satzung zulässig sind.

Grundlage der Wertermittlung sind die anhängenden Tabellen als verbindlicher Bestandteil dieser Richtlinie.

Sie werden durch die Umweltbehörde – Fachamt für Stadtgrün und Erholung – ggf. aktualisiert und an die Preisentwicklung angeglichen.

Der Landesbund der Gartenfreunde teilt die jeweils aktuelle Version den Vereinsvorständen mit und veröffentlicht bei Bedarf die Richtlinie einschließlich der Tabellen im Verbandsorgan, dem „Hamburger Gartenfreund“.

Schätzungen, die nicht der Richtlinie und den Preis-, Maß-, Mengen- und Abschreibungsvorgaben der Tabellen entsprechen, sind ungültig.

Eine Missachtung dieser Richtlinie kann zum Widerruf der Gemeinnützigkeit führen.

Die Schätzung von Kleingärten anlässlich eines Pächterwechsels erfolgt auf Veranlassung des Vereinsvorstandes nach einer schriftlichen Kündigung.

Durchgeführt wird die Wertermittlung von der Schätzungskommission des Vereins.

Die freigewordene Parzelle muss zum ermittelten Schätzpreis den Interessenten gemäß der Abfolge der Anwärterliste angeboten werden.

Entsprechend der Anwärterliste wird der jeweilige Nachfolgepächter vom Vorstand benannt und erhält damit ein verbindliches Anrecht auf die Übernahme der Parzelle.

Der scheidende Pächter kann nur dann einen Nachfolger stellen, wenn im Verein kein Parzellenanwärter notiert ist.

Für die Wertermittlung ist das Formblatt (bzw. die CD-Rom) des Landesbundes zu verwenden.

Die Unterlagen sind in dreifacher Ausführung anzufertigen, detailliert auszufüllen und von den Schätzern der Schätzungskommission zu unterschreiben.

Alle drei Exemplare sind zusätzlich zu unterzeichnen vom:

1. Vereinsvorstand

2. scheidenden Pächter

3. neuen Pächter

Jeder der drei o. g. Beteiligten erhält ein vollständig ausgefülltes und von allen unterzeichnetes Formular.

Bei der Schätzung sollten der scheidende Pächter und ein Vertreter des Vorstandes zugegen sein.

Gegen das Schätzungsergebnis der Schätzungskommission kann schriftlich Einspruch erhoben werden.

Gelingt es dem Verein nicht, innerhalb von 14 Tagen eine Einigung zu erzielen, so muss ein schriftlicher Einspruch der zuständigen Bezirksgruppe und/oder dem Landesbund der Gartenfreunde in Hamburg e.V. zur Nachschätzung zugeleitet werden.

Der neue Pächter hat Anspruch auf einen ordnungsgemäßen Zustand der zu übernehmenden Parzelle.

Deshalb müssen **spätestens zum Pächterwechsel** alle Bauverstöße, kranke, abgängige, zu dicht stehende Pflanzen und großwüchsige Gehölze (unter Ausnahme der gesunden Obstbäume) mit einer natürlichen Endhöhe von mehr als 5 m, beseitigt sein.

Unter Berücksichtigung des Naturschutzgesetzes, der Baumschutzverordnung und der üblichen Kündigungsfrist zum Jahresende sind diese Maßnahmen spätestens zum 31.12. des Schätzungsjahres zu vollenden.

Das Anpflanzen von parkbaumartigen großwüchsigen Gehölzen auf den Parzellen ist durch die Haupt- und Unterpachtverträge zwischen der Stadt Hamburg, dem Landesbund der Gartenfreunde Hamburg und den Vereinen auch durch Einzelpachtvertrag und Satzung untersagt, weil diese Gehölze aufgrund ihrer Ausmaße eine kleingärtnerische Nutzung erheblich beeinträchtigen können.

Dabei ist zu beachten, dass Gehölze, die der Baumschutzverordnung unterliegen, nur dann gefällt werden dürfen, wenn das Naturschutzreferat des zuständigen Bezirksamtes eine Ausnahmegenehmigung erteilt hat.

Schnittmaßnahmen und Rodungen dürfen aus Naturschutzgründen **nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 14. März des Folgejahres** ausgeführt werden.

Ein schlechter Pflegezustand der Parzelle und die Verpflichtung zur Instandsetzung der Parzelle sind in den Schätzungsformularen zu beschreiben.

Alle Maßnahmen zur Herstellung einer übergabefähigen Parzelle sind grundsätzlich vom scheidenden Pächter durchzuführen bzw. zu veranlassen und zu finanzieren.

Entschädigungszahlungen müssen erst geleistet werden, wenn die Parzelle in einem **ordnungsgemäßen gepflegten Zustand** an den nachfolgenden Pächter übergeben wurde.

Um späteren Missverständnissen hinsichtlich der Zulässigkeit von Anpflanzungen und Baulichkeiten vorzubeugen, ist der neue Pächter ausdrücklich auf den Inhalt der Gartenordnung hinzuweisen.

II. Nicht geschätzt werden:

- Lauben die der Landesbund der Gartenfreunde in Hamburg e.V. im Rahmen seines Laubensozialprogrammes erstellt und vorfinanziert hat. Auch nach der Rückzahlung des Darlehens werden diese Lauben vom Landesbund in eigener Zuständigkeit geschätzt. (Schätzpreis = Kaufpreis abzüglich Abschreibung).
- Unzulässige Bauten und Bauteile, die nicht den baurechtlichen Vorschriften entsprechen und/oder die die anrechenbare Grundfläche der Laube von 24 m² einschließlich überdachtem Freisitz überschreiten.
Bauverstöße dürfen nicht nachträglich legitimiert werden und müssen vor der Übergabe der Parzelle beseitigt werden.
- Dauerhaft bewohnte Behelfswohnbauten und entschädigte Behelfsheime, die der Landesbund dem Parzellenpächter zur Laubennutzung überlässt.
Bei einem Abriss des Gebäudes darf der Garten erst nach Beseitigung der Bausubstanz geschätzt werden.
- Kranke, schlecht gepflegte und/oder abgängige Anpflanzungen.
- Große und großwerdende Ziergehölze und Parkbäume (z.B. Eichen, Buchen, Pappeln, Birken und hochwachsende Nadelgehölze wie z.B. Schwarzkiefern, Rotfichten etc.) innerhalb von Kleingartenparzellen, deren natürliche Endhöhe über 5 m liegt und die zur Vermeidung von Beeinträchtigungen entfernt werden müssen.
- Dicht stehende Obstgehölze (einschl. Beerensträucher), die sich im Wuchs gegenseitig behindern.
- Bewegliches Gut, Laubeninventar, Einrichtungen und Baulichkeiten, die gestattet, aber nicht Bestandteil dieser Richtlinie und Bewertungstabellen sind. (Kleingewächshäuser mit einer zulässigen Grundfläche von maximal 6 m², Markisen, usw. sowie Gegenstände und Anpflanzungen, die von der Parzelle entfernt werden.)
- Geschüttete Betonkonstruktionen (z.B. Wegeflächen, Terrassen und Teiche aus Beton)
- Unzulässige, befestigte Grabenböschungen. Sie sind keinesfalls zu dulden und müssen vom scheidenden Pächter beseitigt werden.
- Stromanschlüsse, die lediglich nachbarschaftlich bzw. personengebunden geregelt sind und nicht unter Einbeziehung des Vereinsvorstandes mittels einer **schriftlichen Abtretungserklärung** an Nachfolgepächter übergeben werden.
- Aufgewendete Arbeits- und Gemeinschaftsleistungen.

III. Gegenstand der Schätzung

Geschätzt wird nur, was gut und erhaltenswürdig ist

1. Lauben

- **Lauben mit maximal 24 m² überbaute Fläche einschließlich überdachtem Freisitz.**

Die Laubengröße, einschließlich Freisitz, ist gemäß BkleingG §3 Ziffer 2 auf maximal 24 m² beschränkt. Bei einer Laubengröße von 24 m² ist kein überdachter Freisitz mehr zulässig.

- Lauben (einschließlich Anbauten), die vor dem 05.12.1994 (Aufhebung des Typenlaubenzwanges) erstellt wurden, sind auf eine überbaute Fläche von maximal 19 m² beschränkt (Ausnahme Typ Mellingbek I und II).

Ein Anbau bzw. eine Erweiterung der Laube wird nur dann flächenmäßig berücksichtigt, wenn die Vergrößerung nachweislich nach dem 05.12.1994 entstanden ist und die Gartenlaube 24 m² Maximalgröße nicht überschreitet.

Berechnungseinheiten zur Ermittlung des Zeitwertes einer Laube:

• Grundfläche

Berechnet wird die Grundfläche der Laube **ohne** überdachten Freisitz.

Gemessen wird von Außenkante zu Außenkante des Gebäudes.

Die Laubenfläche ist in ganzer Zahl auf- bzw. abgerundet anzugeben.

Bei der Bewertung von Holzlauben (z.B. Blockbohlenlauben) ist die Ausführung des Daches, des Fundamentes etc. in den Herstellungswert einzubeziehen.

Lauben auf einem Fundament aus z.B. Gehwegplatten sind im Preis geringer einzustufen als Lauben auf einem Sockelfundament.

Eine Laube muss eine Mindestgröße von 6 m² Grundfläche aufweisen und sowohl in Bauweise als auch im Erscheinungsbild als solche erkennbar sein.

• Herstellungswert

Der **Herstellungswert** muss einer der Bauklassen in der Tabelle 1 „Lauben“ entsprechen und **bei allen künftigen Schätzungen beibehalten** werden, es sei denn, eine schriftlich genehmigte bauliche Veränderung (z.B. einwandige Laube erhält eine zweite isolierende Schale) rechtfertigt das Wechseln einer Bauklasse.

Eine Änderung der Schätzungsrichtlinie durch die zuständige Behörde oder eine Nachschätzung der Bezirksschätzungskommission bzw. des Landesbundes kann ebenfalls eine Änderung des Herstellungswertes bewirken.

• Bauindex (Kleingarten)

Der Bauindex (Kleingarten) wird anhand des Bundesbauindex jährlich neu errechnet. Er gilt nur im aktuellen Kalenderjahr und dient der Ermittlung des Laubenwertes. Er wird zu Beginn des Jahres im „Hamburger Gartenfreund“ veröffentlicht und kann jederzeit beim Landesbund der Gartenfreunde erfragt werden.

• Abschreibung

Jede Laube wird entsprechend ihres Alters mit einem jährlichen Mindestabschreibungssatz von **3 % für Holzlauben** bzw. **2 % für Steinlauben** abgeschrieben.

Die Berechnung der Abschreibung **beginnt immer mit dem vollen Kalenderjahr nach dem Erstellungsjahr** der ursprünglichen Laube und **endet mit dem Jahr der Schätzung.**

Der Zeitwert einer Laube wird anhand der folgenden Berechnungsformel ermittelt:

(Laut Tab. 1 „Lauben“) (max. 24 m²) (jährl. veränderlich) (3 % bzw. 2 % / Jahr)

(Herstellungswert x Grundfläche x aktueller Bauindex (Kleingarten) – Abschreibung = Zeitwert

Nachträgliche Baumaßnahmen, wie z.B. ein schriftlich genehmigter Umbau oder Anbau (Erweiterungsbau) dürfen **flächenmäßig (m²), aber nicht zeitmäßig erfasst werden.**

Erweiternde Anbauten bis zur zulässigen Gesamtgröße von 24 m² werden nur berücksichtigt, wenn sie eine Deckenhöhe von mindestens 2,00 m haben und in der Bauweise, dem Material und der Materialstärke der vorhandenen Laube entsprechen.

Einwandige Lauben, die nachträglich mit einer zweiten Wand ausgestattet wurden, werden der entsprechenden Bauklasse zugeordnet ohne dass sich dabei die Abschreibungsdauer verändert. Die Abschreibungsdauer beginnt unverändert ab dem Kalenderjahr nach Erstellung der ursprünglichen Laube.

Instandhaltungsmaßnahmen, wie z.B. ein neues Dach oder eine neue Außenverkleidung verändern weder den Herstellungswert noch die Abschreibungsdauer.

Bei jeder Schätzung sind vorhandene Baumängel, Bauschäden etc. wertmindernd zu berücksichtigen.

Ungepflegte, restaurierungsbedürftige Lauben sind je nach Zustand entsprechend hoch abzuschreiben. Die Abschreibung liegt dann über dem Mindestabschreibungssatz von 3 % bzw. 2 %/Jahr.

Nach Beseitigung der Pflege- und Instandhaltungsmängel kann der Abschreibungssatz wieder gesenkt werden.

Fachgerecht gepflegte und gut erhaltene Lauben können nach Ablauf der erwarteten Lebensdauer (Holzlauben 33 Jahre bzw. Steinlauben 50 Jahre) mit einem Restwert bis zu 15 % des aktuellen Neuwertes entsprechend den Vorgaben der Tabelle 1 „Lauben“ berücksichtigt werden.

Lässt der Zustand der Laube auf eine sehr begrenzte kurze Standzeit schließen, hat das Bauwerk keinen Restwert und muss vom scheidenden Pächter entsorgt werden.

Nicht nutzbare, abgängige Lauben sind unabhängig vom Alter vollständig abzuschreiben und vom scheidenden Pächter zu entsorgen.

Der ermittelte Schätzwert ist der verbindliche Höchstpreis, zu dem die Parzelle an den neuen Pächter übergeben werden darf.

Einrichtungen, Gegenstände und Geräte, die gestattet, aber nicht von der Schätzung erfasst werden, können vom Nachfolgepächter freiwillig übernommen werden.

Eine Verpflichtung zur Übernahme besteht nicht.

Gegebenenfalls muss die Laube vor der Übergabe geräumt werden.

Der aufgebende Pächter ist zur Vorlage der Baugenehmigung (vom Bauprüfamt und/oder Vereinsvorstand), Rechnungen bzw. Belegen und vorangegangenen Schätzungsgutachten verpflichtet.

Zu bewerten sind ausschließlich zulässige Lauben und Anbauten, die mit einer schriftlichen Genehmigung des Vereinsvorstandes erstellt wurden und den baurechtlichen Bestimmungen entsprechen.

Baulichkeiten, die nicht bewertet werden, sind im Schätzungsgutachten aufzuführen und gegebenenfalls zu erläutern.

Bedingt durch den sich jährlich ändernden Bauindex (Kleingarten) und der länger werdenden Abschreibungsdauer sind Schätzungsgutachten nur innerhalb des laufenden Kalenderjahres gültig und müssen mit Beginn eines neuen Kalenderjahres neu erstellt werden.

2. Sonstige bauliche Anlagen

Alle in Tabelle 2 – Sonstige bauliche Anlagen – angegebenen Baulichkeiten werden entsprechend den zulässigen Preis- und Mengenvorgaben bewertet.

Nicht aufgeführte Einrichtungen müssen bei der Bewertung unberücksichtigt bleiben.

Nur was auf Kosten des Pächters entstanden ist, wird entschädigt.

Die Entschädigungsbeträge errechnen sich aus den **Tabellenwerten für eine einfache, der kleingärtnerischen Nutzung angemessene Ausführung, abzüglich einer jährlichen Abschreibung, deren Höhe je nach Zustand des Objekts der Tabelle 2 entnommen werden muss.**

Die Berechnung der Abschreibung **beginnt immer mit dem vollen Kalenderjahr nach dem Herstellungsjahr und endet mit dem Jahr der Schätzung.**

Mit Ausnahme des Elektroanschlusses ist eine Restwertberechnung nicht zulässig.

Alle Elektroanschlüsse werden wie Gemeinschaftsanschlüsse bewertet und bis zu einem Restwert von 15 % abgeschrieben.

3. Kulturpflanzen

Die Bewertungskriterien und Richtwerte für Obstgehölze, Zierpflanzen und sonstige Kulturen orientieren sich an den allgemeinen gärtnerischen Grundsätzen und sind den Tabellen 3 bis 5 zu entnehmen.

Dabei ist zu beachten, dass die Herstellung von Kulturen erst abgeschlossen ist, wenn Obstgehölze das Vollertragsstadium erreicht haben und Ziergehölze ihre Funktion voll erfüllen. Nach vollendeter Herstellung – bei Obstgehölzen nach Ende des Vollertragsstadium – beginnt für Anpflanzungen ebenso wie für die baulichen Anlagen die Altersabschreibung.

Präsentiert sich der Garten in einem schlechten Allgemeinzustand, ist er z.B. stark vernachlässigt, so ist der Betrag der jeweiligen Einzelbewertung zu kürzen und im Bewertungsgutachten zu begründen.

Diese Richtlinie tritt mit Wirkung vom 01.01.2002 in Kraft und ersetzt die Richtlinien vom 21.03.1997

Umweltbehörde

Fachamt für Stadtgrün und Erholung

Hamburg, den 15.10.2001

gez. Heiner Baumgarten

Tabelle 1: Lauben

Bau-klasse	Baubeschreibung	€ pro m ² umbauter Raum ohne Freisitz
0/1	Lauben in nicht einheitlicher Bauweise, nicht fertiggestellte Lauben, Lauben die teilweise bzw. vollständig aus Altmaterial erstellt wurden, sehr einfache Stein- und/oder einfache Holzkonstruktion (ein- oder doppelwandig),	1,- bis 10,-
0/2	Versetzte, gebrauchte Typenlauben	1,- bis 15,-
1	Lauben aus Stein- oder Betonfertigteilen, Lauben aus Mauerwerk, mit Beton ohne Holzfußboden	5,- bis 15,-
2	Lauben aus Stein- oder Betonfertigteilen, (z.B. ehemalige HH Typenlauben) Lauben aus Mauerwerk oder Betonwänden mit einer zweiten isolierenden Schale und belüftetem Holzfußboden	10,- bis 20,-
3	doppelwandige isolierte Holzlauben (z.B. ehemalige HH Typenlauben) auf Sockel- oder Ringfundament mit belüftetem Fußboden Flach – oder Pultdachlauben	10,- bis 22,-
4	doppelwandige isolierte Holzlauben (z.B. ehemalige HH Typenlauben) auf Sockel- oder Ringfundament mit belüftetem Fußboden Satteldach- oder Walmdachlauben	15,- bis 25,-
5	doppelwandige isolierte Holzlauben auf Sockel- oder Ringfundament mit belüftetem Fußboden nur ehemalige HH -Typenlauben Rahlau und Eilbek	22,50 bis 32,50
6	einwandige typisierte Holzlauben aus z.B. ineinandergreifenden Bohlen mit Holzfußboden auf Holz- oder Betonplatten- oder Sockelfundament Holzstärke = 10 bis 21 mm	4,- bis 11,-
7	einwandige typisierte Holzlauben aus z.B. ineinandergreifenden Bohlen mit Holzfußboden auf Holz- oder Betonplatten- oder Sockelfundament Holzstärke = 22 bis 28 mm	6,- bis 13,-
8	einwandige typisierte Holzlauben aus z.B. ineinandergreifenden Bohlen mit Holzfußboden auf Holz- oder Betonplatten- oder Sockelfundament Holzstärke = 29 bis 35 mm	7,- bis 17,50
9	einwandige typisierte Holzlauben aus z.B. ineinandergreifenden Bohlen mit Holzfußboden auf Holz- oder Betonplatten- oder Sockelfundament Holzstärke = 36 bis 42 mm	10,- bis 18,-
10	einwandige typisierte Holzlauben aus z.B. ineinandergreifenden Bohlen mit Holzfußboden auf Holz- oder Betonplatten- oder Sockelfundament Holzstärke = 43 und stärker	12,- bis 22,-

Tabelle 2: Sonstige Baulichkeiten

Die Tabelle ist die Bewertungsgrundlage für alle darin aufgeführten Baulichkeiten.

Nicht aufgeführte Anlagen werden in der Schätzung nicht berücksichtigt.

Die vorgegebenen Mengen- und Größenbeschränkungen der Ausstattungen müssen unbedingt berücksichtigt werden.

Die angegebene Mindestabschreibung pro Jahr bezieht sich auf einen guten Zustand der Baulichkeit/Anlage. Ein schlechterer Zustand bewirkt eine höhere Abschreibung.

Mindestabschreibung pro Jahr entsprechend Material

	Höchstmenge	Höchstpreis in €	Stein	Metall	Holz unbehandelt	Holz imprägniert	Kunststoff	Sonstiges
1 Elektroanschluss	1 Stck	750,00						3%
2 Fensterrollläden	maximal 5 m²	175,00/m²		5%			5%	5%
3 Fensterschutzgitter	maximal 5 m²	175,00/m²		5%			10%	
4 Fensterläden	maximal 5 m²	85,00/m²		5%	10%	5%	10%	
5 Kinderspielhaus Maximalmaße: L=1,6 m, H=1,6 m, B=1,4 m	1 Stück	300,00	nicht zulässig	nicht zulässig	10%	5%	nicht zulässig	nicht zulässig
6 Frühbeetkästen	3 m²	62,00/m²	5%	5%	10%	5%	5%	5%
7 feste Wegebeläge	40 m²	11,00/m²	3%		10%	5%	10%	25%
8 Wasserzähler	1 Stück	37,50						20%
9 Pforte	1 Stück	92,00		3%	10%	5%	10%	
10 einfache Kompostbehälter	3 Stück	20,00	10%	10%	20%	10%	10%	10%
11 aufwendige Metall-/Kunststoffkompostbehälter	2 Stück	60,00 pro Stück		5%			10%	
12 isolierte Thermokomposter	1 Stück	90,00 pro Stück					5%	5%

Tabelle 3: Obstgehölze und mehrjährige Nutzpflanzen

In die Bewertung sind Wuchs, Alter, Pflegezustand und die noch zu erwartenden Ertragsjahre der Pflanzen einzubeziehen.

Obstbäume

je nach Ertragsalter, Erziehungsschnitt, Pflege- und Gesundheitszustand :
5,- / 10,- / 15,- / 20,- / 25,- / 30,- / 35,- / 40,- / 45,- / €/Stück

Nutzpflanzen

Pflanzenart	Bewertungshöchstmenge	€/Stück je nach Alter / Ertrags- und Pflegezustand
Stachel- und Johannisbeersträucher auch Josta	12 Stck/Pz.	4,- oder 5,- oder 6,-
Stachel- und Johannisbeerbuchstämme, auch Josta	12 Stck/Pz.	8,- 9,50 11,-
Blaubeeren	12 Stck/Pz.	8,- 9,50 11,-
Weinreben, Kiwi	5 Stck/Pz.	8,- 9,50 11,-
Brombeeren, Tayberry	5 Stck/Pz.	6,- 7,50 9,-
Erdbeeren	100 Stck/Pz.	0,15 0,20 0,25
Rhabarber	5 Stck/Pz.	1,50 2,50 3,50

Reihenkulturen

	€/m nach Ertrags- und Pflegezustand		
	Bewertungshöchstmenge		
Himbeeren	10 m/Parz.	5,-	7,50 10,-
Spargel	15 m/Parz.	5,-	7,50 10,-

Tabelle 4: Zierpflanzungen und Rasenflächen

Die Bewertung der Zierpflanzungen erfasst die Pflanzenzusammenstellung der Gehölze, Stauden und Blumenzwiebeln nach der Vielfalt der Blüh-, Blatt-, Holz- und Herbstfärbung, dem Fruchtschmuck, der unterschiedlichen Wuchshöhe etc. in ihrer Gesamtheit. Dabei ist die Zusammenstellung nach Lebensansprüchen und Platzbedarf sowie der Pflegezustand der Pflanzungen zu berücksichtigen.

Eine Mischung aus Bodendeckern, niedrigen und höheren Stauden und Gehölzen in einer abwechslungsreichen Zusammenstellung ist unabhängig vom Anschaffungspreis höher zu bewerten als eine einförmige Ansammlung teurer Einzelpflanzen.

Gartenteiche sind auf eine Fläche von max. 15 m² zu beschränken und nach Herrichtungsaufwand, Gestaltung und Vielfalt der Anpflanzung sowie dem Pflegezustand zu bewerten.

Rasenflächen sind entsprechend ihres Pflegezustandes zu beurteilen, wobei Verwilderungen und Vermoosungen als wertmindernd berücksichtigt werden.

Die Gesamtfläche der Zieranpflanzungen – Gehölzrabatten und Staudenbeete einschließlich der Rasenfläche – ist in der Berechnung auf 1/3 der Parzellengröße (jedoch maximal 200 m²) beschränkt.

Zierfläche	Pflanzenzusammenstellung	Bewertung nach €/ m²
A	Überwiegend Sträucher oder überwiegend Stauden	1,- / 2,- / 3,- / 4,-
B	Überwiegend niedrige Sträucher und niedrige Stauden oder überwiegend hohe Sträucher und wenige Stauden	1,- / 2,- / 3,- / 4,- / 5,-
C	Mischung aus niedrigen, mittleren und höheren Gehölzen mit Stauden oder Mischung aus niedrigen, mittleren und höheren Stauden mit Gehölzen	1,- / 2,- / 3,- / 4,- / 5,- / 6,-
D	Abwechslungsreiche Mischung aus niedrigen, mittleren und höheren Gehölzen und abwechslungsreiche Staudenmischung, die zusammen eine geschlossene Pflanzengemeinschaft bilden	1,- / 2,- / 3,- / 4,- / 5,- / 6,- / 7,- / 8,-
E	Gartenteiche bzw. Wasserbecken mit den darin enthaltenen Pflanzen	1,- / 2,- / 3,- / 4,- / 5,- / 6,- / 7,- / 8,-
F	Rasenflächen entsprechend Zustand und Pflege	bis 0,50

Tabelle 5: Gemüsekulturen, Küchenkräuter

Gemüse- und Küchenkräuterkulturen unterliegen keiner Flächenbeschränkung. Einjährige Kräuter und Gemüse- und Küchenkräuterkulturen werden nur dann bewertet, wenn der Pächterwechsel vor dem Abernten des Höchstertes stattfindet und dem nachfolgenden Pächter die Ernte zugute kommt.

Berücksichtigt wird Größe, Pflege- und Gesundheitszustand der Pflanzen.

Gemüsepflanzen, Küchenkräuter		€ je Pflanze
1.	Tomaten, Gurken, Kürbis, Zucchini, Paprika, Andenbeeren, Kohllarten und ähnliche Einzelpflanzen sowie kultivierte Küchenkräuter wie Schnittlauch, Petersilie und ähnliche Einzelstauden.	0,50 0,75 1,- 1,50
Gemüsezeilenpflanzungen		€ je Meter
2.	Erbsen, Bohnen, Radieschen, Zwiebeln, Kartoffeln, Knoblauch, Wurzeln, Spinat, Porree, und ähnliche Zeilenpflanzungen	0,50 0,75 1,-