

ERGÄNZUNG
der
**„Richtlinien für Wertermittlung von Aufwuchs,
Gartenlauben und sonstigen Einrichtungen in
Kleingärten“**

**des Landesverbandes Westfalen und Lippe der Kleingärtner e.V. und
des Landesverbandes Rheinland der Gartenfreunde e.V.**

**für alle dem
Stadtverband der Kleingärtner Gelsenkirchen e.V.
angeschlossenen Kleingärtnervereine**

Gültig ab 01.07.2016

Folgende Punkte der Richtlinie sind von den Ergänzungen betroffen:

4. *Bewertung baulicher Anlagen*
 - 4.1 *Quadratmeterpreise in Euro für Gartenlauben verschiedener Bauweisen in einfachster Art nach Bauklassen spezifiziert, sowie deren jährliche Alterswertminderung*
 - 4.2 *Bauzustand der Lauben*
 - 4.2.1 *Wertsteigerung*
 - 4.2.2 *Wertminderung*
 - 4.2.2.1 *Altersminderung*
 - 4.2.2.2 *sonstige Wertminderungen*
 - 4.2.2.3 *Wege, Plätze und Terrassen*
 - 4.2.2.4 *sonstige Baulichkeiten*
5. *Gehölze die nicht der kleingärtnerischen Nutzung dienen*
6. *Anlagen zu den Richtlinien*

4. Bewertung baulicher Anlagen

4.1 Quadratmeterpreise in Euro für Gartenlauben verschiedener Bauweisen in einfachster Art nach Bauklassen spezifiziert, sowie deren jährliche Alterswertminderung

Bau- klasse	Baubeschreibung	Grundver- gütungswert pro m ² in €	Minderung jährlich in %
1	Einfache Holzlaube (handelsüblich) Regellebensdauer: 25 Jahre <ul style="list-style-type: none"> - einwandig bis 28 mm Holzstärke - Säulen-, Streifenfundament - Holz genutet - Satteldach - Pappeindeckung oder Bitumenschindeln - einfache Fenster, Tür mit Quer- und Strebleisten 	140,00 €/ m ² (24 m ² neue Laube max. 3.360,00 €)	4,00 %
1 a	Einfache Holzlaube (handelsüblich) Regellebensdauer: 25 Jahre <ul style="list-style-type: none"> - einwandig bis 40 mm Holzstärke - Säulen-, Streifenfundament - Holz genutet - Satteldach - Pappeindeckung oder Bitumenschindeln - einfache Fenster, Tür mit Quer- und Strebleisten 	185,00 €/m ² (24 m ² neue Laube max. 4440,00 €)	4,00 %
1 b	Einfache Holzlaube (handelsüblich) Regellebensdauer: 25 Jahre <ul style="list-style-type: none"> - einwandig bis 40 mm Holzstärke - Säulen-, Streifenfundament - Holz genutet - Satteldach - Kunststoffpfanne oder Alu bzw. Blecheindeckung mit Pfannenprägung - einfache Fenster, Tür mit Quer- und Strebleisten 	210,00 €/m ² (24 m ² neue Laube max. 5.040,00 €)	4,00 %

Wertermittlung
Stadtverband Gelsenkirchen

Bau- klasse	Baubeschreibung	Grundver- gütungswert pro m ² in €	Minderung jährlich in %
1 c	Einfaches Holzhaus (handelsüblich) Regellebensdauer: 25 Jahre <ul style="list-style-type: none"> - einwandig bis 40 mm Holzstärke - Plattenfundament - Holz genutet - Flachdach - Pappeindeckung oder Bitumenschindeln - einfache Fenster, Tür mit Quer- und Strebleisten 	208,00 €/ m ² (24 m ² neue Laube max. 4.992,00 €)	4,00 %
2	Einfache Holzlaube (handelsüblich) Regellebensdauer: 30 Jahre <ul style="list-style-type: none"> - einwandig ab 40 mm Holzstärke - Säulen-, Streifenfundament - Holz genutet - Satteldach - Pappeindeckung oder Bitumenschindeln - einfache Fenster, Tür mit Quer- und Strebleisten 	230,00 €/m ² (24 m ² neue Laube max. 5.520,00 €)	3,33 %
2 a	Einfache Holzlaube (handelsüblich) Regellebensdauer: 30 Jahre <ul style="list-style-type: none"> - einwandig ab 40 mm Holzstärke - Säulen-, Streifenfundament - Holz genutet - Satteldach - Kunststoffpfanne oder Alu bzw. Blecheindeckung mit Pfannenprägung - einfache Fenster, Tür mit Quer- und Strebleisten 	255,00 €/m ² (24 m ² neue Laube max. 6.120,00 €)	3,33 %
3	„Haaner“- Holzhaus Regellebensdauer: 40 Jahre <ul style="list-style-type: none"> - doppelwandig ab 110 mm Wandstärke - Plattenfundament - Holz genutet - Satteldach mit Pfanneneindeckung - einfache Fenster, Tür mit Quer- und Strebleisten 	408,00 €/m ² (24 m ² neue Laube max. 9.792,00 €)	2,50 %
4	„Gaidt“- Holzhaus Regellebensdauer: 40 Jahre <ul style="list-style-type: none"> - doppelwandig ab 65 mm Wandstärke / massive Blockbohlen - Plattenfundament - Holz genutet / Spezialleckverzahnung - Satteldach mit Pfanneneindeckung - einfache Fenster, Tür mit Quer- und Strebleisten 	408,00 €/m ² (24 m ² neue Laube max. 9.792,00 €)	2,50 %

Bau- klasse	Baubeschreibung	Grundver- gütungswert pro m ² in €	Minderung jährlich in %
5	3 S Fertigbetonlaube Regellebensdauer: 50 Jahre <ul style="list-style-type: none"> - Plattenfundament - einfach gestrichen - FH Türen, Kunststofffenster oder Glasbausteine - Pultdach oder Satteldach - Eterniteindeckung 	259,00 €/m ² (24 m ² neue Laube max. 6.216,00 €)	2,00 %
5 a	Massivbauweise Regellebensdauer: 50 Jahre <ul style="list-style-type: none"> - Plattenfundament - Ziegel oder Gasbeton - einfach verputzt und gestrichen - FH Türen, Kunststofffenster oder Glasbausteine - Pultdach oder Satteldach - Pappeindeckung oder Bitumenschindeln 	234,00 €/m ² (24 m ² neue Laube max. 5.616,00 €)	2,00 %
6	Massivbauweise Regellebensdauer: 50 Jahre <ul style="list-style-type: none"> - Plattenfundament - Ziegel oder Gasbeton - einfach verputzt und gestrichen - FH Türen, Kunststofffenster oder Glasbausteine - Satteldach - Eterniteindeckung 	413,00 €/m ² (24 m ² neue Laube max. 9.912,00 €)	2,00 %
6 a	Massivbauweise Regellebensdauer: 50 Jahre <ul style="list-style-type: none"> - Plattenfundament - Ziegel oder Gasbeton - einfach verputzt und gestrichen - FH Türen, Kunststofffenster oder Glasbausteine - Satteldach - Pfanneneindeckung oder Kunststoffpfanne 	457,00 €/m ² (24 m ² neue Laube max. 10.968,00 €)	2,00 %

4.2 Bauzustand der Laube

4.2.1 Wertsteigerung

Eine beantragte und genehmigte Dacherneuerung kann je nach Bauzustand der Laube zu einer Restlaufzeitverlängerung von bis zu 20 Jahren führen. Dies gilt jedoch erst, wenn die Laube wenigstens 31 Jahre alt ist. Die technische Lebensdauer entspricht nicht unbedingt der tatsächlichen Lebensdauer (Berechnung siehe Anlage 2.1).

Lauben, die sich nach Ablauf der technischen Lebensdauer in einem sehr guten Zustand befinden, können maximal bis zu 5 Jahren aufgewertet werden. Dieses entscheidet die Kommission bei jeder Wertermittlung.

4.2.2 Wertminderung

4.2.2.1 Altersminderung

Die jährliche Altersminderung in % ist aus der Tabelle der einzelnen Bauklassen zu entnehmen. Die Berechnung ist nach folgender Formel anzuwenden (Erläuterung siehe Anlage 2.2).

$$\text{Alterswertminderung (A}_w\text{)} = \frac{100\% \times L_A}{L_t} = (\%)$$

L_A = tatsächliches Alter der Laube in Jahren

L_t = technische Lebensdauer der Laube in Jahren

4.2.2.2 sonstige Wertminderungen

Werden bei einer Wertermittlung nicht alterstypische Schäden an der Bausubstanz festgestellt, findet die vorhandene Tabelle (Laubengewerke) seine Anwendung. Beispiele und Beschreibungen siehe Anlage 2.3.

Laubengewerke	Anteilige Kosten in %	Bewertete Bausubstanz in %	Wertminderung bezogen auf das Gesamtobjekt in %
Fundament	11	100	11
Mauerwerk	24	100	24
Dachstuhl	7	100	7
Dachhaut	9	100	9
Dachentwässerung	3	100	3
Außenfassade	12	100	12
Innenputz und Grundierung	9	100	9
Fenster, Fensterbänke	6	100	6
Türen, Türenzagen	7	100	7
Innenausbau (Boden- und Wandfliesen, Deckenverkleidung und Malerarbeiten)	12	100	12
	100		100
<u>Sonstige Wertminderung in %</u>			<u>0,0</u>

Wertermittlung
Stadtverband Gelsenkirchen

4.2.2.3 Wege, Terrassen und sonstige Flächen

- a) mit Platten belegte Terrassenflächen sind maximal mit 20,00 m² pro Parzelle zu bewerten**
- b) mit Platten belegte Wege (vom Tor zur Laube in m²) werden pro Parzelle bewertet**
- c) sonstige Flächen, die mit Platten versehen sind, werden ohne Wert aufgenommen, eine eventuelle Übernahme ist mit dem Nachfolger zu klären**
- d) „Betonierte Flächen“ - dies gilt auch für Terrassen - müssen entfernt werden**
- e) „Wegbeläge“, z.B. Platten, Pflastersteine, müssen leicht entfernbar und dürfen nicht fest mit dem Untergrund verbunden sein**
- f) Wege, Plätze und Gartenteiche aus Beton sind nicht gestattet.**

4.2.3 Sonstige Baulichkeiten

- a) Gerätehäuser und Gewächshäuser werden ohne Bewertung aufgenommen. Eine eventuelle Übernahme ist mit dem Nachfolger zu klären.**
- b) Teiche bzw. Biotope (nur die Bepflanzung wird bewertet), Grill, Pergolen, Laternen, Markisen, Kinderspieleinrichtungen usw. werden ohne Bewertung aufgenommen. Eine eventuelle Übernahme ist mit dem Nachfolger zu klären.**
- c) Pflanzsteine bzw. -ringe werden nur bewertet, wenn sie zur Hangbefestigung eingesetzt wurden, ansonsten sind diese ohne Bewertung aufzulisten und die Übernahme ist mit dem Nachfolger zu klären.**
- d) Bei der Bewertung von Zäunen zur Abgrenzung zwischen den Parzellen ist die Vereinsregelung zu beachten. Nicht gestattet sind Zäune aus PVC und Eternit; diese sind beim Pächterwechsel zu entfernen.**
- e) Kamine sind zu entfernen oder unbrauchbar zu machen. Bei einer Dacherneuerung muss ein vorhandener Schornstein bis unter den Dachstuhl abgetragen werden.**
- f) Rankhilfen - die zur Begrünung dienen - können je nach Zustand bewertet werden.**

5. *Gehölze die nicht der kleingärtnerischen Nutzung dienen*

Park- und Waldbäume, Haselnuss, Walnuss, Weiden, Koniferen, Eiben sowie alle Arten von Wachholder usw. sind beim Pächterwechsel zu entfernen. Eine Neuanpflanzung ist nicht erlaubt.

6. *Das Wertermittlungsverfahren*

6.1 *Kontrolle durch den Stadtverband*

Nach Erstellung der Niederschrift durch die Wertermittler erhält der Vorstand des Vereins als erster diese zur Prüfung und bestätigt dann die ordnungsgemäße Anwendung der Richtlinien durch seine Unterschrift.

Anschließend wird dem Stadtverband die Niederschrift vorgelegt, der ausschließlich den nachfolgend aufgeführten Sachverhalt prüft:

- a) Alter der Gartenlaube*
- b) wann und in welchem Umfang Änderungen an der Gartenlaube durchgeführt wurden*
- c) die Rechtmäßigkeit der Änderungen*
- d) bestehen Auflagen für den Garten und sind deren Beseitigung in der Wertermittlung berücksichtigt.*

Mit seiner Unterschrift bestätigt der Stadtverband die Prüfung entsprechend der aufgeführten Sachverhalte (a-d).

Danach übersendet der Verein dem scheidenden Pächter eine Abschrift der geprüften Niederschrift mit dem schriftlichen Hinweis, dass eventuelle Einwände innerhalb von zwei Wochen schriftlich erhoben werden können.

7. *Anlagen zu den Richtlinien*

<i>Anlage 2.1:</i>	<i>Laubendacherneuerung</i>	<i>1 Seite</i>
<i>Anlage 2.2:</i>	<i>Alterswertminderungen / Berechnungsformeln</i>	<i>3 Seiten</i>
<i>Anlage 2.3:</i>	<i>Laubengewerke / Anwendungsbeispiele</i>	<i>3 Seiten</i>