



## Landesverband der Gartenfreunde Baden-Württemberg e.V.

Heigelinstraße 15, 70567 Stuttgart  
Tel.: 0711/7155307, Fax: 0711/724066  
Internet: [www.gartenfreunde-landesverband-bw.de](http://www.gartenfreunde-landesverband-bw.de)  
e-mail: [info@landesverband-bw.de](mailto:info@landesverband-bw.de)



### Kleingärtnerische Nutzung – Rechte durch Pflichten

Es gibt nicht viele Freizeitaktivitäten, die wie das Kleingartenwesen gesetzlichen Schutz genießen. Dieses Privileg gründet sich aus den geschichtlichen Wurzeln der Kleingartenbewegung:

1798 schuf Landgraf Carl von Hessen auf seinen Gütern die erste Grabelandanlage zur besseren Versorgung materiell schlecht gestellter Familien mit Nahrungsmitteln aus eigenem Anbau

Um 1800 führt die einsetzende Industrialisierung zur Verschlechterung der Lebens- und Gesundheitsbedingungen der Arbeiter in den rasch wachsenden Ballungsgebieten, erste „Arbeitergärten“, teilweise auf betriebseigene Flächen

Der Orthopäde Dr. Daniel Gottlieb Moritz Schreber (1808-1861) regt die Einrichtung von Spiel- und Turnplätzen zur Gesundheitsförderung auch für Kinder und Jugendliche an  
Gesundheitsvereine propagieren eine naturgemäße Lebensführung und legen teilweise Gärten für ihre Mitglieder an

1868 läßt der pensionierte Oberlehrer Karl Gesell (1800-1879) die ersten Kinderbeete auf einem Spielplatz in Leipzig anlegen, deren Pflege jedoch bald von den Eltern übernommen wird

1870 erfolgt eine Einteilung in Parzellen sowie der Bau einer Umzäunung und kleiner Lauben

Das Kleingartenwesen begründet sich folglich aus Bestrebungen zur Gesunderhaltung der Bevölkerung durch Eigenversorgung mit hochwertigem Obst und Gemüse und der Erholungs- bzw. Regenerationswirkung des Aufenthaltes im Garten

#### Rechte ...

**Das Bundeskleingartengesetz hat den Zweck, die Ausweisung von Kleingartenflächen zu erleichtern und den Bestand von Anlagen zu sichern.**

**Dies wird u.a. erreicht durch folgende Bestimmungen:**

☛ Klare Definition eines Kleingartens:

- ▶ Kleingartenflächen sind immer Pachtland (Kommunen, Verbände oder - bei uns eher selten - Privateigentümer)
- ▶ Mehrere Einzelparzellen sind zu einer Anlage zusammengefasst
- ▶ Anbau von Nahrungsmitteln für den Eigenbedarf, keine gewerbliche Nutzung
- ▶ Größe maximal 400 m<sup>2</sup> (bei uns üblich sind 300 m<sup>2</sup>)
- ▶ Laube in einfacher Ausführung, nicht zum dauernden Wohnen ausgestattet und nicht mehr als 24 m<sup>2</sup> überbaute Fläche einschließlich (überdachtet) Freisitz

Keine Stromversorgung der Einzelparzellen (Arbeitsstrom mit „Zapfstellen“ möglich), kein Wasser- und Abwasseranschluss in Laube, keine WCs (sofern Gemeinschaftstoilettenanlage vorhanden ist, sonst ggf. Trocken-/Komposttoiletten, wo erlaubt!), keine Heizung

- ▶ Parzellenausstattung gilt laut Bundeskleingartengesetz als nicht fest mit dem Boden verbunden, auch Laube u.a. Baulichkeiten sowie Bepflanzung (im Gegensatz zu sonstigem Pachtland, vgl. Bundesgesetzbuch und sind bei Parzellenaufgabe theoretisch zu räumen (üblich aber Verkauf an Neupächter nach Wertermittlung)
- ▶ Keine Tierhaltung (Honigbienen können auf Antrag vom Verein zugelassen werden)

#### ☼ Unbefristete Pachtverträge

- ☼ Pachtpreisbegrenzung auf das 4-fache des ortsüblichen Pachtpreises für Erwerbsobst- und Gemüsebau (zumindest theoretisch, auch abhängig von Vorleistungen der Kommune)
- ☼ Stundung von Erschließungsgebühren durch die Kommune solange die Kleingärtnerische Gemeinnützigkeit besteht
- ☼ Hohe Hürden bei Inanspruchnahme der Anlage für andere Zwecke (Ersatzlandbeschaffung)

**Kleingärten sind daher besonders für die finanziell schlechter gestellte Bevölkerungsschicht wie auch junge Familien wichtig, die sich kein Eigentum leisten können. Dies ist bei der Ausstattung der Parzellen zu beachten und findet auch seinen Niederschlag in den Regelwerken der Kleingartenverbände (Gartenordnungen, Wertermittlungsrichtlinien).**

#### **... und Pflichten:**

#### ☼ **Einhaltung der Kleingärtnerischen Nutzung durch die Pächter („Drittelnutzung“ der Parzellenfläche)**

Laut einem Urteil des Bundesgerichtshofes vom 17.06.2004 bedeutet dies:

- 1. Mindestens ein Drittel der (Anlagen)Fläche wird für den Anbau von Gartenerzeugnissen genutzt (Obst und Gemüse) und damit**
- 2. prägt die Gewinnung von Gartenerzeugnissen den Charakter der Anlage maßgeblich**

Diese beiden Hauptkriterien werden als wesentliche Unterscheidungsmerkmale einer Kleingartenanlage gegenüber Wochenendhausflächen u.a. genannt.

Bedeutung für die Praxis:

Zwar wird in dem BGH-Urteil nur auf die Gesamtfläche der Anlage abgehoben (und damit einschließlich der Gemeinschaftsflächen), aber durch den Grundsatz der Gleichbehandlung der einzelnen Pächter ist dieselbe Flächennutzung zwangsläufig auch auf die einzelnen Parzellen zu übertragen, es sei denn, dass dies aufgrund „höherer Gewalt“ wie ungünstige Bodenverhältnisse, Schattenwurf von Umgebung, etc. nicht praktikabel ist.

Da Kulturenvielfalt gefordert wird („Gewinnung von Gartenerzeugnissen für den Eigenbedarf“), muss das Nutzgarten-Flächendrittel jeder Parzelle Obst- und Gemüsebau enthalten, d.h., mindestens die Hälfte der Nutzgartenfläche muss aus Gemüsebeeten bestehen, die restliche Nutzgartenfläche kann mit Obstbäumen und Beerensträuchern bepflanzt werden.

Ein konkretes Zahlenbeispiel:

Parzellenfläche 300 m<sup>2</sup>, d.h. 1/3 davon = 100 m<sup>2</sup> Nutzgartenfläche,  
davon mindestens 1/2 = 50 m<sup>2</sup> Gemüsebeete und 50 m<sup>2</sup> „Restfläche“ Obstbau

Ein weiteres Flächendrittel kann Ziergarten (Ziergehölze, Rabatten, Rasen) sein, das letzte dient Erholungszwecken (Laube, Aufenthaltsflächen, ...)

#### ☼ **Weitere aus der „kleingärtnerischen Nutzung“ resultierende Vorgaben**

- ▶ Beachtung sonstiger Nutzungseinschränkungen (keine großwüchsigen Gehölze, keine Einseitigkeiten in der Bepflanzung)

- ▶ Keine Beeinträchtigung der kleingärtnerischen Nutzung der Nachbarparzellen z.B. durch zu geringe Grenzabstände von Baulichkeiten oder Pflanzen, Einhaltung der Ruhezeiten, etc. (Gartenordnung)
- ▶ Laube in einfacher Ausführung, „Idealfall“ (Empfehlung):  
Punktfundamente, einschalige Holz-Ständerbauweise, Aufenthaltsraum 9 – max. 12 m<sup>2</sup>, Geräte-  
raum 3 – 4 m<sup>2</sup>, weder Wasser- noch Stromversorgung, keine Abwasserentsorgung (Toiletten!),  
keine Heizung, nur einfache Innenausstattung (wird bei Wertermittlung nicht berücksichtigt).  
Maßgeblich für Größe und Bauausführung der Laube sind immer der Bebauungsplan bzw.  
sonstige örtliche Vorgaben (Pachtvertrag, Gartenordnung).

**Die Laube ist nur Hilfsmittel zur kleingärtnerischen Nutzung (Unterstand, Geräteaufbewahrung) und keine Immobilie (keine Wertsteigerung, sondern Abschreibung)!**

- ☼ Berücksichtigung sozialer Kriterien (Einkommen, Kinder) bei Parzellenvergabe durch Verein
- ☼ Wertermittlung nach Richtlinien bei Parzellenübergabe
- ☼ Einhaltung der Kleingärtnerischen Gemeinnützigkeit durch den Verein
  - ▶ Organisationsform eingetragener Verein
  - ▶ Satzung weist als Hauptzweck des Vereins die Förderung des Kleingartenwesens aus
  - ▶ Einnahmen werden nur für satzungsgemäße Zwecke verwendet
  - ▶ Bei Auflösung des Vereins wird das Vermögen für kleingärtnerische Zwecke verwendet

**Nicht Bestandteile der Kleingärtnerischen Nutzung sind Parzellenausstattungen, die die Wertermittlungssumme im Verhältnis zu ihrem Nutzen unverhältnismäßig erhöhen oder nicht direkt für die gärtnerische Nutzung der Parzelle erforderlich sind wie**

- ☼ (Freistehende) Gewächshäuser:

Gewächshäuser können bei entsprechender Ausführung (!) und fachlich versierter Bewirtschaftung die gärtnerische Tätigkeit sicher unterstützen und auch erweitern (Jungpflanzenanzucht, Wintergemüseanbau, Kultur sehr wärmebedürftiger Pflanzen, Überwinterung, ...), allerdings mit hohem finanziellem und zeitlichem Aufwand.

In der Praxis zeigt sich, dass vor allem die billigen „Baumark-Gewächshäuser“ häufig schon nach wenigen Jahren zu Geräteschuppen mutieren, da den Pächtern der Bewirtschaftungsaufwand (regelmäßiger Bodenaustausch) zu groß wird, Pflanzenschutzprobleme durch falsche Kulturführung (meist Pilzbefall durch zu geringes Lüften) über den Kopf wachsen oder die Konstruktion derartige Mängel aufweist, dass sie ihren Zweck nicht erfüllt.

Dazu kommt, dass die Kosten von ca. 1.500 € für ein 8 m<sup>2</sup> großes handelsübliches Gewächshaus von guter Qualität vernünftiger Ausstattung sicher in keinem Verhältnis zu seinem Nutzen für einen „normalen“ Gärtner sind.

Da an die Laube angebaute Anlehnngewächshäuser einerseits Vorteile gegen über freistehenden haben (besserer Wärmehaushalt durch Speicherwirkung der massiven Rückwand) und andererseits mit der Laube einen gemeinsamen Baukörper bilden und somit optisch weniger auffallen („vereinigte Hüttenwerke“), können diese bei der Wertermittlung (ggf. anteilig) berücksichtigt werden, sofern sie die Wertermittlungssumme nicht unverhältnismäßig in die Höhe treiben.

- ☼ Gärtnerische „Sondereinrichtungen“ wie Hochbeete (außer in Behindertengärten), Teiche, Steingärten, (freistehende) Trockenmauern, die nicht der Hangabstützung dienen, Pflanzensammlungen, teure Solitärgehölze oder eine einseitige gärtnerische Nutzung der Parzelle (Rosenpark, Weinberg, ...) entsprechen nicht der abwechslungsreichen kleingärtnerische Nutzung, sondern sind „Liebhaberobjekte“.

Sie werden bei der Wertermittlung nicht nur nicht berücksichtigt, sondern müssen ggf. auf Verlangen des Nachpächters sogar rückgebaut werden.

- ☛ Grills, offene Kamine, u.a. feste Feuerstellen, fest installierte Kinderspielgeräte u.a. Freizeiteinrichtungen. Auch sie werden nicht bewertet und müssen ggf. entfernt werden, wenn sie der Nachpächter nicht übernimmt.

## Wer genehmigt was?

Da unmittelbare Rechtsbeziehungen nur zwischen dem/der einzelnen Parzellenpächter/pächterin und dem Verein bestehen, sind die den Verein juristisch vertretenden Personen, also der Vorstand, und von diesem meist der/die 1. Vorsitzende die „richtigen“ Ansprechpartner für alle Fragen, die „juristische“ Angelegenheiten wie Pachtvertrag, Gartenordnung, Baulichkeiten oder Störungen des Vereinslebens betreffen.

Bei Neu- oder Umbauwünschen an der Laube - dazu zählt z.B. auch die feste Überdachung einer Pergola oder das Anbringen eines Windschutzes an einem Freisitz - ist eine möglichst frühzeitige Anfrage schon vor dem Planungsbeginn, also bevor finanzielle Mittel eingesetzt werden, dringend anzuraten, um ggf. noch korrigieren zu können.

Üblicherweise wird der Verein von dem/der bauenden Pächter/in eine bemaßte Planskizze verlangen und nach Prüfung eine schriftliche Genehmigung erteilen, sofern die beantragte Veränderung den für die Anlage geltenden Regelwerken (Bebauungsplan, Generalpachtvertrag, Gartenordnung, etc.) entspricht.

Ob der 1. Vorsitzende alleine einen rechtskräftigen Vorgang durch seine Unterschrift einleiten kann oder die Unterschriften mehrerer Vorstandsmitglieder erforderlich sind, regelt die Satzung des Vereins.

Nicht dem Vorstand angehörende Funktionäre (Fachberater, Obleute, etc.) haben normalerweise keine juristische Vertretungsbefugnis, d.h. sie dürfen keine Genehmigungen aussprechen oder schriftlich ausstellen, es sei denn, sie sind durch die Satzung dadurch ermächtigt.

Auch im eigenen Interesse sollte der/die Pächterin darauf bestehen, eine beantragte Genehmigung vom Verein immer in Schriftform ausgehändigt zu bekommen, um auch später z.B. bei Streitigkeiten oder nach personellen Veränderungen im Vorstand eine Sicherheit zu haben.

**Dringend gewarnt wird von einer direkten Kontaktaufnahme des Pächters/der Pächterin mit kommunalen Ämtern.**

Da nur die Kommune als „Generalverpächter“ und der Verein als „Generalpächter“ direkte Rechtspartner sind und keine Rechtsbeziehungen zwischen dem/der einzelnen „Unterpächter/in“ und der Kommune bestehen, müssen alle Rechtsgeschäfte zwingend über den Verein laufen.

Folglich dürfen die Ämter dem/der einzelnen Pächter/in ohne vorherige Abstimmung mit dem Verein überhaupt keine Genehmigungen ausstellen.

Die direkte Kontaktaufnahme eines Pächters/einer Pächterin mit einem kommunalen Amt unter Übergehung des Vereins stellt einen schwerwiegenden Abmahnungsgrund dar und kann somit im Wiederholungsfalle sogar eine Kündigung des Pachtvertrages nach sich ziehen.

**Deshalb:**

**Vor der Realisierung größerer Veränderungen auf der Parzelle (Errichtung von Baulichkeiten, Pflanzung von Gehölzen, ...) erst schriftliche (!) Zustimmung des Vorstandes einholen!**

**Vorher fragen  
spart Ärger und Schaden!**

# **Auszüge aus den Wertermittlungsrichtlinien des Landesverbandes der Gartenfreunde Baden-Württemberg e.V., Ausgabe 2014**

## **A (1) Wertermittlung – warum?**

Diese Frage wird immer wieder von den bei der Parzellenübergabe beteiligten Parteien gestellt:

Vom abgebenden Pächter, der häufig schon bestimmte Vorstellungen von der Höhe des Entschädigungsbetrages für sein von ihm auf der Parzelle zurückgelassenes Eigentum hat, vom Verein, der für Ernennung, Ausbildung und Tätigkeit der Wertermittler Sorge tragen muss sowie vom Neupächter, der naturgemäß versucht, den Übernahmepreis durch Verhandlungen zu beeinflussen.

Dazu müssen noch die sozial begründeten Vorgaben des Bundeskleingartengesetzes, die Rahmenbedingungen der Kleingärtnerischen Gemeinnützigkeit sowie die die Baulichkeiten und sonstigen Parzellenausstattungen betreffenden Bestimmungen des Bebauungsplanes, des Pachtvertrages oder anderer Regelwerke berücksichtigt werden, was bedeutet, dass die Parzelle nur in ordnungsgemäßem Zustand an den/die Nachpächter/in übergeben werden darf.

Die Wertermittlung erfüllt daher eigentlich 3 Funktionen:

1. Sie dient zur Ermittlung der Höhe der Entschädigungssumme, die der/die abgebende Pächter/in von dem/der Neupächter/in für sein/ihr auf der Parzelle zurückgelassenes Eigentum (Laube, Wege, Bepflanzung, etc.) erhält.
2. Indem dieser Entschädigungsbetrag anhand einheitlich festgelegter und objektiv nachvollziehbarer Kriterien sowie ausschließlich basierend auf dem reinen Gebrauchs- oder Nutzwert der Parzellenausstattungen ermittelt wird, ohne wie auf dem „freien Markt“ von Angebot und Nachfrage oder anderen „subjektiven“ Kriterien wie Lage, Umfeld, etc. abhängig zu sein, wird dem sozialen Aspekt des Kleingartenwesens Rechnung getragen.  
Der Wert der Parzellenausstattungen darf einer Wiederverpachtung nicht im Weg stehen.
3. Da alle erlaubten, geduldeten oder nicht zulässigen Parzellenausstattungen unabhängig von ihrer Bewertung aufgenommen werden, ist das Wertermittlungsprotokoll quasi ein „Tagebuch“ der Parzelle und kann bei Streitfällen eine klärende Rolle spielen, z.B. wenn ein/e Pächter/in behauptet, ein nicht zulässiger Baum wäre nicht von ihm/ihr gepflanzt, sondern schon auf der Parzelle vorhanden gewesen.

## **A (3) Zitate aus dem Merkblatt des BDG „Grundsätze der Wertermittlung bei Pächterwechsel“:**

„Eine ganz wesentliche Bedeutung für die Niedrighaltung der Kosten der Hilfsmittel besteht in der Verpflichtung des als kleingärtnerisch gemeinnützig anerkannten Vereins, die Verpachtung der Parzelle selbst korrekt nach sozialen Gesichtspunkten vorzunehmen und auch seine Aufsichtsfunktion bei der Veräußerung der Hilfsmittel im Garten wahrzunehmen.“

„Die an dem sozialen Charakter des Kleingartens orientierte Bewertung nach den entsprechend ausgestalteten Richtlinien muss immer die Obergrenze für eine dem Nachpächter abverlangte Entschädigung bei Gartenübernahme darstellen.“

„Auf keinen Fall darf von der Organisation zugelassen werden, dass sich Pächter und Nachpächter von vorneherein allein um die Regulierung der Gartenübernahme kümmern. Das führt dazu, dass ein Nutzungswilliger glaubt, er könne die Parzelle nur erhalten, wenn er die oftmals ungerechtfertigten Forderungen des alten Gartenbesitzers erfüllt.“

## **A (6) Allgemeine Grundlagen der Wertermittlung**

1. Die Neuverpachtung einer Kleingartenparzelle nach Kündigung oder sonstiger Aufgabe des Pachtverhältnisses durch den/die Pächter/in und die Übertragung des auf der Parzelle befindlichen Eigentums des abgebenden Pächters/der abgebenden Pächterin an den/die Nachpächter/in sind zwei rechtlich unabhängige Vorgänge (BDG-Merkblatt „Grundsätze der Wertermittlung bei Pächterwechsel“).

Die Auflösung des Pachtvertrages ist ein „Rechtsgeschäft“ zwischen dem/der kündigenden Pächter/in, während bei der Eigentumsübertragung direkte Rechtsbeziehungen nur zwischen abgebendem/abgebender und Neupächter/in bestehen, da der Verein mit der Wertermittlung nur seiner Aufsichtspflicht nachkommt und kein Rechtspartner wird.

2. Die Wertermittlung dient zur Ermittlung einer möglichen finanziellen Entschädigung des abgebenden Pächters/der abgebenden Pächterin für sein/ihr auf der Parzelle zurückgelassenes nicht ohne weiteres bewegliches Eigentum (Laube, Nebenanlagen, Pflanzen) durch den/die Nachpächter/in, in dessen/deren Besitz und Nutzung diese Güter mit allen Folgen dann übergehen (§ 11 (1) BkleingG).

Verbleibt Eigentum des Vorpächters/der Vorpächterin auf der Parzelle, so ist eine offizielle Wertermittlung unabhängig von der Höhe der tatsächlichen Entschädigungsforderung des Vorpächters/der Vorpächterin verpflichtend.

Dies gilt auch dann, wenn das zurückbleibende Eigentum keinen finanziellen Wert (mehr) darstellt und wenn die Parzelle mit Zustimmung des Vereins an Familienangehörige weiterverpachtet wird.

3. Als Grundlage der Wertermittlung dienen diese „Richtlinien für die Wertermittlung von Kleingärten beim Pächterwechsel“, die vom Landesverband der Gartenfreunde Baden-Württemberg in regelmäßig aktualisierter Form herausgegeben werden und die auf den gesetzlichen Bestimmungen basieren (BGB, BkleingG).

Sie gelten für alle dieser Organisation angeschlossenen und durch Bebauungsplan, Flächennutzungsplan o.a. Regelwerke bzw. Verträge als solche ausgewiesenen Kleingartenanlagen.

Es ist hierbei immer die aktuelle Fassung anzuwenden.

4. Sie finden ihre Anwendung

- a) nur bei der vereinsinternen Weitergabe von Parzellen an Neupächter nach Parzellenaufgabe oder

- b) bei einer zur Durchführung struktureller Veränderungen in der Anlage erforderlichen Kündigung seitens des Vereins, z.B. zum Bau eines Vereinsheimes, zur Vergrößerung des Parkplatzes, o.ä. (§ 9 Abs.1 (2) BkleingG).

Sollen die Wertermittlungsrichtlinien in diesen beiden Fällen im Rechtsverhältnis des Vereins mit seinen Pächtern Gültigkeit haben, so muss eine entsprechende schriftliche Vereinbarung in den Unterpachtvertrag aufgenommen sein (siehe A (4) auf Seite 7 und C 1. auf Seite 39).

5. Nicht anzuwenden sind sie bei der kompletten oder teilweisen Kündigung des (General)Pachtvertrages durch den Verpächter der Anlagenfläche, falls dieser nach den Vorgaben des BkleingG die Fläche oder Teile davon einem planungsrechtlich abgesicherten anderen Nutzungszweck zuführen will (z.B. für den Bau einer Straße) (§ 9 Abs. 1 (3)-(6) BkleingG).

6. Ebenso kann ihre Anwendung seitens des Vereines verweigert und die entschädigungslose Räumung der Parzelle verlangt werden bei einer durch ein so grob schuldhaftes Verhalten des/der Pächter/in bedingten Kündigung des Pachtvertrages durch den Verein (§ 8 (1)-(2) und § 9 Abs. 1 (1) BkleingG), wenn dem Verein dadurch weitere Kontakte mit dem/der betroffenen Pächter/in nicht zumutbar sind. Es sei denn, im Unterpachtvertrag oder anderen die Rechtsbeziehungen zwischen Verein und Pächter betreffenden Verträgen ist eine abweichende Regelung enthalten, z.B. die Formulierung „bei Parzellenaufgabe hat der abgebende Pächter Anspruch auf eine Entschädigung...“.

7. Bei der Wertermittlung wird stets die „Kleingärtnerische Nutzung“ nach § 1 BkleingG zugrunde gelegt, also eine einfache, zweckmäßige, solide und auf lange Nutzungsdauer ausgelegte Ausführung (vgl. A (2) auf Seite 5).

Darüberhinausgehende hochpreisige Ausführungen, Ausstattungen oder Einrichtungen werden nicht berücksichtigt, es werden hier nur die Kosten für eine einfache zweckdienliche Ausführung angesetzt.

Dies gilt auch bei übergroßen Lauben (vgl. § 3 Abs. 2 BkleingG), etc., auch wenn diese Bestandsschutz haben bzw. von den zuständigen Behörden genehmigt oder vorgeschrieben wurden (BDG-Merkblatt „Grundsätze der Wertermittlung bei Pächterwechsel“).

Auch ein gesetzlicher Bestandsschutz bietet keine Rechtfertigung dafür, dass übergroße Lauben

oder der einfachen Ausführung nicht entsprechende Einrichtungen von dem/der nachfolgenden Pächter/in übernommen und bezahlt werden müssen.

Bei übergroßen Lauben dürfen maximal die im Bundeskleingartengesetz vorgegebenen 24 m<sup>2</sup> überbaute Grundfläche einschließlich Freisitz angerechnet werden (BDG-Merkblatt „Grundsätze der Wertermittlung bei Pächterwechsel“).

9. Eine Laube ist keine Immobilie im herkömmlichen Sinne, da sie als Hilfsmittel zur Kleingärtnerischen Nutzung als Scheinbestandteil (§ 95 Abs. 1, Seite 1 BGB) nur vorübergehend mit dem Grund und Boden verbunden gilt.

Der Wert der Laube wird ausschließlich durch die Bauausführung (Normalherstellungswert pro m<sup>2</sup>), den aktuellen Baupreisindex, die jährliche lineare Abschreibung durch Abnutzung/Alterung und ggf. durch Mängelabzüge bestimmt, er ist also den „Gesetzen des Marktes“ wie Angebot und Nachfrage, Erholungswert der Parzelle, etc. nicht unterworfen.

10. Ausgeschlossen von der Wertermittlung ist alles, was von einem Dritten (Verein, Kommune) auf der Parzelle geschaffen worden ist oder was der abgebende Pächter unentgeltlich von seinem Vorgänger übernommen hat.

11. Die offizielle Wertermittlung ist alleine maßgebend für die Höhe der Entschädigungssumme, wobei dem Verein hier ausdrücklich eine Aufsichtspflicht obliegt (BDG-Merkblatt „Grundsätze der Wertermittlung bei Pächterwechsel“)

Direkte Absprachen zwischen Alt- und Neupächter über eine finanzielle Entschädigung ohne oder über die Wertermittlung hinausgehend dürfen vom Verein nicht geduldet werden.