

Ergänzende Bewertungs- richtlinien des Stadt- verband Essen der Kleingärtnervereine e.V.

gültig ab 01.01.2026



Als Ergänzung zu den Richtlinien des Landesverbandes Rheinland der Gartenfreunde e.V. werden die für Essen beschlossenen Bewertungsrichtlinien in diesem Dokument erfasst.

Die Gartenordnung, das Bundeskleingartengesetz, „Abzüge bei Wertermittlung“ und „Entsorgungspreise“ in der aktuellen Fassung sind Bestandteil der Bewertungsrichtlinien.

4. Bewertung von Anpflanzung	3
4.1 Obstgehölze	3
4.2 Gemüse und Küchenkräuter	3
4.3 Ziergehölze und Hecken	3
4.4 Bewertung von Stauden und Blumenzwiebeln	4
4.5 Bewertung von Rasen	4
5. Bewertung von Baulichkeiten	4
5.1 Bewertung von Wegen, Plätzen und Terrassen ohne Überdachung	4
5.2 Bewertung von Mauern, Palisaden und anderen Materialien zur Hangbefestigung	4
5.3 Bewertung von Einfriedungen	5
5.4 Bewertung von Bewässerungsanlagen	5
5.5 Bewertung sonstiger Einrichtungen	5
6. Bewertung von Gartenlauben	6
Erhöhung der technischen Lebensdauer	6
a) Holzbauweise, technische Lebensdauer 40 Jahre	6
b) Massivbauweise, technische Lebensdauer 50 Jahre	6
6.1 Bewertung von Freisitzen	7
7. Das Wertermittlungsverfahren	7
8. Gebühren für die Wertermittlung	7

Folgende Anpassungen werden durch den Stadtverband Essen (STV Essen) durchgeführt:

- Es findet keine Wertermittlung statt, wenn der scheidende Pächter nicht anwesend ist bzw. einen Bevollmächtigten entsandt hat.

Ausnahmen: Todesfall, Zwangsräumung

- Es sollte nach Möglichkeit keine Wertermittlung in den Monaten Dezember, Januar und Februar stattfinden.

Ausnahmen: Todesfall, Zwangsräumung, Pächter zieht in eine andere Stadt (mehr als 50 Kilometer von Essen entfernt).

- Es findet keine Wertermittlung statt, wenn der Innenraum der Laube nicht besichtigt werden kann.

4. Bewertung von Anpflanzung

4.1 Obstgehölze

- Der Höchstwert wird auf 3,00 €/m² Gesamtgartenfläche angehoben.
- Süßkirsche bis 4,00 m Höhe verbleibt; Falls über 4,00 m Höhe ist ein Rückschnitt erforderlich, welcher in Abzug gebracht wird.
- Die überarbeiteten Pflanzenpreise des STV Essen der Kleingärtnervereine e.V. in der jeweils aktuellen Fassung werden angewendet.

4.2 Gemüse und Küchenkräuter

- Siehe Richtlinien des Landesverbandes Rheinland der Gartenfreunde e.V.

4.3 Ziergehölze und Hecken

- Der Höchstwert wird auf 3,00 €/m² Gesamtgartenfläche angehoben.
- Die überarbeiteten Pflanzenpreise des STV Essen der Kleingärtnervereine e.V. in der jeweils aktuellen Fassung werden angewendet.
- Befindet sich die Hecke auf einer Parzelle hinter einem Zaun zum Weg, ist sie Pächtereigentum und wird als Ziergehölz bewertet, sofern der Verein keine andere Regelung für Hecken zu Wegen beschlossen hat.
- Eibe und Haselnuss ohne Bewertung; Falls über 4,00 m Höhe ist ein Rückschnitt erforderlich, welcher in Abzug gebracht wird, Kosten hierfür siehe „Abzüge bei Wertermittlung“.
- Bambus, Eukalyptus, Essigbaum, Palmen, Bananenstauden und Kirschlorbeer zählen mit zu unerlaubten Anpflanzungen. Neuanpflanzungen sind ab dem 1.1.2026 nicht mehr gestattet, Kirschlorbeer vor dem 1.12.2020.

Vorgehensweise:

Die Pflanze bleibt ohne Bewertung, wenn Sie vor dem oben genannten Datum gepflanzt wurde; Kosten (Arbeitsaufwand, Grünschnittentsorgung) für Rückschnitt auf erlaubte Maße laut Gartenordnung festlegen (Als Hecke 1,20 m bzw. 0,80 m Höhe; Als Einzelgehölz max. 2,00 m Höhe). Die benannten Kosten werden dem scheidenden Pächter in Abzug gebracht. Die Pflanze muss auf Verlangen des Vereins vom Neupächter entfernt werden.

4.4 Bewertung von Stauden und Blumenzwiebeln

- Der Höchstwert wird auf 1,50 €/m² Gesamtgartenfläche angehoben.

4.5 Bewertung von Rasen

- Der Höchstwert beträgt 0,15 €/m² Gesamtgartenfläche.
- Es ist die Drittel-Vorgabe anzuwenden: 1/3 der Parzellengröße in Quadratmetern für kleingärtnerische Nutzung, 1/3 der Parzellengröße in Quadratmeter für versiegelte Flächen (Laube, Gerätehaus, überdachter Freisitz, Terrasse, Wege usw.), 1/3 der Parzelle in Quadratmeter für Ziergarten und Rasenflächen. Für Flächen (außer kleingärtnerisch genutzte Flächen), die diese Vorgaben überschreiten, werden Rekultivierungskosten pro Quadratmeter in Abzug gebracht (siehe Formular „Abzüge bei Wertermittlungen“).

5. Bewertung von Baulichkeiten

5.1 Bewertung von Wegen, Plätzen und Terrassen ohne Überdachung

- Der Höchstwert beträgt 1,00 €/m² Gesamtgartenfläche.
- Terrasse bis zu einer Maximalgröße von 20 m²; Flächen über die Maximalgröße hinaus ohne Bewertung.
- Wege werden inkl. Einfassung (Randsteine, Kantensteine) gemessen und bewertet.
- Vorhandene Flächen werden mit max. 10,00 €/m² berechnet
- Intakte Betonwege verbleiben auf der Parzelle; ohne Bewertung.
- Weitere betonierte Flächen auf der Parzelle müssen entfernt werden.
- Mulchwege können ab einer Mindestdicke von 5 cm bewertet werden.

5.2 Bewertung von Mauern, Palisaden und anderen Materialien zur Hangbefestigung

Folgende Punkte werden nur bewertet, wenn eindeutig ein Hang abgefangen wird.

- Der Höchstwert beträgt 1,50 €/m² Gesamtgartenfläche.
- Pflanzsteine bis 30 cm bis 2,50 €/Stück.
- Pflanzsteine bis 50 cm bis 3,50 €/Stück.

- Randsteine bis 2,50 €/laufender Meter.
- Gartenschwellen, wenn unbehandelt dann bis 5,00 €/laufenden Meter (Mindestgröße 15 cm x 20 cm x 260 cm); Getränkte Bahnschwellen müssen entsorgt werden, Preis siehe aktuelle Liste „Entsorgungspreise“.
- Mauern und Treppen bis 10,00 €/laufenden Meter.

5.3 Bewertung von Einfriedungen

- Außenzäune aus Maschendraht, Stabgittermatten bis 2,00 m Höhe bis 18,00 €/laufenden Meter.
- Sichtschutzelemente am Sitzplatz bis maximal 4,00 laufende Meter.
- Weitere Sichtschutzelemente müssen entfernt werden. Kosten hierfür sind aus dem jeweils aktuellen Formular „Abzüge bei Wertermittlung“ zu entnehmen.

5.4 Bewertung von Bewässerungsanlagen

- PVC-Wasserleitungen bis 2,00 €/laufenden Meter.
- Außenzapfstelle bis 13,00 €/Stück.
- Der Höchstwert für Wasserspeicher wird auf 200,00 € angehoben.

5.5 Bewertung sonstiger Einrichtungen

- Gewächshäuser bis 70,00 €/m², Maximalgröße siehe aktueller Gestattungsvertrag.
- Tomatenunterstände werden mit bis zu 60,00 €/m², maximal jedoch bis 2 m².
- Hochbeete werden mit bis 85,00 €/m² bewertet.
- Gerätehaus ohne Bewertung; muss entfernt werden, wenn keine Genehmigung vorliegt, der Grenzabstand nicht eingehalten wurde, es nicht erhaltenswert ist und wenn Neupächter es nicht übernehmen möchten.
- Ein Gartenteich kann mit einer Pauschale von 100,00 € bewertet werden, wenn er ökologisch wertvoll ist und den Richtlinien der Gestattung entspricht. Ist dies nicht der Fall, muss er vom Altpächter entfernt werden. Gartenteiche mit Gestattung aber ohne ökologischen Wert werden nicht bewertet und müssen vom Altpächter entfernt werden, wenn der Neupächter ihn nicht übernimmt.
- Grillkamin ohne Bewertung; muss entfernt werden, wenn Neupächter nicht übernimmt.
- Spielgeräte ohne Bewertung; müssen entfernt werden, wenn Neupächter nicht übernimmt.

6. Bewertung von Gartenlauben

Erhöhung der technischen Lebensdauer

a) Holzbauweise, technische Lebensdauer 40 Jahre.

Die Nutzungsdauer einer Laube über deren technische Lebensdauer hinaus ist, abhängig von ihrem Zustand, verlängerbar, maximal jedoch um 10 Jahre.

Beispiele:

- Laubenalter 20 Jahre, gepflegter Zustand = technische Lebensdauer 40 Jahre
- Laubenalter 30 Jahre, gepflegter Zustand = technische Lebensdauer 40 Jahre
- Laubenalter 35 Jahre, gepflegter Zustand = maximale Lebensdauer 45 Jahre
- Laubenalter 40 Jahre, gepflegter Zustand = maximale Lebensdauer 50 Jahre

Zur Berechnung der korrekten Abschreibungswerte bei einer Verlängerung der Nutzung über die technische Lebensdauer hinaus, muss in den Vorgaben des Wertermittlungsprogrammes eine Änderung vorgenommen werden:

- Datenblatt „Vorgabe Laubenpreise“
- „Technische Lebensdauer“
- „Holzbauweise“
- Statt „40“ muss die Summe aus „Alter der Laube“ und „Verlängerung der Nutzungsdauer“ eingetragen werden. Nur so ergibt sich der korrekte Abschreibungswert.

Beispiel: Alter der Laube „35“ Jahre plus Verlängerung der Nutzungsdauer von „10“ Jahren entspricht „45“ Jahre Abschreibungszeitraum.

- „40“ wird durch „45“ ersetzt

b) Massivbauweise, technische Lebensdauer 50 Jahre.

Die Nutzungsdauer einer Laube über deren technische Lebensdauer hinaus ist, abhängig von ihrem Zustand, verlängerbar, maximal jedoch um 15 Jahre.

Beispiel:

- Laubenalter 30 Jahre, gepflegter Zustand = technische Lebensdauer 50 Jahre
- Laubenalter 35 Jahre, gepflegter Zustand = technische Lebensdauer 50 Jahre
- Laubenalter 40 Jahre, gepflegter Zustand = maximale Lebensdauer 55 Jahre
- Lebensalter 45 Jahre, gepflegter Zustand = maximale Lebensdauer 60 Jahre
- Lebensalter 50 Jahre, gepflegter Zustand = maximale Lebensdauer 65 Jahre

Zur Berechnung der korrekten Abschreibungswerte bei einer Verlängerung der Nutzung über die technische Lebensdauer hinaus, muss in den Vorgaben des Wertermittlungsprogrammes eine Änderung vorgenommen werden:

- Datenblatt „Vorgaben Laubenpreise“
- „Technische Lebensdauer“
- „Massivbauweise“

- Statt „50“ muss die Summe aus „Alter der Laube“ und „Verlängerung der Nutzungsdauer“ eingetragen werden. Nur so ergibt sich der korrekte Abschreibungswert.

Beispiel: Alter der Laube „40“ Jahre plus Verlängerung der Nutzungsdauer von „15“ Jahren entspricht „55“ Jahre Abschreibungszeitraum.

- „50“ wird durch „55“ ersetzt.

6.1 Bewertung von Freisitzen

- Intakter, betonierter, offener Freisitz an der Laube verbleibt; ohne Bewertung.
- Überschreitet der überdachte Freisitz die max. gestattete überdachte Fläche, muss die Überdachung entfernt werden. Die Unterkonstruktion kann als Pergola bzw. Rankgerüst bestehen bleiben, soweit erhaltenswert. Rückbaukosten für die zu entfernende Überdachung werden in der Wertermittlung ausgewiesen. Die Überwachung der Erfüllung der Auflage obliegt dem Verein.

7. Das Wertermittlungsverfahren

- Die Wertermittlung ist bis zum 31.12. des Jahres gültig, in dem sie erstellt wurde.
- Die Passage „Der Verpächter (Verein/Verband) übersendet dem scheidenden Pächter eine Abschrift der Niederschrift mit dem schriftlichen Hinweis, dass eventuelle Einwände innerhalb von zwei Wochen schriftlich erhoben werden können.“ findet keine Anwendung.

8. Gebühren für die Wertermittlung

- Die Kosten der Wertermittlung trägt der abgebende Pächter, sie betragen aktuell 120,00 €.

Stadtverband Essen der Kleingärtnervereine e.V.

Schnütgenstraße 17 | 45276 Essen

Telefon 0201 227253

E-Mail stadtverband@kleingaerten-essen.de

www.kleingaerten-essen.de

