Wertermittlung im Kleingarten – Wenn die Abschätzer kommen

Achtung! Mit der Wertermittlung (Abschätzung) sollte man sich **frühzeitig beschäftigen** – auch dann, wenn man vorhat, den Garten noch viele Jahre zu behalten. Wer schon bei der Gestaltung auf Koniferen verzichtet, Rankgerüste statt massiver Sichtschutzzäune anlegt, invasive Arten meidet und auf Beton im Garten verzichtet, spart beim späteren Pächterwechsel eine Menge Geld.

📝 Unterlagen zur Abwassergrube gut aufheben

Das Fehlen von Nachweisen kann bei der Wertermittlung mit **bis zu 1.000 Euro Abzug** negativ zu Buche schlagen. Folgende Dokumente müssen vollständig vorliegen:

- **Die letzte Dichtheitsprüfung:** Diese ist bei neuen Gruben in der Regel innerhalb der ersten 10 Jahre fällig, danach alle 20 Jahre.
- **Belege über das Abpumpen:** Vor allem der jüngste Beleg ist wichtig, da er beweist, dass die Grube zur Übergabe komplett geleert wurde.
- **Die Baugenehmigung bzw. Zulassung** der Grube.
  ✨ *Wichtiger Hinweis:* Eine alte, nicht mehr genutzte Grube muss fachgerecht verfüllt und etwaige Betoneinfassungen müssen entfernt werden. Geschieht dies nicht, droht ebenfalls ein Abzug von rund 1.000 Euro.

🚧 Zäune: Maximal 1,25 Meter Höhe

- **Reguläre Zäune (bis 1,25 m):** Werden mit ca. 4 Euro pro Meter positiv bewertet, sofern keine Hecke durch den Zaun wächst.
- **Höhere Zäune:** Bringen bei der Schätzung keinen finanziellen Wert, dürfen in der Regel aber stehen bleiben. *Das Problem dabei:* Steht direkt eine Hecke am Zaun, ist es oft unmöglich, diese auf die vorgeschriebene Höhe zu kürzen.
- **Zuständigkeiten:** Der Pächter ist jeweils für den Zaun zum Hauptweg, den Zaun zum rechten Nachbarn sowie für die rechte Hälfte des Zauns zum hinteren Nachbarn verantwortlich.
- **Beschädigungen:** Fehlende oder beschädigte Zäune bleiben ohne Bewertung.

🌿 Hecken, Sichtschutz und Rankhilfen

- **Definition:** Als Hecke zählen drei oder mehr Sträucher, die sich berühren oder ineinander wachsen. Dabei ist es unerheblich, ob es sich um dieselbe oder verschiedene Pflanzenarten handelt (z. B. Deutzie, Hartriegel und Forsythie nebeneinander).
- **Vorgeschriebene Maße:** Hecken müssen zur Übergabe auf eine **Höhe von 1,25 m** und eine **Breite von 70 cm** zurückgeschnitten sein. Das gilt ausnahmslos für alle Hecken – auch zum Nachbargrundstück oder innerhalb der Parzelle.

- **Einzelsträucher:** Solitäre Zier- oder Beerensträucher am Zaun dürfen höher sein, solange sie weit genug auseinander stehen, um durchschauen zu können. Sie müssen zur Übergabe auf **1,80 m gekürzt** und Überhang zum Weg hin muss entfernt werden.
- **Thuja-Hecken:** Bleiben nach dem Rückschnitt nur noch braune, nicht mehr austriebsfähige Äste übrig, muss die Pflanze mitsamt der Wurzel (mindestens 20 cm tief) entfernt werden. Andernfalls droht ein Abzug von **ca. 250 Euro pro Wurzelstock** zusätzlich zu Schnitt und Entsorgungskosten pro Meter.
- **Hecken zur Straße:** Liegt der Garten an einer befahrenen Straße (Außengrenze der Kolonie oder Hauptweg innerhalb der Anlage), darf die Hecke **bis zu 2,50 m hoch** sein. Im Zweifel sollte dies vorab beim Vorstand erfragt werden.
- **Sichtschutzzäune:** Alle Sichtschutzzäune müssen entweder komplett entfernt oder – genau wie Hecken – auf 1,25 m gekürzt werden.
  💡 **Tipp: Rankhilfen** dürfen bis zu einer **Höhe von 2,50 m** stehen bleiben und bringen bei der Schätzung sogar Geld ein.

🌲 Solitärbäume und -sträucher: Regeln für Gehölze

- **Laubbäume:** Große Straßen- oder Waldbäume (wie Ahorn, Birke, Linde oder Walnuss) müssen grundsätzlich mitsamt der Wurzel entfernt werden. Eine Ausnahme gilt nur, wenn der **Baumschutz** greift (ab 80 cm Stammumfang).
- **Nadelbäume:** Unter den Nadelbäumen ist in der Regel nur die Waldkiefer geschützt. Hochwüchsige Tannen, Fichten, Thujen oder Eiben müssen gefällt und die Stümpfe ausgefräst werden.
  ✨ *Wichtiger Hinweis:* Bei großen Bäumen kann dies **Kosten von über 1.000 Euro** verursachen. In sehr seltenen Fällen (z. B. als Habitat für Fledermäuse) kann über den Naturschutz eine Ausnahme erlangt werden. Einspruch wegen „Bestandsschutz“ oder der Verweis auf den Vorpächter haben kaum Aussicht auf Erfolg.
- **Kleinbleibende Koniferen:** Sorten wie Zuckerhutfichte, Muschelzypresse, Zwergkiefer sowie kompakt wachsende Thujen und Eiben, die im freien Wuchs **4 m nicht überschreiten**, werden toleriert und bringen sogar ein paar Euro ein.
- **Flächenbegrenzung:** Die Gesamtfläche aller Nadelbäume (inklusive Thuja- oder Eibenhecken) darf laut Gartenordnung seit 1983 maximal **10 m²** betragen.
- **Wacholder:** Muss entfernt werden, da er als Hauptwirt für den Birnengitterrost gilt.
- **Ziersträucher:** Alle erlaubten Ziersträucher (maximal 4 m Endhöhe) müssen zur Übergabe auf **1,80 m zurückgeschnitten** werden. Sträucher wie Forsythie, Sommerflieder und Haselnuss werden für einen kräftigen Neuaustrieb am besten deutlich tiefer eingekürzt.

🌿 Wildwuchs, Unkraut und invasive Arten

- **Efeu und Knöterich:** Ob diese Pflanzen als wertvolle Insektenweide oder als ungepflegter Wildwuchs eingestuft werden, hängt vom Ausmaß und der Verbreitung im ganzen Garten ab.
- **Invasive Pflanzen:** Wuchernde, verbotene Arten wie Japanischer Staudenknöterich, Bambus, Essigbaum und Götterbaum müssen **vollständig mit der Wurzel** entfernt werden. Kirschlorbeer, in der Schweiz bereits generell verboten, könnte künftig auch zu den Pflanzen zählen die entsorgt werden müssen.

- **Rasen und Wiesen:** Wildkräuter im Rasen führen zu keinem Punktabzug. Ein sichtlich gepflegter Rasen bringt ein paar Euro Pluspunkte, und eine echte Wildblumenwiese kann sich finanziell sogar richtig lohnen.

💧 Regentonnen, Hochbeete, Teich und Gewächshaus

- **Wassertonnen:** Gestattet sind lediglich zwei Regentonnen mit einem Gesamtvolumen von **höchstens 1.000 Litern**. Die typischen blauen Industrie-Tonnen sind offiziell gar nicht zugelassen. Unterirdische Zisternen oder im Boden eingelassene Gefäße müssen zudem verfüllt werden. Nach aktuellem Stand (September 2026) bewerten die Abschätzer überzählige oder unzulässige Tonnen als „Unrat“ und rechnen Entsorgungskosten an.
- **Hochbeete:** Bringen nur dann eine positive Bewertung, wenn sie intakt sind. Beschädigte Holzumrandungen reißt man am besten vorab ab und lässt die Erde als Hügelbeet stehen – ein Einebnen ist nicht erforderlich. Holzhochbeete dürfen innen nicht mit Styropor oder normaler Plastikfolie ausgekleidet sein; die spezielle Noppenfolie ist hingegen erlaubt.
- **Der Teich:** Ein gut bepflanzter Teich wird mit **bis zu 25 Euro pro m²** Wasserfläche positiv bewertet. Er darf eine maximale Wasserfläche von **10 m²** nicht überschreiten. Teiche aus massivem Beton sind unzulässig und müssen zurückgebaut werden; erlaubt sind Fertigbecken oder Teichfolien.
- **Das Gewächshaus:** Ein ordnungsgemäßes Gewächshaus (maximal 12 m² Grundfläche, Firsthöhe höchstens 2,20 m) bringt einen Wert von **bis zu 40 Euro pro m²**.

🧱 Terrassen, Wege und Beeteinfassungen

- **Versiegelung:** Maximal **6 % der Gartenfläche** (Parzellengröße abzüglich der 24 m² für die Laube) dürfen versiegelt sein. Dazu zählen auch Terrassenflächen und Wege mit Sandfugen.
- **Spritzschutz:** Ein bis zu 80 cm breiter Spritzschutz direkt um die Laube wird nicht zur versiegelten Fläche hinzugerechnet.
  💡 **Tipp:** Wege aus einzelnen Trittplatten sparen viel versiegelte Fläche ein.
- **Abrisskosten:** Zu viel versiegelte Fläche wird teuer: Der Rückbau von normalen Platten wird mit **25 Euro pro m²** berechnet, bei Ortbeton fallen sogar **100 Euro pro m²** als Abzug an.
- **Beeteinfassungen & Wurzelsperren:** Plastikeinfassungen zählen als Müll. Betoneinfassungen müssen aufwendig zurückgebaut werden. Wurzelsperren aus Eternit (Asbestgefahr) müssen zum Recyclinghof gebracht werden.
  💡 **Tipp:** In kleinen Mengen ist die Abgabe dort für Privatpersonen oft kostenlos, sonst schlagen die Abschätzer 5 bis 7 Euro pro Platte als Entsorgungskosten auf.

🌷 Stauden und Rosen: Der florale Wert des Gartens

- **Rosen:** Gut gepflegte, gesunde und fachgerecht geschnittene Rosenstöcke fließen positiv in die Schätzung ein. Je nach Alter, Sorte und Wuchsform werden pro Rosenpflanze **ca. 5 bis 15 Euro** angerechnet.

- **Mehrjährige Blütenstauden:** Langlebige und wertvolle Prachtstauden (wie Pfingstrosen, Rittersporn, Funkien oder Phlox) bringen ebenfalls bares Geld, sofern sie nicht völlig verwildert oder von Unkraut überwuchert sind. Je nach Größe und Qualität des Horstes werden hier **ca. 2 bis 5 Euro pro Pflanze** veranschlagt.
- **Wichtig für die Bewertung:** Massenhaft auftretende oder sich stark durch Selbstaussaat vermehrende Stauden (z. B. einfache Astern oder Goldrute) bringen keinen finanziellen Vorteil. Ein bunt gemischtes, gepflegtes Staudenbeet hingegen hebt den Gesamteindruck und schützt vor Abzügen wegen mangelnder Pflege.

👩‍🌾 Kleingärtnerische Nutzung: Obst und Gemüse

- **Obstbäume:** Für gesunde und fachgerecht beschnittene Obstbäume werden je nach Größe und Alter zwischen **25 und 170 Euro** angerechnet. Kranke oder verkrüppelte Bäume führen zu Abzügen bis hin zur Pflicht zur Fällung und Wurzelentfernung.
- **Beerensträucher:** Bringen ca. **15 Euro pro Stück**, sofern sie gesund und regelmäßig ausgelichtet sind.
- **Mehrjährige Kulturen:** Rhabarber, Erdbeeren sowie Rankpflanzen (Kiwi, Wein, Him- und Brombeeren) bringen ebenfalls Geld, wenn sie nicht verwildert sind.
- **Die Drittel-Regelung:** Ist die Gartenfläche nicht zu **mindestens einem Drittel** für den Obst- und Gemüseanbau gestaltet (wobei reine Beetflächen für Gemüse und Kräuter mindestens 10 % der Parzelle ausmachen müssen), werden pauschal **250 Euro** für die „Wiederherstellung der kleingärtnerischen Nutzung“ abgezogen.

🪑 Unrat: Bewegliches Inventar rechtzeitig entfernen

- **Die Kubikmeter-Regel:** Sämtliches bewegliche Inventar (wie Gartenmöbel, Werkzeuge, Küchenschränke, Leitern, Blumenkübel und sonstiger Hausrat) wird von den Wertermittlern standardmäßig als Unrat eingestuft.
- Dafür werden Kosten von **ca. 100 Euro pro m³** für die Beräumung berechnet.

✨ *Wichtiger Hinweis:* Bei nicht zerlegten Möbelstücken (z. B. Tischen oder Regalen) wird der leere Raum darunter bzw. dazwischen **komplett als Volumen mitgezählt**.

💡 **Tipp:** Verkaufe, entsorge oder nimm das Inventar rechtzeitig vor dem Termin mit. Ev. kann man einige Stücke beim Gartennachbarn parken. Wenn sich Vor- und Nachpächter **schriftlich darüber einig sind**, dass bestimmte Gegenstände übernommen werden, kann der Vorstand diese Positionen von der Mängelliste streichen. Dies sollte jedoch vorab mit dem Vorstand abgeklärt werden.

💡 **Tipp:** Ein Totholzstapel, ein Lesesteinhaufen und eine Benjeshäcke bringen bares Geld, während gelagerte Holzscheite, Steine und Äste als Unrat gewertet werden.

📜 Rechtliche Grundlagen der Wertermittlung

Die rechtliche Grundlage für jede Abschätzung ist die jeweilige **Gartenordnung**, die als fester Bestandteil des Unterpachtvertrags gilt.

In den offiziellen ***Wertermittlungsrichtlinien für Berlin*** sind sämtliche Bewertungen für bauliche Anlagen, Außenanlagen, den pflanzlichen Aufwuchs sowie die potenziellen Beseitigungskosten im Detail aufgelistet.