

Wertermittler Bau

Grundsätze zur Erstellung einer Wertermittlung

Diese Grundsätze sind ein lebendes Werk, welches ständig erweitert wird. Änderungen werden zukünftig farblich gestaltet.

Alle bisherigen Festlegungen der letzten Jahre sind unwirksam. *Stichtag 01.03.2019.*

Das Dokument Wertermittlung ist eine Grundlage zur Durchführung eines Nutzerwechsels auf einer Parzelle, eine Arbeitsgrundlage für die Mitarbeiter und dem Vorstand des Bezirksverbandes und Basis für den Abschluss eines neuen Unterpachtvertrages. Ebenfalls ist die Wertermittlung eine Arbeitsgrundlage für den Vorstand einer Kleingartenanlage vor Ort, der den Nutzerwechsel auf der Parzelle begleitet.

Die Aufgaben eines Wertermittlers sind:

Alle auf einer Parzelle befindlichen Baulichkeiten, Außenanlagen und Aufwuchs einer Parzelle aufzunehmen, **Fotos zur Eigensicherung** für die Bewertungen aufzunehmen, eine Lageskizze und eine Wertermittlung gemäß den Richtlinien des Landesverbandes und dem Programm des Bezirksverbandes zu erstellen.

Aussagen zur Fertigstellung der Wertermittlung und zum Ergebnis der Wertermittlung sind durch den Wertermittler nicht dem abgebenden Pächter preiszugeben.

Den abgebenden Pächter ist nicht zu empfehlen, sich noch eine Kehrbescheinigung zu besorgen.

Liegen am Tag der Wertermittlung keine Unterlagen vor, dann gilt eine 14-tägige Wartefrist, nach Ablauf der Frist ist die Wertermittlung fertig zu stellen.

Es ist notwendig, perspektivisch zu denken, um den Bestand der Kleingärten zu sichern sowie zu erhalten. Dies gelingt nur, wenn die Parzellen im Endergebnis dem BKleingG mit einer max. Bebauung von 24 m² entsprechen.

Dazu ist es erforderlich, dass folgende Punkte beachtet und strikt eingehalten werden.

Es gilt die Wertermittlungsrichtlinie des Landesverbandes in der 9. überarbeiteten Auflage, gültig ab 1. April 2019.

Restnutzungszeit einer genehmigten Laube

Die Restnutzungszeit ist dem Alter entsprechend und in Abhängigkeit des Bauzustandes der Laube kritisch zu betrachten.

- Ist die tabellarische Restnutzungszeit noch nicht erreicht, sind die verbleibenden Restnutzungsjahre zu Grunde zu legen.
- Befindet sich die Laube in einem ganz besonders guten Zustand und die Restnutzungszeit ist fast abgelaufen, so kann eine Erhöhung der Restnutzungszeit um maximal 5 (fünf) Jahre vorgenommen werden.
- Ist die Restnutzungszeit abgelaufen, und die Laube befindet sich in einem guten Zustand, so kann eine Restnutzung von maximal 5 (fünf) Jahre vergeben werden.

Einzelfälle bitte mit dem Obmann Bau besprechen.

→ Es werden nur **echte** Baugenehmigungen anerkannt.

Echte Baugenehmigungen

- Es werden **nur echte** Baugenehmigungen anerkannt:
 - mit grünem Stempel
 - vom Ministerium für Bauwesen - Staatliche Bauaufsicht Berlin
 - Rat des Stadtbezirkes – Staatliche Bauaufsicht
 - VKSK-Kreisvorstand
 - ab 1984 auch die ehrenamtlich berufenen Bausachverständigen – (mit grünem Stempel
 - vom Bezirksverband der Kleingärtner Berlin-Weißensee e.V.
- Baugenehmigungen vom Vorstand einer Kleingartenanlage **ohne** grünen Stempel oder **ohne** Genehmigung durch den Bezirksverband werden **nicht** anerkannt.

Lageskizze

- Überdachungen, Vordächer, auch Eingangsüberdachungen sind einzuzeichnen.
- Überdachte Laubenvorplätze sind in der Lageskizze einzuzeichnen, Laubenvorplätze **ohne** Überdachung sind **nicht** einzuzeichnen.
- Ein Betongrill, ein Gasflaschendepot, ein Zierbrunnen o. ä. sind einzuzeichnen.
- Sichtschutzwände an Außengrenzen und auf der Parzelle sind einzuzeichnen und zu vermaßen. (z.B. 2. St. 1,80 m x 1,80 m reicht völlig aus) (Wertermittler Aufwuchs setzen diese auf Abriss.)
- Schornsteine sind im Grundriss und in der Ansicht oder im Schnitt einzuzeichnen.
- Eine Gesamtansicht von der Baulichkeit reicht aus, es sei denn, es bestehen Unklarheiten.
- Im Grundriss sind keine Raumaufteilungen (Innenwände) einzuzeichnen.
- In der Ansichtszeichnung oder Schnittzeichnung ist weder eine Fundamentlinie, noch eine Spritzwassersockellinie einzuzeichnen. (Höhenmaße sind nur in der Baubeschreibung zu benennen.)
- Der Dachfirst beim Satteldach ist mit einer durchgehenden dünnen Linie darzustellen.
- Die Maße der Baulichkeit sind mit Putz anzugeben.
- Ist auf der Baulichkeit eine Wärmedämmung aufgebracht, so ist das Originalmaß der Baulichkeit anzugeben und die Maße mit Wärmedämmung sind in Klammern dahinter anzugeben.
- Am Grundriss der Baulichkeit ist ein Pfeil zu setzen, so dass erkennbar ist, in welche Blickrichtung die Ansicht erstellt ist.
- 1 Kunststoffbox ist nicht einzuzeichnen, da diese transportabel ist.
Es gilt eine max. Größe von 1,30 m x 0,60 m x 0,80 m.
Sind mehr als eine Kunststoffbox vorhanden, dann sind **alle** von der Parzelle zu entsorgen!
- Schränke und größere Kunststoffboxen wie vor angegeben, sind einzuzeichnen und zu vermaßen. (z.B.: 1,20 m x 0,60 m x 2,00 m reicht völlig aus)
- Brüstungen aus Mauerwerk sind einzuzeichnen und zu vermaßen. (z.B.: 2,40 m x 0,24 m x 0,80 m reicht völlig aus)
- Alle Eingangstüren am Bauwerk sind einzuzeichnen. (Ein kleiner Strich wie beim Eingang der Parzelle oder ein kleiner Pfeil reicht aus.)
- Der Eingang zur Parzelle ist einzuzeichnen.
- Jedes Bauwerk ist zu bezeichnen. (z.B.: Laube, Schuppen, überd. Laubenvorplatz usw.. In Ausnahmefällen 1, 2, 3 usw. – dann ist aber eine Legende auf der Lageskizze zu fertigen.)

Blatt E.-Beseitigungen

- Abrisskosten jeglicher Art sind entsprechend der Bauklasse und der Richtlinie des Landesverbandes zu ermitteln. Sie sollten mit dem Höchstansatz berechnet werden. (Intern: Der abgebende Pächter hat unrechtmäßig Baulichkeiten errichtet und soll diese möglichst selbst entfernen.)
- Für besondere Erschwernisse bei der Beseitigung (z.B. Verschlussarbeiten am verbleibenden Bauwerk, lange Wegstrecke vom Abriss- bzw. Beseitigungsort bis zum Verladeort) kann ein Zuschlag bis zu 100 % erhoben werden. Mit den ermittelten Abzugsbeträgen sind alle Kosten abgegolten.
- Bei Beseitigung eines Bauwerkes bitte z. B. schreiben: „*Schuppen einschl. Fundament abreißen und entsorgen*“.
- Ist z. B. ein Anbau an der Laube abzureißen, dann bitte auch auf das „*ordnungsgemäße Wiederherstellen der Wand/Wandanschlüsse*“ hinweisen
- Bei Abriss des Bauwerkes mit Wärmedämmung ist das Bauwerk separat mit der entsprechenden Bauklasse zu berechnen und die Entfernung der Wärmedämmung ist ebenfalls separat zu berechnen.

- Wärmedämmung ist nach m³ zu berechnen -
für Abriss und Entsorgung sind anzusetzen = 150,00 €/m³
- Abriss des Schornsteins (außen- oder innenliegend einschließlich Entsorgung und Verschluss der Dachhaut = pauschal 400,00 €
- Entsorgung einer Satellitenschüssel = pauschal 50,00 €
- Entsorgung Fahnenmast einschl. Fundament = pauschal 50,00 €
- Entsorgung Eimertoilette und Chemietoilette = pauschal 50,00 €
Hier bitte die Wertermittler Grün vom Vorhandensein informieren.
- Entsorgung von einem Betongrill oder gemauerten Grill = pauschal 100,00 €

Änderung ab 11. April 2019

Wertermittlungsrichtlinie Beseitigungskosten für die Bauklassen I – IV bis 120,00 €/m³

- BKL I = 120,00 €/m³
- BKL II = 105,00 €/m³
- BKL III = 100,00 €/m³
- BKL IV = 80,00 €/m³

Asbestentsorgung

Um von den ermittelten m² auf die m³ zu kommen, gelten folgende Abmessungen:

- Ebene Platten haben eine Dicke von 5 mm und ein Gewicht von 12 kg/m².
- Wellplatten haben eine Dicke von 6 mm und ein Gewicht von 20 kg/m².
Wellplatten haben eine Höhe von 51 mm (über die Welle gemessen).

Haben die Wertermittler Grün und Bau Asbestplattenentsorgungen, so sind diese gemeinsam zu ermitteln und zu beschreiben und auf Blatt E zu erfassen, wie als Beispiel nachfolgend aufgeführt:

1	St.	z. B.: 1,4 m ³ Asbestplatten vom Schuppen 1 u. 2 entsorgen 3 St. Asbestplatten hinter dem Komposthaufen Die Abriss- und Entsorgungsarbeiten sind entsprechend den technischen Regeln für Gefahrenstoffe TRGS 519 durchzuführen!!! z. B.: 1,6 m ³ Wellasbestplatten	
1	St.	Spezialcontainer bis 3 m ³ inkl. Big Bags	350,00 €
1	St.	Spezialcontainer bis 5,5 m ³ inkl. Big Bags	660,00 €
1	pausch.	Containeranlieferung und -abholung	25,50 €
1	pausch.	Begleitschein	11,70 €

Es ist ein Entsorgungsnachweis nach TRGS 519 vorzulegen!!

Eine Mindermenge/Kleinstmenge wird mit mindestens 1 m³ angesetzt.

Die Firma Andreas Berg

Entsorgungs-, Abbruch- und Erdbaugesellschaft mbH Co. KG

Buchholzer Str. 62 – 65, 13156 Berlin

geöffnet: Montag – Freitag 7.00 Uhr – 19.00 Uhr

Telefon: 030 / 475 00 10

Nimmt Asbest bei Selbstanlieferung ab. **Übernahmescheine** werden ausgegeben.

Bedingung: Asbest wird nur verpackt im BIG Bag abgenommen. Die Big Bags kann man für 9,70 € bei der Firma Berg vorher erwerben.

! Jahr 2019

Es gilt der **Stufenplan** zur Sicherung der Weißenseer Kleingartenanlagen vom 19. März 2018.

- Erfüllung der Kriterien nach dem Nordland-Urteil –
(Liegt im Bezirksverband vor.)

Dies bedeutet:

- Dass nur **ein genehmigtes Bauwerk bis 33 m²** berechnet wird.
- Ungenehmigte Anbauten an der Laube **sind nicht** bis zu 33 m² durch unseren Stufenplan zu legalisieren.
- Ungenehmigte Baulichkeiten werden grundsätzlich mit „Abriss“ gekennzeichnet und vor dem Nutzerwechsel abgerissen!!
- Genehmigte Baulichkeiten neben der Laube mit einer Restnutzungszeit werden ohne Bewertung im Wertermittlungsprotokoll aufgenommen und sind als „Duldung“ zu kennzeichnen, ein Abriss dieser Baulichkeit erfolgt mit dem nächsten Nutzerwechsel.
- Bereits in der Vorschätzung als „Duldung“ gekennzeichnete Baulichkeiten sind mit „Abriss“ zu kennzeichnen. Das gilt auch für Gasflaschendepots.
- Wurde ein Bauwerk neben der Laube in der Vorschätzung übergeben, hat noch eine Restnutzungszeit und befindet sich in einem guten Zustand, dann mit „Duldung“ kennzeichnen. Das gilt auch für Gasflaschendepots.
- Wurde ein Bauwerk in der Vorschätzung übergeben und befindet sich in einem desolaten Zustand, dann mit „Abriss“ kennzeichnen.
- Über vorhandene Mängel an einer Baulichkeit ist nicht hinwegzusehen! Alle Mängel sind in der Baubeschreibung zu erwähnen und auf dem Blatt Grundwertermittlung widerzuspiegeln.
- Die Restnutzung der Baulichkeit ist dem Alter entsprechend zu bewerten, auf keinen Fall darf die Restnutzungszeit künstlich angehoben werden.

Aufmaß

- Grundsätzlich sind alle Bauwerke auf einer Parzelle aufzunehmen.
- Auch wenn eine Vorschätzung vorliegt, ist immer eine Neuvermessung der Baulichkeit vorzunehmen.
- Sollten große maßliche Abweichungen der Baulichkeit gegenüber der Vorschätzung bestehen, so ist die neue Bemaßung in der Baubeschreibung zu begründen.
- Bei Maßunterschieden von 1-5 cm gegenüber der Vorschätzung, sind die Maße wohlwollend zu prüfen und den Maßen der Vorschätzung anzupassen.
- Die Firsthöhe der Baulichkeit wird im X-el gemessen.
- Die Traufkante wird bis zur Dachauflage gemessen.
- Liegen größere Geländeunebenheiten an der Baulichkeit vor, dann ist zur Berechnung der Höhenmaße ein Mittelmaß zu bilden und in der Baubeschreibung so zu benennen.
- Die Baulichkeit ist mit Putz abzumessen, auch bei einer Lattenverkleidung mit Baugenehmigung.
- Bei einer genehmigten Lattenverkleidung wird die Bauklasse ohne Berücksichtigung der Stärke der Lattenverkleidung ermittelt, bei der Bemaßung aber berücksichtigt und in der Lageskizze eingetragen - z.B.: 3,70 (3,74) -.
- Liegt für die Lattenverkleidung keine Bauzustimmung vor, dann ist die Verkleidung bei der Bemaßung der Baulichkeit abzuziehen. Eine Verkleidung bis zu 2 cm (Außenmaß!) wird geduldet.
- Ist bei Abriss der Baulichkeit keine Wärmedämmung erkennbar, so ist das Außenmaß der Baulichkeit aufzunehmen und entsprechend der Wandstärke die Bauklasse festzulegen.
- Sind auf der Laube Polystyrolplatten (max. 2cm stark) aufgebracht, dann ist diese als Putzträger zu benennen. Bei stärkeren Platten ist eine Wärmedämmung aufgebracht, diese ist auf Abriss zu setzen.
- Wärmedämmung ist bei der Berechnung auf volle m^3 aufzurunden. Fenster- und Türausschnitte werden vernachlässigt. Es werden volle Wandflächen bei der Berechnung berücksichtigt.
- Befindet sich auf der Baulichkeit eine Wärmedämmung, dann ist die Baulichkeit nicht auf Abriss zu setzen, sondern nur die Wärmedämmung ist zu entfernen.
- Brüstungen am Freisitz – falls Mauerwerk – werden aufgenommen. Grün wird diese auf Abriss setzen.
- Ein integrierter Laubenvorplatz wird von OKG Fußboden bis UK Binder gemessen für die Berechnung.
- Ist ein Laubenvorplatz mit einer Plane überdacht, so ist eine Bauzustimmung für die Stütz- und Haltekonstruktion vorzulegen.

Blatt A.-Bewertung

- **Grundsatz:** Ungenehmigte Bauten sind mit „Abriss“ zu kennzeichnen.
- Ein in das Laubdach integrierter offener Laubenvorplatz als Teil der Laube ist auf Blatt A I zu bewerten. Es ist beim NHK ein Mittelwert zu errechnen. (Berechnung unterhalb der Fehlertabelle auf Blatt G I). Der Mischwert wird auf der Basis der jeweiligen Grundfläche berechnet.
- Bei der Berechnung der Laube mit genehmigten Anbau mit unterschiedlichen Bauklassen ist beim NHK ein Mittelwert zu errechnen (Berechnung unterhalb der Fehlertabelle auf Blatt G I). Der Mischwert wird auf der Basis der jeweiligen Grundfläche berechnet.
- **Wurde in der Vorschätzung eine falsche Bauklasse herangezogen, so ist dieser Vorgang unverzüglich dem Obmann Bau vorzulegen um die Vorgehensweise zu besprechen!**
- Bei einer Laube ohne Baugenehmigung ist zu prüfen, welche Größe zum Zeitpunkt der Errichtung einer Laube genehmigungsfähig gewesen wäre. Sind Anbauten vorhanden, dann ist zu prüfen, welche sofort abzureißen sind.
(Anlage F)
- Wurde in der Vorschätzung eine Baulichkeit neben der Laube aufgenommen, so ist diese mit „Duldung“ zu benennen.
- Ein Keller ist als gesondertes Bauwerk unter II. und ohne Bewertung aufzunehmen.

Baubeschreibung

- Grundsätzlich sind die Angaben rechts neben dem Schreibfeld der Baubeschreibung zu beachten, sowie die Reihenfolge der Aufzählung.
- Die Baulichkeit (wie Laube usw.) ist **fett** hervorzuheben.
- Wird ein „Abriss“ oder eine „Duldung“ verfügt, ist diese Verfügung gleich hinter der Baulichkeit zu vermerken (z.B.: Schuppen = Abriss).
- Die Begründung für den „Abriss“ ist gleich hinter dem „Abriss“ zu setzen.
- (z.B.: Schuppen = Abriss - ohne Bauzustimmung errichtet
- Restnutzungszeit ist abgelaufen)
- Zur Beschreibung der Fundamenthöhe und des Spritzwassersockels soll auch die Ausführung beschrieben werden.
- Wandstärken sind in cm anzugeben (nicht halber Stein oder ähnlich).
- „Werterhaltende Maßnahmen erfolgten entsprechend den Erfordernissen“ ist **keine** Aussage über den Zustand des Bauwerkes.
- Es werden nur echte Baugenehmigungen benannt.
- Aufgezählte Mängel in der Baubeschreibung müssen im Blatt der Grundwertberechnung wiederzufinden sein.
- Bitte die Vorschätzung genau lesen und dort genannte Mängel prüfen, ob diese noch vorhanden oder beseitigt sind.
- Wird in der Baubeschreibung eine Wärmedämmung erwähnt, ist diese **fett** zu kennzeichnen.

Beseitigung Schornstein/Gasfeuerstätten

Die Beseitigung wird durch Ausfüllen der Baubeschreibung-Feuerstätten automatisch aktiviert.

Befindet sich im Bauwerk ein Propan-Außenwandheizer so ist dieser zu behandeln, wie ein Schornstein. Bitte aber unter dem automatisierten Text schreiben:

Gilt für die Entsorgung des Außenwandheizers und die Demontage der Abgasableitung. Wand ist ordnungsgemäß zu verschließen.

In der Baubeschreibung ist dieser Sachverhalt ebenfalls zu vermerken!

Schornsteine werden auf „**Duldung**“ gesetzt, wenn entsprechend der Gartenordnung des Bezirksverbandes der Kleingärtner Berlin-Weißensee e. V. eine Baugenehmigung für diesen vorliegt **und nachweislich** dieser Schornstein regelmäßig mindestens 1 x im Jahr in den letzten drei Jahren durch einen zuständigen Bezirksschornsteinfegermeister überprüft wurde.

Eine Vorschätzung ersetzt keine Baugenehmigung. Liegt keine Bauzustimmung vor, ist der Schornstein mit „**Abriss**“ zu benennen.

Anlage G = Feuerstätten in Kleingartenanlagen

Nach einmaliger Duldung ist der Schornstein mit der nächsten Wertermittlung auf Abriss zu setzen!

KGA „An der Dranse“:

Die Lauben haben in der Regel einen Anbau. Laube und Anbau haben eine Holzverkleidung.

- Liegt keine Vorschätzung vor, wird dieser Schuppenanbau auf „Duldung“ gesetzt.
- Wurde dieser Anbau schon einmal übergeben, ist dieser auf „Duldung“ zu setzen.
- Besteht bereits eine „Duldung“, dann ist dieser Anbau auf „Abriss“ zu setzen.

Es bestehen zwei Ausnahmegenehmigungen.

KGA „Bullenwiese“:

Terrassenüberdachung max. 3 m breit über die Länge der Laube.

- Liegt keine Vorschätzung vor, wird diese Überdachung auf „Duldung“ gesetzt.
- Wurde die Überdachung schon einmal übergeben, ist diese auf „Duldung“ zu setzen, danach auf Abriss.
- Eine illegal errichtete Überdachung, ist auf „Abriss“ zu setzen.


Brunnen


- Brunnen sind in dieser Kleingartenanlage erlaubt.
- Es sind kleine Abdeckkisten für die Brunnenanlage erlaubt, aber keine kleinen Schuppen oder ähnliches. Dann ist ein „Abriss“ bestimmt.
- Brunnen, die versandet sind, dürfen nicht erneuert werden.

KGA „Kastanienhain“:

Schuppenanbau direkt an der Laube mit einer max. Größe von 2,40 m x 2,40 m x 2,20 m

- Liegt keine Vorschätzung vor, wird dieser Schuppenanbau auf „Duldung“ gesetzt.
- Wurde dieser Anbau schon einmal übergeben, ist dieser auf „Duldung“ zu setzen, danach auf Abriss.
- Ist der Schuppenanbau größer als genehmigt angebaut, so ist dieser auf „Abriss“ zu setzen.


Detlef Fehlert
Obmann Bau


Holger Thymian
1. Vorsitzender