

Wertermittler GRÜN

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.

Aufwuchs

- Hecken an den Parzellengrenzen und innerhalb der Parzelle dürfen eine Höhe von 1,25 m nicht überschreiten. Eine Ausnahme bildet die Hecke am Freisitz, die als Sichtschutz eine Höhe von 1,60 m haben darf. Maximal werden diese Hecken mit 8,00 € pro m bewertet.
 - Für Hecken an öffentlichen Straßen ist eine maximale Höhe von 2,50 m festgelegt. Die Hecken können mit maximal 15,00 € pro m bewertet werden.
 - Sind Hecken zurückzuschneiden und andere Auflagen verfügt, dann sind diese Positionen auf Blatt B fett zu erfassen und zu bewerten. Der Rückschnitt ist auf Blatt E zu bewerten. Für den laufenden Meter werden 3,00 € – 5,00 € bewertet.
 - Hecken innerhalb der Parzelle aus Koniferen gehören mit zu der zulässigen Fläche von 10 m².
 - Koniferen, die frei wachsend eine Höhe von 4 m überschreiten sind einschließlich Wurzelballen zu beseitigen. Nur ein Rückschnitt ist nicht gestattet.
 - Der Laubbaum Blutpflaume ist von der Parzelle zu entfernen.
 - Bei Brombeeren ist weiterhin zwischen gemeinen Brombeeren und Brombeerhybriden zu unterscheiden.
 - Beseitigungsforderungen auf Blatt E. 1 und E. 2 (z.B. Baumstubben, Sichtschutzfelder) sind mit dem Standort zu benennen. Bitte genau beschreiben. (z. B.: 3 Stück Sichtschutzfelder 1,80 m x 1,80 m mit 4 Pfosten und 4 Stück Bodenhülsen (oder betoniert).
- Für die KGA Märchenland gilt für die Berechnung der kleingärtnerischen Nutzung der Parzellen an den Grünstreifen die Liste vom 21.04.2008 (**Anlage J**).
- Für die Bewertung von Laub- und Nadelgehölzen gilt für Berlin
- die Verordnung zur Änderung der Baumschutzverordnung vom 4. März 2004 (**Anlage I**)
- und für die Anlagen in Zepernik
- die Verordnung des Landkreises Barnim zum Schutz von Bäumen vom 12. Februar 2014 (**Anlage I**)

Außenanlagen

- Wassermesser sind mit 30,00 € zu bewerten, sofern die Eichzeit (6 Jahre) noch nicht abgelaufen ist. Es werden alle Wassermesser bewertet, auch wenn sie in der Laube sind.
- Bei der Bewertung der Absperrventile in den Wassermessergruben ist zu berücksichtigen, dass die Ventile vor dem Wassermesser dem Verein gehören.
- Absperrventile mit Entleerung sind wie normale Absperrventile bis max. 7,50 € zu bewerten.
- Haben Wassermessergruben eine geringere Innenfläche als 0,80 m x 0,80 m, sind diese mit 1,00 € zu bewerten.
- Bei dem Dunstrohr handelt es sich um das Rohr, das sich oberhalb der Erdoberfläche zwischen Einleitung des Abwassers und der Abwasserauffanggrube befindet. Bewertung bis 25,00 €.
- Abfuhrkosten für nicht geleerte Abwasserauffanggruben werden nicht berechnet.
- Humustoiletten sind ohne Bewertung aufzunehmen.
- Die Wasserfässergröße wird auf max. 300 l festgelegt. Insgesamt können so viel Wasserfässer aufgestellt werden, dass ihr Fassungsvermögen 1500 l nicht übersteigt.
- Wasserfässer, die bis zu ca. zwei Dritteln ins Erdreich eingelassen sind, werden ohne Bewertung erfasst. (Kulanzlösung)
- Wasserfässer, die über zwei Drittel hinaus bzw. ganz ins Erdreich eingelassen wurden, sind zu beseitigen und die Löcher mit Muttererde aufzufüllen.
- Wenn Baugenehmigung, Dichtigkeitsprotokoll und Abfuhrbelege vorliegen, ist die Abwasserauffanggrube auch dann zu bewerten, wenn der Toilettenbau abgerissen werden muss. Es ist ein Vermerk im Wertermittlungsprotokoll zu machen, dass bei Anschluss der Abwasserauffanggrube eine erneute Dichtigkeitsprüfung zu erstellen ist.
- Genehmigte Kanalisationsanschlüsse in der KGA „Feuchter Winkel Ost“, KGA „Grüne Wiese“, KGA „Heinersdorf“, KGA „Am Steinberg“ siehe **Anlage K**.
Jeder Pächter ist verpflichtet, die Anschlussgenehmigung an die Kanalisation vorzulegen. Illegal errichtete Anschlüsse an die Kanalisation sind zurückzubauen.
- Alte Abwassergruben sind zu entsorgen und das Loch mit Muttererde zu verfüllen. Bewertung: 1 m³ = 300,00 €.
- Beeteinfassungen aus Betonkantensteinen sind ohne Bewertung aufzunehmen. Bewertet werden die Betonkantensteine nur als Wegefassung.
- Alle Metallzäune mit Ausnahme der Metallstabzäune werden wie Maschendraht mit max. 10,00 € bewertet.
- Zäune an den Parzellengrenzen mit einer Höhe von über 1,25 m, sind ohne Bewertung

Stand 3. April 2019

aufzunehmen.

- Eine zweite Tür ist durch ein Zaunfeld zu ersetzen. Bewertung mit 10,00 €.
- Türanlagen sind wie folgt zu bemessen:
 - ist der Zaun an dem Türpfosten befestigt, so ist die innere Abmessung von Pfosten zu Pfosten als Tür zu bewerten.
 - Ist kein Zaun an den Türpfosten befestigt, so ist die Tür einschließlich der Pfosten zu bewerten.
- Brüstungen am Freisitz – falls Mauerwerk – werden aufgenommen und auf Abriss gesetzt.
- Ein Betongrill, ein Zierbrunnen o. ä. werden von den Wertermittlern Bau in der Lageskizze eingezeichnet. Die Wertermittler Grün setzen diese Baulichkeiten auf Abriss.
- Sichtschutzfelder bzw. andere sichtbehindernde Materialien an Außengrenzen und auf der Parzelle werden von den Wertermittlern Bau eingezeichnet. Die Wertermittler Grün setzen diese auf Beseitigung.
- Wege, Freisitzflächen aus Rasengittersteinen rechnen nicht zu den versiegelten Flächen, sie sind zu bewerten. Kies ab einer Körnung von 3 mm zählt zu der versiegelten Fläche von 6 %.
- Sind bei den Rasengittersteinen die Öffnungen mit Passsteinen oder anderen Wasser- undurchlässigen Materialien verschlossen, gelten die Flächen als versiegelt.
- Einzeln verlegte Wegeplatten sind zu berechnen. Sie gehören zu den 6% versiegelter Fläche.
- Badebecken bis zu 3,60 m Durchmesser und 0,90 m Höhe sind zulässig und Spielgeräte (auch wenn genehmigt), werden auf Blatt E. auf Abriss Beseitigung gesetzt.
- Ein Pavillon/Zelt in einfacher Ausführung bis zu 15 m² mit einem Textildach ist von Mai bis Oktober zulässig: ohne Bewertung.
- 1 Kunststoffbox mit einer max. Größe von 1,30 m x 0,60 m x 0,80 m wird aus Kulanz geduldet. Sind mehr als eine Kunststoffbox vorhanden, dann sind alle von der Parzelle zu entsorgen!
- Gemauerte Kompostanlagen mit Belüftung sind zu bewerten. Gemauerte Kompostanlagen ohne Belüftung sind zu beseitigen.
- Terrassen (Laubenvorplätze) werden im Blatt C. aufgeführt und berechnet.
- Stufen werden in m² berechnet und zählen zur versiegelten Fläche.

6 % der Parzellenfläche sind für Wege- und Freisitzflächen zugelassen. Darüber hinausgehende Versiegelungen sind zu beseitigen. Über alle Wege und Freisitzflächen ist eine Skizze anzufertigen, die beim Wertermittler verbleibt. Die zu beseitigenden Flächen sind im Blatt E. genau zu beschreiben (Größe, Standort).

Beseitigungskosten

• ein Stück Sichtschutzfeld	= pauschal	10,00 €
• Chemie- oder Eimertoilette	= pauschal	50,00 €
• Wassertank in Metallgitterummantelung	= pauschal	250,00 €
• Betongrill oder gemauerten Grill	= pauschal	250,00 €
• je Geräteschrank oder Gerätebox	= pauschal	40,00 €
• Rückbau eines Kanalisationsanschlusses	= pauschal	300,00 €
• Badebecken	= pauschal	60,00 €
• Pavillon oder Zelt	= pauschal	50,00 €
• - Kinderspielgeräte pro Stück	= pauschal	30,00 €
• - ist das Spielgerät mit Beton im Boden verankert	= pauschal	100,00 €
• Beseitigung von Verwilderung und Verringerung der Rasenflächen	= pro m ² bis zu	5,00 €
• Rückschnitt von Hecken	= pro Meter	3,00 €
• gemauerte Hochbeete und Kompostanlagen ohne Belüftung	= je m ³	75,00 €
• Alte Abwassergruben sind zu entsorgen und das Loch mit Muttererde zu verfüllen.	= je 1 m ³	300,00 €

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.	<u>z. B.:</u> 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!!! <u>z. B.:</u> 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/Kleinstmengung 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.


Detlef Fehlert
Obmann Bau


Holger Thymian
1. Vorsitzender