

Warum überhaupt eine Wertermittlung bei Pächterwechsel?

Grundlage: Bundeskleingartengesetz (§ 11 (1))

Rahmengenordnung (Pkt. 2.8)

Musterpachtvertrag § 11 Ziffer 8.1

Rahmenrichtlinie des Landesverbandes

Ergänzungen und Orientierungshilfen des RV

Die Wertermittlung muss immer dann erfolgen, egal ob Schenkung, Übertragung an Kinder oder Verkauf

Durch die Wertermittlung wird der Wert der Anpflanzungen und Baulichkeit (juristisch: Schätzung) bestimmt, das ist der Ausgangswert für eine Übertragung des Eigentums auf einen Nachfolger

Mit der Bestandsaufnahme wird gleichzeitig überprüft, ob die Gesetzlichkeiten eingehalten sind.

Die Preise für die Wertermittlung sind nach dem Prinzip der sozialen Verträglichkeit aufgestellt worden

In dem Protokoll der Wertermittlung können Bei Verstoß der Richtlinien Auflagen erteilt werden, die vom Vorstand zu überprüfen sind. (Vermerk im Pachtvertrag)

Ein rechtlicher Anspruch kann wegen dem Grundsatz „Treu und Glauben“ nicht mehr durchgesetzt werden (Verwirkung)

Voraussetzung dafür ist:

- 1.) das Zeitmoment – die Pflichtverletzung muss einen längeren Zeitpunkt zurückliegen (z.B. 2 Jahre und länger)
- 2.) das Umstandsmoment: es müssen Umstände hinzutreten, die beim Pachten den Eindruck entstehen lassen, die Pflichtverletzung werde auch weiterhin geduldet. (eine Übergabe des Gartens kann ohne den Hinweis auf Mängel bereits den Umstand begründen.

Alle beweglichen Teile sind nicht Bestandteil der Wertermittlung.

Unzulässige Anpflanzung (z.B. Laub- und Nadelbäume Neophyten) und Bebauung) werden im Protokoll aufgelistet, aber mit Null bewertet und mit der Auflage zur Beseitigung vermerkt.

Bei Gartenlauben ist eine Größe von 24 m² nur zulässig. Dabei wird der überdachte Freisitz dazugerechnet.

Alle nicht genehmigten Baulichkeiten sind vom abgebenden Pächter noch zu beseitigen.

Bestandsschutz für Lauben besteht nur bei genehmigten Baulichkeiten vor 1989.

Wenn ein späterer Anbau an die Laube erfolgte, kann der neue Pächter die Abrisskosten in Rechnung stellen. Deshalb müssen dem Wertermittler bei der Ermittlung der baulichen Anlage die eingeholten Genehmigungen vorgelegt werden. Ohne Genehmigung erfolgt für $> 24 \text{ m}^2$ Grundfläche keine Bewertung. Es gibt den formellen Bestandsschutz (mit offizieller Genehmigung) und den materiellen Bestandsschutz (wenn ein Bauwerk genehmigungsfähig war) Grundsätzlich darf nur ein Bauwerk bewertet werden (Blechgeräteschuppen mit Null)

Um den Bestandsschutz nicht zu verlieren, dürfen nur Reparaturen an den Lauben durchgeführt werden. Keine Erneuerungen oder Anbauten oder zusätzliche Überdachungen.

Außerdem darf nicht massiv in die Statik eingegriffen werden. Bei größeren Lauben ($> 24 \text{ m}^2$) muss Grundsteuer gezahlt werden.

Wenn die Wohnbarkeit einer Parzelle (Eigenheim nahekommende Lauben) von April bis Oktober nachgewiesen wird, kann ein Anspruch auf Wohnlaubenentgelt erhoben werden und die gesamte Anlage verliert ihren Kleingartencharakter.

Bewegliche Gegenstände sind zur Wertermittlung als Preis zu vereinbaren. Elektroinstallationen sind nur zu bewerten, wenn von einem zugelassenen Meisterbetrieb eine ausgestellte Abnahmebescheinigung nach VDE Norm vorgelegt werden kann.

Es empfiehlt sich bei starken Beschädigungen Beweisfotos anzufertigen.