

Richtlinie

für die Wertermittlung in Kleingärten beim Pächterwechsel

(Beschluß des LSK vom 05.07.1992,

"Die Richtlinien treten mit ihrer Veröffentlichung im

Organ des Landesverbandes Sachsen der Kleingärtner e.V. "Sächsischer Kleingärtner", Ausgabe August 1992 in Kraft")

Die erste Überarbeitung erfolgte im Jahr 1998. Die Änderungen treten mit Beschluß des Gesamtvorstandes vom 07. November 1998 in Kraft.

Herausgegeben

vom Landesverband Sachsen der Kleingärtner e.V. (LSK) Küntzelmannstraße 11 • 01324 Dresden

Bei Verwendung dieser Richtlinie für andere Bereiche bedarf es der vertraglichen Vereinbarung durch den zuständigen Mitgliedsverband, den Verein und scheidenden Pächter mit dem künftigen Inanspruchnehmer der zu beräumenden Kleingartenfläche. Bewertungskriterien, z.B. für Baulichkeiten, können dabei verändert werden.

Vorwort

Im Kleingartenwesen des Landes Sachsen ist es eine geübte Praxis, dass im Zusammenhang mit der Beendigung und der darauf folgenden Neubegründung von Kleingartenpachtverhältnissen der Wert der Anpflanzungen, Baulichkeiten und sonstigen Einrichtungen, die der kleingärtnerischen Nutzung dienen, festgestellt wird.

Die Bewertung (Wertermittlung) wird von speziell dafür geschulten Bewertern (auch Wertermittler genannt) vorgenommen, die dafür von der jeweiligen als Verpächter fungierenden kleingärtnerisch-gemeinnützigen Organisation bestellt werden.

Die Pflicht des abgebenden Pächters zur Wertermittlung des Kleingartens ergibt sich regelmäßig aus dem Pachtvertrag. Handelt es sich dabei um einen Kleingarten-Nutzungsvertrag des VKSK, ist die Bestimmung des § 8 Abs. 2 dieses Vertrages einschlägig. Im Pachtvertrag, wie er vom Landesverband Sachsen der Kleingärtner e.V. herausgegeben wurde, trifft § 10 Abs. 1, 2, 3, 4, 5 und 6 zu. Eine solche vertragliche Vereinbarung entspricht dem Grundsatz der Vertragsfreiheit wie sie sich herkömmlicherweise aus dem § 305 des Bürgerlichen Gesetzbuches herleitet.

Die Bewertung der Gärten war und ist notwendig zur Erhaltung der sozial-politischen und städtebaulichen Funktion des Kleingartenwesens. Zur Durchsetzung ihres kleingärtnerisch-gemeinnützigen Auftrages sind alle damit befassten Kleingärtnerorganisationen angehalten, ihre diesbezüglichen Aufgaben lückenlos und konsequent wahrzunehmen.

Dazu wünsche ich allen Vorständen für die Realisierung dieser anspruchsvollen Aufgaben alles Gute.

Paschke Präsident

Richtlinie für Wertermittlung in Kleingärten beim Pächterwechsel

1. Allgemeines

1.1. Diese Richtlinie gilt für den Fall der Beendigung eines Kleingartenpachtverhältnisses aus Gründen, für die die Kündigungsentschädigung gemäß § 11 Bundeskleingartengesetz (im Folgenden BKleingG

genannt) keine Anwendung findet. Damit sind von dieser Richtlinie insbesondere die Fälle der Beendigung eines Kleingartenpachtverhältnisses durch einvernehmliche Beendigung mittels Aufhebungsvertrages und durch Kündigung seitens des Kleingartenpächters oder des betreffenden Kleingärtnervereins bzw. des betreffenden Verbandes als dem jeweiligen Verpächter erfasst.

Die Kündigungsentschädigung gemäß § 11 BKleingG auf Grundlage der Kündigung eines Kleingartenpachtverhältnisses gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 bis Nr. 6 BKleingG ist nicht Gegenstand dieser Richtlinie. Der abgebende Kleingartenpächter hat gemäß dem Geltungsbereich dieser Richtlinie einen Anspruch auf angemessenen finanziellen Ausgleich durch den nachfolgenden Kleingartenpächter für die von dem abgebenden Kleingartenpächter eingebrachten oder gegen Entgelt übernommenen Anpflanzungen und Anlagen, soweit diese im Rahmen der kleingärtnerischen Nutzung üblich sind. Der letztlich zwischen dem abgebenden und dem nachfolgenden Kleingartenpächter zu vereinbarende angemessene finanzielle Ausgleich darf den mit der Wertermittlung festgestellten Wert der Anpflanzungen und Anlagen im Rahmen der kleingärtnerischen Nutzung nicht übersteigen. Ein Anspruch des abgebenden Kleingartenpächters auf angemessenen finanziellen Ausgleich für den nach dieser Richtlinie ermittelten Wert der vom abgebenden Kleingartenpächter eingebrachten oder gegen Entgelt übernommenen Anpflanzungen und Anlagen gegenüber dem betreffenden Kleingärtnerverein oder dem betreffenden Verband als dem jeweiligen Verpächter besteht nicht.

1.2. Die Wertermittlung umfasst die im Garten verbleibenden Anpflanzungen, Gartenlauben und Einrichtungen, die nach den gesetzlichen Bestimmungen des BKleingG sowie dem Pachtvertrag und der Rahmenkleingartenordnung für den Kleingarten zulässig und üblich sind.

1.3. Oberster Grundsatz muss sein, objektiv und fachlich zutreffend die Wertermittlung durchzuführen.

1.4. Wertermittlungen sind vor jedem Pächterwechsel vorzunehmen. Das erstellte Wertermittlungsprotokoll erhält nach Ablauf seiner Einspruchsfrist von zwei Wochen ein Jahr Gültigkeit.

2. Grundsätze der Wertermittlung

2.1. Die Entschädigung wird nach dem Sachwertverfahren und den Grundsätzen der Rechtsprechung ermittelt.

Dabei werden bauliche Anlagen (Gartenlauben) und Anpflanzungen als Scheinbestandteil nach § 95 des Bürgerlichen Gesetzbuches behandelt. Nach erfolgter schriftlicher Kündigung des bestehenden Pachtverhältnisses durch den abgebenden Pächter leitet der Vorstand eine Wertermittlung ein. Ausgangspunkt für die Wertermittlung sind die Herstellungskosten zum Wertermittlungszeitpunkt unter Berücksichtigung der Zuwachsrate bei den Anpflanzungen. Vor dem 03.10.90 rechtmäßig errichtete Lauben u.a. Baulichkeiten unterliegen dem Bestandsschutz (BKleingG § 20 a).

2.2. Bei der Wertermittlung ist zu beachten, dass grundsätzlich vom Neuwert auszugehen ist.

Die Höhe des angemessenen finanziellen Ausgleichs zugunsten des abgebenden Kleingartenpächters bemisst sich nach den laut BKleingG zulässigen Anpflanzungen und Anlagen. Die Wertminderungen wegen altersgemäßen Zustandes der Anpflanzungen und Anlagen werden einerseits durch die Abschreibungen und andererseits durch festgestellte Schäden und Mängel an den Anpflanzungen und Anlagen berücksichtigt.

Anpflanzungen und Anlagen, die über die kleingärtnerische Nutzung gemäß BKleingG einschließlich der Überleitungsregelungen gemäß § 20 a BKleingG hinausgehen sowie sonstige Sachen, die im Eigentum des abgebenden Kleingartenpächters stehen, werden in die Wertermittlung nach dieser Richtlinie nicht einbezogen. Über diese dem abgebenden Kleingartenpächter gehörenden sonstigen Sachen kann eine gesonderte Vereinbarung mit dem nachfolgenden Kleingartenpächter herbeigeführt werden, die die Wertermittlung nach dieser Richtlinie nicht berührt.

2.3. Die Wertermittlungskommission vermerkt im Wertermittlungsprotokoll die Festlegungen des Vorstandes von Pflegerückständen, Rekultivierungsarbeiten, Abbruch nicht zulässiger baulicher Anlagen, Entfernen nicht zulässiger Gehölze.

Bei Abweichungen von den Festlegungen in der Rahmenkleingartenordnung ist es ratsam, Fotos anzufertigen, um bei den Einsprüchen usw. detaillierte Auskunft geben zu können.

2.4. Der abgebende Pächter ist verpflichtet, vor der Beendigung des Pachtverhältnisses den Kleingarten in einen vertragsgemäßen Zustand zu versetzen. Dazu gehört die Entfernung verfallener und nicht mehr nutzbarer bzw. nicht zulässiger baulicher Anlagen, Ablagerungen, kranker sowie nicht zulässiger Bäume und Sträucher und das Inventar der Laube, sofern sich ein bereits feststehender Folgepächter nicht zur Übernahme desselben bereit erklärt hat.

3. Gegenstand der Wertermittlung

3.1. Kleingärtnerische Kulturen und Anpflanzungen, soweit sie zur Gewinnung von Erzeugnissen für den Eigenbedarf, zu Erholungszwecken sowie zur Gestaltung des Gartens und der Gesamtanlage dienen.

Anpflanzungen können nur bis zur Höhe des Wertes berücksichtigt werden, wenn sie im Rahmen der kleingärtnerischer Nutzung üblich und nach der Gartenordnung erlaubt sind.

3.2. Gartenlauben,

soweit sie der Sächsischen Bauordnung, dem örtlichen Baurecht, der Kleingartenordnung und den Bestimmungen des § 3 BKleingG einschließlich § 20 a dieses Gesetzes entsprechen.

3.3. Sonstige Anlagen

wie Frühbeete, Kleingewächshäuser, Gerätekisten, Kompostbehälter, Wasserbecken, Wind- und Schutzwände, Pergolen, Spaliergerüste, Wege und Mauern, soweit sie erforderlich sind und den normalen Rahmen nicht überschreiten, sowie entsprechend der Kleingartenordnung genehmigte Teiche.

3.4. Sachkosten des Pächters zur Verbesserung Ües Bodenzustandes

können bei Neuanlagen innerhalb eines Zeitraumes von 5 Jahren mit bis zu 3,00

DM/1,53 € pro m² bewertet und entschädigt werden.

4. Nicht bewertet werden:

- Bewegliches Inventar (z.B. Gartenmöbel, Propangaseinrichtungen, Springbrunnenpumpen, Geräte, Partyzelte, Grill-Anlagen s.a. 2.3.)
- Abgängige, kranke Gehölze
- Wald- und Parkbäume, hochwachsende Koniferen sowie Ziergehölze, die höher als 2,50 m werden können.

5. Wertermittlungskommission/ -verfahren

5.1. Der Antrag des abgebenden Pächters zur Wertermittlung erfolgt an den zuständigen Vorstand. Dieser Vorstand beauftragt vom Verband zugelassene Wertermittler.

Bei der Wertermittlung einer Parzelle dürfen Wertermittler mit dem Pächter nicht im Verwandtschaftsverhältnis stehen. Der Verein erfüllt mit der Wertermittlung in steuerlicher und kleingärtnerischer Hinsicht seine gemeinnützigen Satzungsaufgaben und Kontrollfunktionen zur Vermeidung ungerechtfertigter Gewinnerzielung im Interesse des scheidenden und neuen Kleingärtners.

5.2. Die Wertermittlungskommission besteht aus mindestens 2 vom Mitgliedsverband bestätigten Wertermittlern.

Außerdem sind ein Vorstandsmitglied und der abgebende Pächter bzw. eine von diesem schriftlich bevollmächtigte Person hinzuzuziehen.

5.3. Über jede Wertermittlung ist eine Niederschrift anzufertigen. (Wertermittlungsprotokoll <Vordrucke für Wertermittlungsprotokolle können beim Landesverband Sachsen der Kleingärtner bezogen werden.>) Es ist in vierfacher Ausfertigung (Verband, Verein, abgebender Pächter, neuer Pächter) zu erstellen und von der Kommission sowie vom Vereinsvorstand, dem abgebenden und neuen Pächter zu unterschreiben.

5.4. Der Vorstand legt dem abgebenden Pächter die Wertermittlungsprotokolle zur Unterschrift mit dem Hinweis vor, dass Einwände gegen das Ergebnis innerhalb von 2 Wochen schriftlich beim Vereinsvorstand einzureichen sind, die innerhalb von 4 Wochen durch diesen zu beantworten sind. Wird diesem Einspruch durch den Vorstand nicht stattgegeben, kann innerhalb weiterer 2 Wochen beim zuständigen Mitgliedsverband schriftlich Beschwerde erhoben werden.

5.5. Nach der Durchführung der Wertermittlung dürfen im Kleingarten bis zur endgültigen Übergabe an den nachfolgenden Pächter keine Veränderungen an den in die Wertermittlung einbezogenen baulichen Anlagen und Daueranpflanzungen vorgenommen und keine dieser Einrichtungen und Daueranpflanzungen entfernt werden.

Die Übergabe des Kleingartens an den neuen Pächter darf erst erfolgen, wenn die Einspruchsfrist abgelaufen und damit die Wertermittlung rechtskräftig ist.

5.6. Aufwendungen für die Wertermittlung

Die Wertermittler erhalten die für ihre Tätigkeit notwendigen und angemessenen Aufwendungen erstattet. Die Kosten dafür hat beim Ausscheiden der abgebende Pächter (Verursacher) zu tragen.

6. Grundsätze bei der Wertermittlung von Obstgehölzen

Der Wert eines Obstgehölzes errechnet sich aus dem Wert nach der Pflanzung und dem für die Dauer der ertraglosen Zeit angesetzten, jährlichen Wertzuwachs. Nach vollendeter Herstellung, d.h., wenn das Vollertragsstadium erreicht ist, beginnt die Altersabschreibung, die im Normalfall geradlinig-linear vorgenommen wird. Der Herstellwert ist als Idealwert anzusehen und somit oberste Preisgrenze.

Feststellen des Alters eines Baumes:

Es ist arbeitserleichternd, wenn das Alter des Obstbaumes und anderer Pflanzenarten vom abgebenden Pächter oder einem anderen Gartenfreund angegeben werden kann. Der Wertermittler muss aber in jedem Fall am Objekt beurteilen, ob dieses der Vorstellung eines Gehölzes im angegebenen Alter entspricht oder in seiner Entwicklung beeinträchtigt oder gefördert ist. Liegen keine Altersangaben vor, muss der Wertermittler das Alter einschätzen. Als Anhaltspunkt sollte man einen jährlichen Zuwachs des Stammumfanges, gemessen in ein m Höhe über dem Erdboden zu Grunde legen. Er beträgt bei normaler Entwicklung:

Apfel - Aprikose – Sauerkirsche 2 cm,

Birne-Pflaume 3 cm,

Süßkirsche 4 cm.

Das Alter eines Baumes errechnet sich aus dem gemessenen Umfang des Baumes, geteilt durch den jährlichen Zuwachs.

z.B. Apfel:

20 cm Umfang geteilt durch 2 cm jährlichen Zuwachs ergibt ein Alter von 10 Jahren.

Die optimale Entwicklung des Baumes ist abhängig von einer ausreichenden Standfläche (Diese Angaben sind aus einschlägigen Tabellen bzw. der Kleingartenordnung ersichtlich.) und einer optimalen Pflege. (Düngung, Schnitt, Pflanzenschutz)

Die Zuordnung zu den einzelnen Baumformen erfolgt durch die Länge des Stammes, gemessen von der Erdoberfläche bis zu den Ästen.

Wir unterscheiden:

Hochstamm = H Stammhöhe 180 bis 200 cm

Halbstamm = h Stammhöhe 125 bis 150 cm

Viertelstamm = V Stammhöhe 80 bis 100 cm

Niederstamm = N Stammhöhe 40 bis 60 cm

Unter dem Begriff Niederstamm werden Büsche, Spindel, Heckenbäume und Spaliere zusammengefasst.

Für die Kennzeichnung der Veredelungsunterlagen sind z.Z. folgende Abkürzungen üblich:

Sämling = S Malus = M Prunus = Pr

7. Wertermittlung der kleingärtnerischen Kulturen und Anpflanzungen

Zur Wertermittlung dienen die Tabellen 1-16.

Entscheidend sind der Wuchs-, Pflege- und Pflanzenzustand, das Alter sowie Grenz- und Pflanzabstände. Gut erhaltene, über das Alter hinausgehende Gehölze, insbesondere kulturell wertvolle Sorten, sollten ebenfalls in die Wertermittlung einbezogen werden, um ihren Bestand zu erhalten.

Der Wertermittler muss mittels seines Fachwissens das jeweilige Gehölz entsprechend seiner guten oder negativen Entwicklung und seiner Standjahre gleich, höher oder niedriger in den Jahren einstufen können.

Abschreibungstabellen

Obstgehölze

Preisangebote sind Idealwerte nach ermittelten durchschnittlichen aktuellen Marktpreisen.