

Bezirksverband der Gartenfreunde Waiblingen e.V.

im Landesverband der Gartenfreunde Baden-Württemberg e.V.

Grundsätze der Wertermittlung

1. Die Neuverpachtung einer Kleingartenparzelle nach Kündigung oder sonstiger Aufgabe des Pachtverhältnisses und die Übertragung des auf der Parzelle befindlichen Eigentums des ausscheidenden Pächters an den Nachpächter sind als zwei rechtlich unabhängige Vorgänge zu betrachten (BDG-Merkblatt „Grundsätze der Wertermittlung bei Pächterwechsel“).

2. Die Wertermittlung dient zur Ermittlung einer möglichen finanziellen Entschädigung des abgebenden Pächters für sein auf der Parzelle zurückgelassenes nicht ohne weiteres bewegliches Eigentum (Laube, Pflanzen) durch den Nachpächter, in dessen Besitz und Nutzung diese Güter dann übergehen (§ 11 (1) BkleingG).

Verbleibt unter die Wertermittlungsrichtlinien fallendes Eigentum des Vorpächters auf der Parzelle, so ist eine offizielle Wertermittlung unabhängig von der Höhe der tatsächlichen Entschädigungsforderung des Vorpächters verpflichtend.

3. Als Grundlage der Wertermittlung dienen die **„Richtlinien für die Wertermittlung von Kleingärten beim Pächterwechsel“**, die vom Landesverband der Gartenfreunde Baden-Württemberg herausgegeben werden und die auf den gesetzlichen Bestimmungen basieren (BGB, BkleingG).

4. Sie finden ihre Anwendung nur bei der vereinsinternen Weitergabe von Parzellen nach Parzellenaufgabe durch den Pächter oder bei einer zur Durchführung struktureller Veränderungen in der Anlage erforderlichen Kündigung des Verpächters (§ 9 Abs.1 (2) BkleingG).

Sollen die nachfolgend abgedruckten Wertermittlungsrichtlinien in diesen beiden Fällen im Rechtsverhältnis des Vereins zu seinen Pächtern Gültigkeit haben, so muß die folgende schriftliche Vereinbarung in den Unterpachtvertrag aufgenommen sein:

Bei regulärer Aufgabe der Parzelle durch den Pächter kann diesem eine Entschädigung für sein nach seiner Wahl auf der Parzelle verbleibendes Eigentum gewährt werden.

Bei Kündigung der Parzelle durch den Verein, die nach § 9 Abs.1 (2) BkleingG zur Durchführung struktureller Änderungen in der Kleingartenanlage erforderlich ist, hat der Pächter einen Anspruch auf Entschädigung nach den hier zugrundeliegenden Richtlinien.

Die Höhe der Entschädigung wird von einer Wertermittlungskommission aus den Organen des Landesverbandes der Gartenfreunde anhand der „Richtlinien für die Wertermittlung von Kleingärten beim Pächterwechsel“ des Landesverbandes der Gartenfreunde Baden-Württemberg e.V. in der jeweils gültigen Fassung festgelegt, sofern nicht durch Unterpachtvertrag, Gartenordnung oder eine andere vereinsrechtliche Vereinbarung oder Satzungsbestimmung etwas anderes gilt.

Die Regelungen im Unterpachtvertrag haben Vorrang vor der Gartenordnung.

Der Pächter erklärt sich schon jetzt damit einverstanden, daß die Wertermittlung durch die vom Verein bestellte Wertermittlungskommission durchgeführt wird und er innerhalb von 14 Tagen nach Zugang des Protokolls schriftlich beim Vorstand des Vereines Widerspruch gegen das Ergebnis der Wertermittlung einlegen kann.

Eventuelle Ansprüche, die sich aus der Zurücklassung von Eigentum auf der Parzelle ergeben, richten sich nicht gegen den Verein.

Bezirksverband der Gartenfreunde Waiblingen e.V.

im Landesverband der Gartenfreunde Baden-Württemberg e.V.

- Bei Kündigung durch den Verein wegen schuldhaften Verhaltens des Pächters (§ 8 (1)-(2) und § 9 Abs. 1 (1) BkleingG) oder (Teil)Kündigung des (General)Pachtvertrages durch den Grundstückseigentümer z.B. wegen planungsrechtlich genehmigter Nutzungsänderung, etc. (§ 9 Abs. 1 (3)-(6) BkleingG) sind diese Richtlinien ausdrücklich nicht anzuwenden. Die offizielle Wertermittlung ist alleine maßgebend für die Höhe der Entschädigungssumme, wobei dem Verein hier ausdrücklich eine Aufsichtspflicht obliegt (BDG-Merkblatt „Grundsätze der Wertermittlung bei Pächterwechsel“)

Direkte Absprachen zwischen Alt- und Neupächter über eine finanzielle Entschädigungen ohne Wertermittlung dürfen vom Verein nicht geduldet werden.

Im Übergabe- oder Wertermittlungsprotokoll sollte deshalb folgende Formulierung enthalten sein:

Der Neupächter wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, daß er nur die aus der offiziellen Wertermittlung durch die Organe des Vereines, des Bezirkes oder Landesverbandes resultierende Entschädigungssumme an den abgebenden Pächter bzw. ggf. Teile davon auch an den Verein zu entrichten hat. Direkte Absprachen mit dem abgebenden Pächter über Entschädigungszahlungen für in der Wertermittlung nicht berücksichtigte Anlagen, Einrichtungen oder Geräte sind für das Rechtsverhältnis mit dem Verein ohne Bedeutung.

- Es werden nur vom BkleingG, dem Eigentümer/Verpächter, Bebauungsplan, den Verträgen zwischen Verein und Pächter, der Gartenordnung und/oder von den satzungsmäßigen Gremien des Vereins genehmigte Baulichkeiten, Pflanzungen und Parzellenausstattungen bei der Wertermittlung berücksichtigt. Dabei ist auf eine der Genehmigung entsprechende Bauausführung zu achten, dasselbe gilt auch für Erhöhungen/Aufschüttungen und Abgrabungen.

- Bei der Wertermittlung wird stets die „kleingärtnerische Nutzung“ nach § 1 BkleingG zugrunde gelegt, also eine einfache zweckmäßige, solide und auf lange Nutzungsdauer ausgelegte Ausführung.

Darüberhinausgehende hochpreisige Ausführungen, Ausstattungen oder Einrichtungen werden nicht berücksichtigt, es werden hier nur die Kosten für eine einfache zweckdienliche Ausführung angesetzt.

Dies gilt auch bei übergroßen Lauben (vgl. § 3 Abs. 2 BkleingG), etc., auch wenn diese Bestandsschutz haben bzw. von den zuständigen Behörden genehmigt oder vorgeschrieben wurden (BDG-Merkblatt „Grundsätze der Wertermittlung bei Pächterwechsel“).

- Das Protokoll der Wertermittlung muß auf dem Deckblatt von allen beteiligten Wertermittlern eigenhändig unterschrieben werden, sie sind für die ordnungsgemäße Durchführung der Wertermittlung verantwortlich, was sie mit ihrer Unterschrift bestätigen.

Vom Protokoll einschließlich Deckblatt werden mindestens drei Ausführungen benötigt: Eine bleibt beim Verein und je eine bekommen der abgebende und der neue Pächter.

Bezirksverband der Gartenfreunde Waiblingen e.V.

im Landesverband der Gartenfreunde Baden-Württemberg e.V.

Es müssen auch Baulichkeiten und Pflanzungen aufgenommen werden, die nicht bewertet werden, um eine ordnungsgemäße Erfassung der gesamten Parzellenausstattung zu dokumentieren.

9. Falls der abgebende Pächter mit dem Ergebnis der Wertermittlung durch den Verein nicht einverstanden ist, führt die Wertermittlungskommission des Bezirkes auf Kosten des Pächters eine neue Wertermittlung durch. Erst wenn auch dann keine Einigkeit zu erzielen ist, wird als letzte und maßgebende Instanz die Fachberatung des Landesverbandes herangezogen.

10. Die Haftung des abgebenden Pächters für verdeckte Mängel, die bei der Besichtigung der Parzelle durch die Wertermittlungskommission unter normalen Umständen nicht erkennbar waren, bleibt unberührt, er ist also auch nach der Parzellenübergabe noch für diese Mängel haftbar.

Um die Wertermittler vor Regreßansprüchen für nicht erkannte Mängel zu schützen, sollte in das Wertermittlungsprotokoll folgender Satz aufgenommen werden:

Für augenscheinlich nicht erkennbare Mängel an der statischen Konstruktion der Laube sowie an anderen, nicht ohne Untersuchung zu prüfenden Bauteilen wird keine Haftung übernommen.

Dies gilt auch für verdeckte Mängel an anderen Baulichkeiten und der Bepflanzung.

Bei der Wertermittlung berücksichtigt werden:

1. Gartenlauben, ggf. mit Freisitz oder Pergola, sofern sie den Vorgaben entsprechen
2. Anpflanzungen, soweit sie mit der kleingärtnerischen Nutzung vereinbar und nach den Vorgaben auf der Parzelle zulässig sind
3. Sonstige bauliche Anlagen (Nebenanlagen), sofern sie der kleingärtnerischen Nutzung der Parzelle dienlich und auf der Parzelle erlaubt sind, dazu gehören Frühbeete, Gerätekisten, Kompostbehälter, Windschutzwände, Pergolen, Spaliergerüste und Wege
4. Stellplatten an Wegen mit wassergebundenem Belag (Kieswege), Stützmauern bei einem Höhenunterschied im Gelände von über 40 cm
5. Einrichtungen zur Wasserversorgung, soweit sie nicht im Eigentum des Vereines sind: Wasserleitungen, Wasseruhr mit Standrohr, fest installierte Fördereinrichtungen, fest installierte Regenwasserbehälter (z.B. Zisternen), Brunnen und Quellfassungen sofern genehmigt
6. Zäune, Gartentore, Stellplatten, Hecken u.a. Abgrenzungen zur Außengrenze der Anlagesofern sie nicht Eigentum des Vereines oder des Eigentümers sind

Nicht Gegenstand der Wertermittlung sind:

Bezirksverband der Gartenfreunde Waiblingen e.V.

im Landesverband der Gartenfreunde Baden-Württemberg e.V.

1. Zäune, Gartentore, Stellplatten, Hecken u.a. Abgrenzungen im Innenbereich, es sei denn, diese Einrichtungen sind in der Anlage üblich und werden allgemein bei den Wertermittlungen berücksichtigt.
2. Grills, offene Kamine u.a. Feuerstellen
3. Gärtnerische Sondereinrichtungen wie freistehende Gewächshäuser, Foliendächer, Hochbeete, etc.
Bei Behindertengärten werden entsprechende Einrichtungen berücksichtigt, sofern sie der gärtnerischen Nutzung dienen.
4. Inneneinrichtung und -ausstattung der Laube (Wasser-, Abwasser-, Gas- und Stromversorgung samt den dazugehörigen Armaturen und den damit betriebenen Geräten, Möbel), Anlagen zur Stromerzeugung, Unterkellerungen
5. Transportable Einrichtungen wie Wasserfässer und Geräte zur Gartenbewirtschaftung
6. Zu dicht gepflanzte, fachlich grob falsch gepflegte oder mit zu engem Abstand zur Parzellengrenze gepflanzte Gehölze, nicht den Vorgaben des Bundeskleingartengesetzes, der Verträge oder der Gartenordnung entsprechende Gehölze (z.B. Großbäume)
7. Ausgesprochene und teure Liebhaberpflanzen (Bambus, Buchshecke) ohne wesentlichen Zierwert für die Anlage.
Falls der Nachpächter die betreffenden Pflanzen nicht übernimmt, hat sie der abgebende Pächter auf eigene Kosten zu entfernen.
Bei hochpreisigen Pflanzen kann auch der reine Nutzwert, z.B. als Sichtschutz, herangezogen werden, indem der Wert einer dieselbe Funktion erfüllenden Pflanzung mit üblicher Pflanzware angesetzt wird.
Übernimmt der Nachpächter die Pflanzen, so ist bei der Berechnung des Zierpflanzen-Gesamtwertes der von der Parzellenfläche abhängige Höchstbetrag zu berücksichtigen.

Entschädigungen für die unter Punkt 1-5 benannten Gegenstände oder Ausstattungsmerkmale sind Sache freier Vereinbarungen zwischen dem abgebenden und dem neuen Pächter, sie dürfen die Weitervergabe der Parzelle nicht beeinflussen.