

Richtlinie zur Ermittlung des Wertes eines Kleingartens bei Pächterwechsel (Bewertungsrichtlinie)

Herausgegeben vom Fachbereich Umwelt und Stadtgrün der Landeshauptstadt Hannover
(Stand 19.04.2001, zuletzt geändert 03.12.2011)

Beraten in Abstimmung mit dem BZV. Gültig ab dem 07.09.2013

Es werden grundsätzlich zwei Formen der Kündigung von Kleingärten unterschieden:
In den Fällen der Kündigung des Pachtverhältnisses durch den Verpächter nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 BKleingG hat die Pächterin oder der Pächter gemäß § 11 BKleingG einen gesetzlichen Anspruch auf angemessene Entschädigung für die von ihr oder ihm eingebrachten oder gegen Entgelt übernommenen Anpflanzungen und Anlagen, soweit diese im Rahmen der kleingärtnerischen Nutzung üblich sind. Die Wertermittlung bestimmt sich in diesen Fällen nach der von den zuständigen Landesministerien genehmigten Bewertungsrichtlinie des Landesverbandes Niedersächsischer Gartenfreude e.V.

Bei Beendigung des Pachtverhältnisses in sonstigen Fällen, insbesondere bei Kündigung durch die Pächterin oder den Pächter aus persönlichen Gründen (z.B. infolge Krankheit, Wohnungswechsel, Alter usw.) gelten grundsätzlich die Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches. Soweit sich aus dem Pachtvertrag nicht etwas anderes ergibt, bestimmen sich die Rechte und Pflichten des abgebenden Pächters grundsätzlich nach §§ 581 Abs. 2 i.V.m. 535 ff BGB. Danach ist der Garten grundsätzlich vollständig geräumt zurückzugeben und sämtliche Anlagen, Anpflanzungen und sonstigen vom weichenden Pächter eingebrachten Einrichtungen zu entfernen.

Soll der Kleingarten mitsamt Aufbauten und Anpflanzungen durch den Kleingartenverein an einen möglichen Interessenten weitervermittelt werden, so ist hierzu nach Maßgabe dieser Bewertungsrichtlinie der Wert der im Rahmen der kleingärtnerischen Nutzung üblichen und zulässigen Aufbauten und Anpflanzungen zu ermitteln. Dieser Wert muss in einem sachgerechten Verhältnis zur kleingärtnerischen Nutzung stehen. Danach können etwa kostspielige Gehölze mit Liebhaberwert nur mit den kleingärtnerisch üblichen Sätzen bei der Wertermittlung berücksichtigt werden. Bei der Wertermittlung von Gartenlauben wird die gesetzlich vorgeschriebene einfache Ausführung zugrunde gelegt. Sinn und Zweck dieser Regelung ist es, die sozialpolitische Funktion des Kleingartens sicherzustellen. Der Zugang zum Kleingarten soll auch für wirtschaftlich schwächere Bevölkerungsschichten offen stehen.

Bei der Wertermittlung ist auch zu beachten, dass der Kleingarten Nutz- und Erholungsgarten ist. Der Anbau von Obst und Gemüse ist ein notwendiger Bestandteil der kleingärtnerischen Nutzung, für den ein Teil der Gartenfläche verwendet werden muss.

Durch die Bewertungshöchstgrenzen, die ein Teil der Gartenordnung und somit ein Teil des Kleingartenpachtvertrages sind, wird eine Wertermittlung bei einseitiger Nutzung verhindert. Bei der Bewertung von Kleingärten bei Pächterwechsel müssen sowohl die Interessen des bisherigen und des neuen Pächters als auch des Zwischenverpächters (regelmäßig des Bezirksverbandes der Kleingärtner Hannover e. V.) auf Einhaltung des nach der Gartenordnung Zulässigen gleichermaßen berücksichtigt werden. Dieser Grundforderung entspricht das Sachwertverfahren. Es wird von den gewöhnlichen Herstellungskosten (Normalherstellungskosten) ausgegangen. Es wird keine Arbeitsleistung berücksichtigt, ausgenommen für Laube und Zäune.

Die Wertermittlungsverordnung zum Baugesetzbuch bestimmt, dass der Wert von Pflanzungen und Gartenanlagen nach dem Sachwertverfahren festgestellt wird, um bei der in der Praxis bisher oft angewandten unterschiedlichen Wertermittlungsmethode zu einer klaren, einheitlichen Regelung zu kommen.

Bewertet wird nur, was gut und erhaltungswürdig ist. Gartengeräte, Mobiliar (einschl. Installation von Propangas- und elektrischen Anlagen soweit genehmigt), aber auch bewegliche Pflanzschalen- und Tröge, Gartenplastiken u. ä. sind nicht Bestandteil der Schätzung und sollen der persönlichen Vereinbarung zwischen altem und neuem Pächter vorbehalten bleiben. Für den neuen Pächter besteht keine Verpflichtung, derartiges bewegliches Inventar zu übernehmen. Er kann verlangen, dass die Laube besenrein übergeben wird.

Findet sich innerhalb eines Jahres kein Nachfolgepächter, der den ermittelten Schätzpreis zu zahlen bereit ist, so entscheiden in diesem Fall Angebot und Nachfrage den Übernahmepreis.

1. Allgemeines

1.1. Anlass und Umfang der Wertermittlung

1.1.1. Erlischt das Recht zur Nutzung eines Kleingartens, fällt der Garten an den Verein zurück.

1.1.2. Der bisherige Nutzungsberechtigte hat gegenüber dem Nachfolgepächter einen Anspruch auf Entrichtung des Übernahmepreises für die baulichen Anlagen und Anpflanzungen im Kleingarten. Der Anspruch auf den Übernahmepreis wird erst fällig, wenn der Nachfolgepächter den Betrag an den Verein (Zahlstelle) gezahlt hat, der als Treuhänder für den weichenden Pächter ggf. dessen Erben auftritt.

1.1.3. Nicht zulässige, störende oder dem Gartennachfolger nicht zumutbare Einrichtung und Gegenstände werden nicht entschädigt und müssen vom bisherigen Nutzungsberechtigten entfernt werden. Für eine notwendige Räumung von Laubeninventar kann ein Abzug erfolgen.

1.1.4. Erfolgt keine Räumung, sind die Kosten für die Entfernung und die Wiederherstellung von der Schätzsumme abzuziehen. Bewegliches Inventar, wie Einrichtungsgegenstände, Gartenwerkzeuge und Gartengeräte sowie Sondereinrichtungen im Garten und Sonderausstattungen der Gartenlaube, werden nicht bewertet. In diesen Fällen kann eine persönliche Vereinbarung auf freiwilliger Basis zwischen bisherigem und zukünftigem Nutzungsberechtigten unter Hinzuziehung des Vereins getroffen werden.

1.1.5. Kommt auf diese Weise keine Einigung zustande und entfernt der bisherige Nutzungsberechtigte deswegen z. B. die Sonderausstattung der Laube, ist diese in einen der Schätzungsniederschrift entsprechenden zumutbaren Zustand zu versetzen.

1.1.6. Das gleiche trifft für Sondereinrichtungen im Garten zu.

1.2. Angemessene Wertermittlung

1.2.1. Oberster Grundsatz der Wertermittlung muss die Beibehaltung des sozialen Charakters des Kleingartenwesens sein. Dabei wird davon ausgegangen, dass die Kosten für die Errichtung des Gartens und der Laube so niedrig wie möglich gehalten werden, indem mit sparsamsten Mitteln und in Selbst- und Nachbarhilfe gearbeitet wird. Nur wenn nach diesem Grundsatz gehandelt wird, ist es möglich, auch den Familien mit niedrigem Einkommen und insbesondere den kinderreichen unter diesen, zu einem Kleingarten zu verhelfen und ihn nicht zu einem Spekulationsobjekt mit Gewinnerzielung zu machen.

1.2.2. Es ist nur der Aufwuchs zu bewerten, der im Sinne der Förderungsbestimmungen üblicherweise für Kleingärten charakteristisch ist.

1.3. Schätzungsverfahren

Die Bewertung erfolgt nach den in Ziffer 3 aufgezeigten Bedingungen, Tabellen und Vorschriften, die unter Berücksichtigung von Ziff. 1.2. methodisch und verantwortungsbewusst von geschulten Schätzern oder Fachkräften, die nicht Mitglied des gleichen Vereins sein dürfen, durchgeführt werden. Die Schätzgebühr beträgt unabhängig vom Schätzergebnis pro geschätzten Kleingarten 100,00 Euro.

1.4. Schätzungsniederschrift

Über die Wertermittlung ist eine detaillierte Schrift anzufertigen. Das hierfür vorgesehene Formblatt ist dem Verein in 4-facher Ausführung auszuhändigen. Dieser behält ein Exemplar, während je ein Exemplar der bisherige und der zukünftige Nutzungsberechtigte sowie der Bezirksverband der Kleingärtner Hannover e. V. erhält.

1.5. Gültigkeit der Schätzung

Bei weiterer guter Pflege des Gartens hat die Schätzung eine Gültigkeit von einem Jahr. Sollte keine Pflege erfolgen, kann diese ggf. durch vom Verein zu den ortsüblichen Konditionen im Wege der Ersatzvornahme zu beauftragenden Dritten erfolgen, um eine Verwahrlosung des Gartens zu verhindern. Die Kosten hierfür sind vom Erlös des Gartens ungekürzt in Abzug zu bringen.

1.6. Entnahmeverbot

Nach der Schätzung darf aus dem Garten, auch wenn die Bewertungshöchstgrenzen überschritten werden, vom aufgebenden Pächter nichts mehr entnommen werden. - Ausnahme: Ziff. 2.2

2. Besondere Hinweise

2.1. Beim Wechsel eines Kleingartens bietet sich gegebenenfalls, insbesondere bei älteren Anlagen, eine günstige und sozial verträgliche Gelegenheit, die kleingärtnerische Ordnung wiederherzustellen. Diese Pflicht wird dem Bezirksverband der Kleingärtner Hannover e. V. und den Vereinen aufgrund des mit dem Verpächter abgeschlossenen Generalpachtvertrages und anderer einschlägiger Bestimmungen auferlegt.

2.2. Deswegen ist der Schätzer verpflichtet, allen nicht zulässigen bzw. störenden Aufwuchs oder dem Gartennachfolger nicht zumutbare Einrichtungen und Gegenständen in der Schätzungsniederschrift einzeln aufzuführen. Gleichzeitig ist ein ausdrücklicher Hinweis auf die Forderung zur Beseitigung durch den bisherigen Nutzungsberechtigten und die Höhe der Beseitigungskosten zu vermerken.

2.3. Bei einem verunkrauteten, verwilderten oder sich aus anderen Gründen in einem schlechten Pflegezustand befindlichen Garten ist dies auch in der Schätzungsniederschrift zu vermerken. Sollte zum Zeitpunkt der Übergabe des Gartens dieser nicht in einem normalen Kulturzustand sein, ist der zur Wiederherstellung erforderliche Betrag in der Schätzungsniederschrift auszuweisen.

2.4. Größere Exemplare und kostspielige Gehölze mit Liebhaberwert, z. B: Azaleen, Rhododendren und Koniferen, werden, soweit sie gestalterische Grenzen nicht überschreiten, nur zu einem Preis bewertet, wie sie üblicherweise mit kleinem Wuchs in Baumschulen erworben werden. Die Gehölze müssen sinnvoll gepflanzt und dürfen nicht großwüchsig sein.

2.5. Soweit der Schätzer Waldbäume und andere Gehölze, die einerseits im Sinne der Gartenordnung der Landeshauptstadt Hannover unzulässigerweise im Kleingarten herangewachsen sind, andererseits jedoch unter den Schutzbereich der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover fallen, als Abzüge im Schätzprotokoll vermerkt und beziffert hat, gilt, dass es am aufgebenden Pächter ist, auf seine Kosten eine Fällgenehmigung für diese Bäume bei der Landeshauptstadt zu beantragen. Für den nachzuweisenden Fall, dass diese versagt wurde, sind die entsprechenden Abzüge gegenstandslos.

2.6. Im Regelfall werden für die Bodenverbesserung und Arbeitsleistung keine Schätzbeträge festgesetzt. Eine Ausnahme kann ein Kleingarten in einer Neuanlage bis 3 Jahre nach der Fertigstellung sein. Hier können besondere Aufwendungen in Form von Dünger u.a., Bodenverbesserungsmitteln und besondere Arbeitsleistungen für Urbarmachung entschädigt werden. Dieser Entschädigungsbetrag darf 200,-- € nicht überschreiten.

2.7. Bei der Schätzung sollten der bisherige Nutzungsberechtigte und ein Vertreter des Vorstandes zugegen sein. Es empfiehlt sich, ein Verzeichnis über alle Gehölze, Kulturen, Einrichtungen und Sonderausstattungen vorzulegen.

2.8. Der Schätzer darf sich von keiner Seite beeinflussen lassen. Er hat jedoch das Recht und die Pflicht, Auskünfte einzuholen. Er allein trägt die Verantwortung für das Schätzergebnis. Soweit vorhanden, sind genehmigte Bauzeichnungen und Rechnungen über werterhöhende Maßnahmen dem Schätzer zur Verfügung zu stellen.