

WERTERMITTLUNG

1. Vorbereitung auf die Wertermittlung

1.1. Grundlagen

Die Wertermittlung ist vertragliche Pflicht vor **jedem** Pächterwechsel bzw. jeder Neuverpachtung einer Parzelle. Sie dient der vollständigen Erfassung aller mehrjährigen Anpflanzungen (Teil I) sowie Baulichkeiten (Teil II) in der Parzelle und deren Bewertung auf Grundlage der Wertermittlungsrichtlinie des Landesverbandes Sachsen der Kleingärtner in der jeweils gültigen Fassung. Ebenso sind alle Mängel zu erfassen und der Aufwand zu bewerten, um die Parzelle in den Zustand zu versetzen, der den geltenden Rechtsgrundlagen entspricht (Teil III).

1.2. Aufgaben des Vorstandes

Auf Grundlage der Regelungen des Unterpachtvertrages ist die Wertermittlung durch den Vorstand auszulösen und gewissenhaft vorzubereiten. In die Vorbereitung ist der abgebende Pächter oder dessen Bevollmächtigter aktiv einzubeziehen. Insbesondere hat der Vorstand

- a) mit dem Pächter eine Vorbegehung durchzuführen und alle Mängel sowie eine Frist zur Beseitigung (i.d.R. bis zur Wertermittlung) zu benennen. Dazu zählen:
 - Beseitigung unzulässiger Anpflanzungen/Baulichkeiten
 - Beseitigung von Ablagerungen und Müll
 - Herstellung eines akzeptablen Kulturzustandes (alte Fundamente, Stubben, Bodenpflege)
 - Klärung der Eigentumsverhältnisse von Baulichkeiten/Anpflanzungen innerhalb der Parzelle und an den Parzellengrenzen (Leitungen, Zäune, Hecken usw.)
 - Duldung unzulässiger Sachverhalte durch Nachbarn (Verletzung Grenzabstände u.dgl.)Während der gemeinsamen Vorbegehung ist ein Protokoll mit den getroffenen Festlegungen, (3-fach: abgebender Pächter, Wertermittler, Vorstand) anzufertigen.
- b) Termin zur Wertermittlung mit allen Beteiligten abzustimmen, sie einzuladen und den notwendigen Informationsfluss zu sichern.
- c) alle Gartenunterlagen zusammenzustellen, die erforderlich sind, um die Zulässigkeit von Anpflanzungen und Baulichkeiten oder deren befristete Duldung zu belegen.
- d) den abgebenden Pächter zu beauftragen, entsprechende Genehmigungen, Bescheide und Vereinbarungen vorzulegen und eine Selbstauskunft (Anlage: Erfassungsbogen, Vordruck im Internet) auszufüllen.

Werden die unter a) aufgeführten Mängel nicht bis zum Wertermittlungstermin beseitigt, werden sie durch die Wertermittlung erfasst und im Protokoll Teil III wertmindernd aufgeführt. Bei Lauben und sonst. baulichen Anlagen ist zu prüfen, ob der Erhaltungszustand eine Übergabe an einen Nachfolger zulässt (insbesondere bei Asbestbauteilen), bei Lauben >24 m² ist auf den Bestandsschutz zu achten.

1.3. Grundsätzlich sollen zur Wertermittlung vorliegen:

- a) Protokoll der Vorbegehung und ausgefüllter Erfassungsbogen lt. Anlage
- b) Lageskizze des Kleingartens mit
 - Bauwerken (Laube, Gewächshaus, Schuppen, Terrasse, Wege, Zaun, Biotop, ...)
 - Lage der Medien mit Eintragung der Tiefe, Material, Alter
- c) Vorhandene Baugenehmigungen für die Bauwerke, inklusive bestehende Sondervereinbarungen über die Duldung unzulässiger Bauwerke
- d) Genehmigungen und Bescheide
 - für Feuerstätten die Genehmigung aus der Zeit vor dem 3.10.1990 der Feuerstättenbescheid (nicht älter als drei Jahre) und Nachweis der letzten Kehrung
 - für Sammelgruben eine Nachweis der Dichtheit, mindestens jedoch ein aktueller Nachweis eines zertifizierten Entsorgers über die ordnungsgemäße Entsorgung
 - Prüfprotokoll für die Elektroanlage
- e) Frühere Wertermittlungsprotokolle sowie Kaufverträge

2. Wertermittlung

2.1. An der Wertermittlung nehmen teil:

- Vereinsvorsitzender oder ein vom Vorstand beauftragter aussagekräftiger Vertreter
- abgebender Pächter oder dessen Bevollmächtigter
- zwei Wertermittler

2.2. Ablauf der Wertermittlung

- Vorstand
 - Vorlage aller Unterlagen der Parzelle, incl. Lageskizze
 - Protokoll der Vorbegehung, Information über den Umgang mit bestehenden Mängeln
 - Auskunftserteilung über Vereinseigentum in der Parzelle (Leitungen, Hecke, Zaun, ...)
- Pächter
 - Vorlage der Bauunterlagen, Genehmigungen, Bescheide und relevanten Vereinbarungen und der Selbstauskunft
 - Erklärung zur Beseitigung bestehender Mängel
 - Auskunftserteilung gegenüber den Wertermittlern
- Wertermittler
 - Belehrung über Modalitäten der Wertermittlung und das Widerspruchsrecht
 - Sichtung aller bereitgestellten Unterlagen
 - Aufnahme/Protokoll und Dokumentation des Istzustandes in der Parzelle
 - Aufnahme der Forderungen des Vereins zum Umgang mit Mängeln
 - Zusammenfassung der erfassten Daten und Bestätigung durch den Pächter

3. Auswertung der Wertermittlung

- Die Wertermittler erstellen das Wertermittlungsprotokoll in vier Exemplaren, stellen ihren Aufwand sowie Kosten in Rechnung und händigen dies dem Vorstand aus.
- Der Vorstand hat nach Bezahlung der Rechnung durch den abgebenden Pächter (Beleg) alle Exemplare selbst zu unterzeichnen und den abgebenden Pächter alle Exemplare unterschreiben zu lassen. Das Exemplar „abgebender Pächter“ ist unverzüglich dem Pächter zu übergeben. Das Exemplar „Vorstand“ ist in die Gartenakte zu übernehmen, das Exemplar „Verband“ ist der Geschäftsstelle des Stadtverbandes zu übergeben.
- Der Pächter und Verein haben ein vierzehntägiges Widerspruchsrecht. Im Fall eines Widerspruchs des Pächters prüft der Vorstand diesen und leitet ihn bei Bedarf den Wertermittlern zur Klärung weiter. Sind die Pächter mit der Klärung nicht einverstanden, können sie innerhalb von weiteren zwei Wochen Beschwerde beim Stadtverband einlegen.
- Das Exemplar „neuer Pächter“ ist dem neuen Pächter bei Abschluss eines Pachtvertrages auszuhändigen. Das Wertermittlungsprotokoll ist Bestandteil des Kaufvertrages zwischen altem und neuem Pächter. Sollten noch Mängel bestehen, ist der neue Pächter in einer gesonderten Vereinbarung zur Beseitigung dieser Mängel zu verpflichten.

4. Berücksichtigung besonderer oder unzulässiger Sachverhalte

- Gebäude/Überdachungen größer 24 m² bzw. mehr als ein Baukörper
 - Größenabhängige Bewertung gem. Wertermittlungsrichtlinie des LSK
 - Sonderabschreibung aufgrund schlechten Erhaltungszustandes
 - Aufwertung mit Standzeitverlängerung aufgrund eines guten Erhaltungszustandes, wobei das tatsächliche Baujahr angegeben wird
 - Bestandschutz ist objektbezogen, er endet bei Untergang oder Umnutzung der Baulichkeit sowie bei Umbau/Erweiterung, Eingriffen in die Statik
- Elektroinstallation wird nicht bewertet
 - Ein fehlender Lageplan der Elektroleitung in der Parzelle sowie ein unverplombter Zähler berechtigen den Vorstand zur Sperrung der Elt.-Anlage.

- Kann für die Elt.-Anlage kein Abnahme- oder Prüfprotokoll einer Fachfirma vorgewiesen werden oder der Zähler ist ohne gültige Eichung, ist dies im Protokoll zu vermerken. Dem neuen Pächter ist eine Frist zur Beseitigung der Mängel einzuräumen.
- Ist kein Neupächter bis zum Ende des Pachtvertrages vorhanden und der Altpächter hat die Mängel nicht beseitigt, kann die Anlage zu diesem Zeitpunkt außer Betrieb genommen werden.
- c) Wasserversorgung, bewertet wird nur die Erschließung der Parzelle bis einschließlich Zähler (wenn dieser dem Pächter gehört).
 - Wird vor dem Zähler eine Entnahmestelle festgestellt oder ist der Zähler trotz Forderung des Vereins nicht verplombt, kann die Wasseranlage durch den Vorstand bis zur Klärung und Mängelbeseitigung außer Betrieb genommen werden.
 - Gleiches gilt, wenn der Wasserzähler defekt oder ohne gültige Eichung ist. In diesem Fall wird der Zähler nicht bewertet.
- d) Abwasser
 - Bewertet werden nur Gruben, aus denen keine Versickerung in den Boden erfolgt. Als Beleg für die Dichtheit dient ein Dichtheitsprotokoll. In jedem Fall müssen Entsorgungsnachweise vorliegen.
 - Fehlt der Nachweis oder ist eine Sanierung erforderlich/möglich, sind die Rückbaukosten zu bewerten. Dem neuen Pächter kann eine Frist zur Beseitigung des Mangels eingeräumt werden, nach erfolglosem Verstreichen der Frist ist die Grube zurück zu bauen.
- e) Feuerstellen werden nicht bewertet
 - Können die Kehrbescheinigungen des laufenden und des Vorjahres nicht vorgelegt werden, ist die Feuerstelle außer Betrieb zu nehmen und zurück zu bauen.
 - Massivgrills sind in einer Parzelle nicht zulässig. Bei Pächterwechsel hat der Vorstand die Beseitigung zu verlangen.
- f) Spielgeräte
 - Baumhäuser, Schaukeln, Rutschen, Sandkästen, Klettergerüste usw. sind nicht zulässig und werden nicht bewertet.
 - Wenn der Nachpächter diese Geräte übernehmen will, können sie in der Parzelle geduldet werden.
 - Gibt es bis zum Ende des Pachtvertrages keinen Nachpächter oder ist dieser an einer Übernahme nicht interessiert, sind die Geräte durch den Vorpächter zu entfernen.
- g) Gehölze werden nur bewertet, wenn sie
 - lt. Rahmenkleingartenordnung des LSK zulässig sind
 - nicht innerhalb eines Grenzabstandes stehen
 - die kleingärtnerischen Nutzung dieser oder einer Nachbarparzelle beeinträchtigen

5. Fazit

Die Wertermittlung ist bei jedem Pächterwechsel vertragliche Pflicht! Erfasst werden zulässige Anpflanzungen und Baulichkeiten sowie der notwendige Aufwand zur Herstellung eines vertragsgemäßen Zustandes der Parzelle.

Bestehende Mängel sind durch den abgebenden Pächter zu beseitigen. Der Beseitigungsanspruch ist durchzusetzen. Ausnahme: die Beseitigung wird mit dem neuen Pächter vertraglich vereinbart.

Sofern Inventar und Werkzeuge verkauft werden, waren diese nicht Bestandteil der Wertermittlung. Sie sind im Kaufvertrag gesondert zu erfassen.

Im Übrigen ist durch den Vorstand anzustreben, dass der Betrag lt. Wertermittlung als Preisobergrenze für die Baulichkeiten und Anpflanzungen nicht überschritten wird.


Frank Hoffmann
1. Vorsitzender