

Wertermittlung, oder wie erhalte ich den sozialen Charakter einer Kleingartenanlage.

In Schleswig - Holstein hat das Kleingartenwesen seinen Ursprung gefunden; die Geschichte der Kleingärten ist nun bald 200 Jahre alt: Ein Stadthalter stellte der Bevölkerung zur Selbstversorgung Land zur Verfügung und es wurden darauf kleine Gärten gebildet. Da die erhobene Pacht nicht von jedem einzeln eingezogen werden sollte, wurde der erste Kleingärtnerverein gebildet. Das ein Verein nur mit ein paar Regeln funktionieren kann, ist jedem bekannt und jedem klar. Ein großes Regelwerk, das Bundeskleingartengesetz, wurde 1983 erschaffen. Der §9 des BKleingG befasst sich mit den verschiedenen Arten der Kündigung eines Kleingartenpachtvertrages. Alle Kleingärten die nach eben diesem §9 BKleingG gekündigt worden sind oder gekündigt werden, haben Anspruch auf Kündigungsentschädigung nach §11 BKleingG. Die Bundesländer und die jeweiligen Landesverbände der Kleingartenorganisationen erstellen und aktualisieren fortlaufend die Richtlinien zur Wertermittlung. Diese werden in der Regel durch das Land veröffentlicht und bilden bei der Wertermittlung zur Kündigungsentschädigung die Grundlage. Wichtig ist festzustellen, wer kündigt und aus welchem Grund. Der §9 BKleingG stellt verschiedene Möglichkeiten dar. Hier soll der spezielle Bereich bei Pächterwechsel behandelt werden. Auch bei Pächterwechsel bilden die Richtlinien zur Wertermittlung die Grundlage der Bewertung.



Wertermittler bei der Arbeit

Warum ist es denn so wichtig den Garten bei Pächterwechsel bewerten zu lassen? Der abgebende, der neue Pächter und der Verein bekommen je ein Protokoll in die Hand, welches von neutraler Seite aufgelistet, den Zustand des Gartens zum Zeitpunkt der Wertermittlung beinhaltet. Bei einem Pächterwechsel besteht die Möglichkeit die sich aus der Gartenordnung, dem Unterpachtvertrag und dem BKleingG geforderte Gestaltung festzustellen und nötigenfalls wieder herstellen zu lassen. Die ordnungsgemäße Rückgabe an den Verein steht dabei im Vordergrund. Gegenstände der Bewertung, wie die Laube, werden auf Bauweise, Größe, Fäkaliengrube, Ausstattung und Unterkellerung geprüft; liegen Baugenehmigungen vor? Die Bepflanzung im Rahmen der kleingärtnerischen Nutzung wird protokolliert, Gehölze die aus Alters- oder Krankheitsgründen abgängig sind oder die Art von Gehölzen, die einfach nicht in den Kleingarten gehören, müssen entfernt werden. Sind Müll und Unrat auf der Parzelle vorhanden, in welchem Pflegezustand befindet sich der Garten im Allgemeinen? All diese Dinge werden bei einer ordnungsgemäßen Wertermittlung festgestellt.

Wie geht sie denn vor sich, die Wertermittlung und wer ist denn befugt eine solche durchzuführen?

Wertermittler darf sich nennen, wer einen Fachberaterlehrgang mit Erfolg abgeschlossen hat und am Wertermittlungslehrgang, der meist aus einem theoretischen und einem praktischen Teil besteht, teilgenommen hat. Warum nur ausgebildete Fachberater dieses dürfen, liegt auf der Hand: der Lehrgang mit seinen Inhalten schafft das Basiswissen für eine sachlich und fachlich korrekte Einstufung der zu bewertenden Gegenstände. Teilnehmer einer Wertermittlung sind, neben den Wertermittlern, ein Mitglied aus dem Vorstand und der abgebende Pächter. Dieser hat nichts zu befürchten, sofern er seine Parzelle im Sinne des BKleingG bewirtschaftet hat. Das Gegenteil ist der Fall, eine Parzelle mit entsprechender Aufteilung und einem normalen Pflegezustand wird immer ein gutes Ergebnis erzielen, vielleicht ein zu gutes? Die Richtlinien zur Wertermittlung sehen Höchstwerte und Höchstmengen vor. Diese dienen eben der sozialen Gerechtigkeit und lassen den Abstand der evtl. zu leisten ist nicht zu sehr in die Höhe schießen. Wichtig zu wissen ist auch, dass diese ermittelte Summe nur ein Richtwert ist und es bei schleppender Nachfrage und mangelnden Interessenten oft der Fall ist, dass die Parzellen für weniger Geld, als ermittelt, weitergegeben werden müssen.

Doch was ist, wenn der Pachtgarten erhebliche Mängel aufweist? Was ist, wenn die Laube unerlaubter Weise zu groß ist und einige kranke Obstbäume aus dem Garten entfernt werden müssen? Dann ist der abgebende Pächter in der Pflicht, er war in der Pflicht den Garten ordnungsgemäß laut Unterpachtvertrag in einem guten Pflegezustand zu halten. Nimmt der abgebende Pächter die Arbeit und die Kosten selbst auf sich und beseitigt die Missstände, so hat es keinen Einfluss auf die Summe der Wertermittlung. Bleibt eine Bereinigung der aufgezählten und protokollierten Unzulänglichkeiten aus, so werden die daraus entstehenden Kosten von der Wertermittlungssumme abgezogen, dieses kann bis zu 100% der Summe sein. Es kann nur im Sinne eines jeden Vereinsvorsitzenden sein, wie oben beschrieben zu handeln. Für den Moment ist es sicher ein Aufwand, es wird mit Sicherheit den einen oder anderen Streit geben, aber - und dieses ist wichtig - wenn heute gut gearbeitet wird, wenn jetzt gehandelt wird, ist ein Miteinander aller sozialen Schichten im Kleingärtnerverein gesichert. Die Zukunft der Kleingartenanlagen positiv durch gezielte Maßnahmen beeinflussen, die Wertermittlung ist ein kleiner aber sehr wichtiger Teil vom Ganzen.



Neugierig geworden? Sie sind bereits Fachberater oder befinden sich in Ausbildung? Dann machen Sie mit!

Am Freitag den 17.02. um 16:00 Uhr beginnt der Lehrgang zum Wertermittler. Bitte melden Sie sich vorher an, vielen Dank!

Tagungsort: Kätnersredder 42, 24232 Schönkirchen

Thomas Kleinworth
LV SH Fachberater