

Kleingärtner fragen : Warum muss bewertet werden ?

Wir Kleingärtner haben den Schutz des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG). Das sichert uns den privilegierten Status im Pachtpreis und im Kündigungsschutz. Dafür erwartet der Gesetzgeber die kleingärtnerische Nutzung der gepachteten Fläche und eine dem Gemeinwohl dienliche Ordnung zur Weitergabe der Pachtflächen einschließlich der Anlagen und Anpflanzungen.

Dazu haben sich die Mitgliedsverbände der Kleingärtner im Land Brandenburg eine Richtlinie auf der Grundlage des BKleingG nach § 11 beschlossen und von der Landesregierung bestätigen lassen. Damit ist die Bewertung und die Entschädigung bei Kündigung von „außen“ eine Pflicht.

Für den Pächterwechsel auf Wunsch des abgebenden Pächters (das ist die größere Anzahl der Gartenweitergaben) sind die „Grundsätze für die Bewertung der Garten-Lauben, Garteneinrichtungen und Anpflanzungen in Kleingärten bei Pächterwechsel „ von den Mitgliedsverbänden im Landesverband Brandenburg der Gartenfreunde e.V. beschlossen worden und sind Arbeitsgrundlage für die von den Mitgliedsverbänden eingesetzten Kleingartenbewerter . Der Punkt 1.2. gibt auch bei diesem Pächterwechsel die Pflicht zur Bewertung vor.

Aus meiner Sicht, auch aus der Sicht des Landesvorstandes der Kleingärtner, hat die Bewertung mit Protokoll bei Pächterwechsel eine hohe juristische Bedeutung und sichert die Interessen der abgebenden und übernehmenden Gartenfreunde. Den Vorständen der Vereine ist mit dem Bewertungsprotokoll die Grundlage für einen reibungslosen Ablauf des Pächterwechsels gegeben. Es ist ein Dokument und verlangt damit die notwendige Beachtung.

Unsere Formulare für die Pachtverträge haben im § 5 die Bewertungspflicht vorgegeben. Diese gilt auch für den Pächterwechsel mit Nachfolger und auch für Verwandtschaftsverhältnisse.

Bei Forderungen nach Wertermittlung (Gutachten) wegen Eheschließungen, Erbschaften, Teilungsanträgen stellt das Protokoll ebenfalls ein Dokument dar.

Die Bewertung eines Kleingartens hat eine Doppelfunktion:

- 1. Ermittlung des „kleingärtnerischen Wertes“, nicht des eventuellen Erlöses.**
- 2. Feststellung des Gartenzustandes, der vorhandenen Baulichkeiten und Anpflanzungen, die für die weitere Nutzung im Kleingarten verbleiben können.**

Auch deshalb ist die Anwesenheit des Vereinsvorsitzenden bei der Begehung zur Bewertung gefordert.

Was sollte jeder Kleingartenpächter berücksichtigen?

- 1. Die im Garten verbleibende Laube, die Garteneinrichtungen und Anpflanzungen werden bewertet, wenn diese dem vorhandenen Pachtvertrag und der Gartenordnung entsprechen.**
- 2. Ein gesetzlicher Anspruch auf eine Entschädigung bei Pächterwechsel besteht nicht. Deshalb kann eine Entschädigung nur erfolgen, wenn der nachfolgende Gartennutzer die Zahlung übernimmt. Im anderen Fall steht dem abgebenden Kleingartenpächter ein Wegnahmerecht nach BGB §§ 581 Abs. 2 und 539 Abs. 2 zu und nach § 546 eine Räumungspflicht.**
- 3. Der Verpächter wird den Pächterwechsel zum Anlass nehmen, die Beseitigung der nicht mehr zulässigen, unanschaulichen oder überalterten Baulichkeiten und Anpflanzungen auf Kosten des abgebenden Pächters zu verlangen.**
- 4. Nur Kleingartenbewerter, die vom Mitgliedsverband ausgebildet und berufen wurden, dürfen gültige Bewertungen durchführen.**

Was wird bei uns bewertet und was muss der abgebende Pächter auf eigene Kosten beräumen?

Gartenlauben, Elektro- und Wasseranlagen und andere mit dem Boden fest verbundenen Garteneinrichtungen (Terrassen mit und ohne Überdachungen, Gewächshäuser, Frühbeete, Wasserbecken, Wegeeinfassungen- und Beläge, Zäune einschließlich Tor und Türen, feststehende Kompostbehälter, Spaliergerüste , Windschutzwände), soweit diese Anlagen gesetzlich zulässig sind und dafür Genehmigungen vorliegen.

- 1. Anpflanzungen, soweit sie zur Gewinnung von Erzeugnissen für den Eigenbedarf, zu Erholungszwecken und der Gestaltung des Kleingartens dienen. Gehölze und Pflanzen können nur berücksichtigt werden, wenn sie für die kleingärtnerische Nutzung üblich und nach der Gartenordnung zulässig sind.**
- 2. Obstgehölze, Erdbeeren, Gemüse, Blumen, Zierpflanzen, Ziergehölze und Hecken, die gesund sind, den Pflanz- und Grenzabständen der Gartenordnung und den Besonderheiten der Kleingartenanlage entsprechen.**

Nicht bewertet, aber erfasst werden können:

- 1. Anpflanzungen, Einrichtungen und Gegenstände, die Eigentum des Vereins sind.**
- 2. Anlagen, die mit einem erhöhten Aufwand für die weitere Nutzung hergerichtet werden müssen (Lauben mit erheblichen Mängeln, teils verfallene Bauten, morsche oder von Schädlingen befallene Holzkonstruktionen).**
- 3. Einbaumöbel, Propangaseinrichtungen, Elektrogeräte, Solaranlagen und alle beweglichen Mobilien sowie Planschbecken, Partyzelte und Grilleinrichtungen.**
- 4. Die Übernahme von derartigen Gegenständen bleibt der Vereinbarung des Eigentümers mit dem nachfolgenden Nutzer des Kleingartens überlassen.**
- 5. Bodenverbesserungen aller Art und Düngungen.**
- 6. Arbeitsleistungen oder Umlagen, die der abgebende Kleingärtner erbracht hat, können nur auf Beschluss der Mitgliederversammlung des Vereins erstattet werden. Im Bewertungsprotokoll werden dazu keine Feststellungen getroffen.**

Wie erfolgt der Ablauf des Pächterwechsels?

- 1. Schriftliche Kündigung durch den abgebenden Pächter, formlos aber Bezugnahme auf den vorhandenen Pachtvertrag und Unterschrift aller Unterzeichner.**
- 2. Antragstellung (Formular) an den Vereinsvorsitzenden, in welchem er seine Zustimmung gibt und den zuständigen Bewerterobmann um Terminabsprache bittet.**
- 3. Weiterleitung und Registrierung beim Verpächter.**
- 4. Vergabe der Bewertungsaufträge durch den Obmann an die festgelegte Bewerterkommission.**
- 5. Terminabsprache mit dem abgebenden Pächter und dessen Vereinsvorsitzenden.**
- 6. Durchführung der Gartenbewertung vor Ort und anschließend Errechnung mit PC sowie Fotoanfertigung zur Gartenansicht.**
- 7. Übergabe des 4-fach gefertigten Protokolls während der Sprechstunde beim Mitgliedsverband (Verpächter) und Kassierung der“ Bewertergebühr“, die der abgebende Pächter zu bezahlen hat.**
- 8. Rückführung der Ausfertigung für den Verpächter nach der vollständigen Unterschriftsleistung auf dem Bewertungsprotokoll.**
- 9. Meldung an das zuständige Finanzamt durch den neuen Pächter (Formular).**

Der abgebende Pächter und der Vereinsvorstand sind aufgefordert, die Angaben im Bewertungsprotokoll zu prüfen und haben binnen 14 Tagen ein Einspruchsrecht. Das Protokoll gilt 2 Jahre, wenn im bewerteten Garten der Zustand erhalten wurde.

Dipl.-Ing.oec Josef Taube, Leiter der AG „Bewertung“ beim LV Brandenburg, Bewerterausweis für den BVK Eberswalde