

## **Richtlinie für die Wertermittlung von Kleingärten bei Pächterwechsel Auftrag Wertermittlung und bei Räumung von Kleingärten/Kleingartenanlagen im Landesverband der Gartenfreunde Mecklenburg und Vorpommern e.V.**

Wird ein Kleingartenpachtvertrag nach §9 Abs.1 Nr.2 bis 6 Bundeskleingartengesetz (BKleingG) gekündigt, hat der Pächter nach § 11 Abs 1 Satz1 BKleingG einen Anspruch auf eine angemessene Entschädigung für die von ihm eingebrachten oder gegen Entgelt übernommenen Anpflanzungen oder Anlagen, soweit diese im Rahmen der kleingärtnerischen Nutzung üblich sind. Soweit Regeln für die Bewertung von Anpflanzungen und Anlagen von einer Kleingärtnerorganisation beschlossen und durch die zuständige Behörde genehmigt worden sind, sind diese bei der Bemessung der Höhe der Entschädigung zugrunde zu legen (§11 Abs 1 Satz 2 BKleingG).

### **1. Wertermittlungsgrundlage**

1. Gemäß § 11 Abs. 1 Satz 1 BKleingG hat der Pächter Anspruch auf eine angemessene Entschädigung für die von ihm eingebrachten oder gegen Entgelt übernommenen Anpflanzungen und Anlagen, soweit diese im Rahmen der kleingärtnerischen Nutzung üblich sind. Bei einem Pächterwechsel ist grundsätzlich nach dieser Richtlinie zu verfahren.
2. Die Wertermittlung freierwerdender Gärten muss durch eine Wertermittlungskommission erfolgen (zwei Personen), die der Verband bestellt hat.
3. Die Mitglieder der Wertermittlungskommission müssen über sachliche und fachliche Kenntnisse verfügen und an einem Lehrgang für Wertermittler des Landesverbandes der Gartenfreunde Mecklenburg und Vorpommern e.V. mit Erfolg teilgenommen haben sowie im Besitz eines gültigen Befähigungsnachweises sein. Der Befähigungsnachweis ist spätestens nach drei Jahren zu wiederholen.
4. Anspruch auf Entschädigung besteht nur für die im Garten verbleibenden Anpflanzungen und Anlagen, soweit diese dem örtlichen Baurecht, dem Pachtvertrag und der Gartenordnung (Vereinssatzung) entsprechen.
5. Sind für die Baulichkeiten, Anlagen oder Anpflanzungen Rechnungen vorhanden, bilden diese die Vergütungsgrundlage. Der Grundsatz „Rechnung gilt vor Wertermittlung“ gilt nur, wenn die Baulichkeiten und Anlagen nach dem 03.Oktober 1990 errichtet wurden und eine lückenlose Rechnungslegung unter Berücksichtigung des Nutzungsverlustes vorliegt.

### **2. Wertermittlungsverfahren**

1. Die Wertermittlung von Kleingärten bei Pächterwechsel ist von dem abgebenden Pächter schriftlich beim Vereinsvorstand zu beantragen.
2. Der Vereinsvorstand vereinbart über seinen Kreis-, Stadt- oder Regionalverband mit der Wertermittlungskommission den Termin der Wertermittlung.
3. Der Vereinsvorstand lädt rechtzeitig den abgebenden Pächter ein.
4. Bei der Wertermittlung muss ein Beauftragter des Vereinsvorstandes anwesend sein.
5. Wird die Wertermittlung infolge einer Ehescheidung notwendig, dann sind beide Ehepartner zur Wertermittlung einzuladen. Gleiches gilt für die Trennung von Lebensgemeinschaften wenn beide Partner den Pachtvertrag mit dem Vereinsvorstand abgeschlossen haben.
6. Eine Wertermittlung kann nur erfolgen, wenn der abgebende Pächter oder ein von ihm Beauftragter mit einer schriftlichen Vollmacht anwesend ist.
7. Der abgebende Pächter ist verpflichtet, Zutritt zu allen baulichen Anlagen und Anpflanzungen zu gewähren und Auskunft über den Zustand, das Alter und die Bauweise der Gebäude, Anlagen und Anpflanzungen zu erteilen.
8. Die Wertermittler haben nicht das Recht, den Kleingarten eigenmächtig ohne Zustimmung des abgebenden Pächters zu betreten.

9. Wenn eine ordnungsgemäß vereinbarte Wertermittlung durch unbegründetes Fehlen des abgebenden Pächters nicht durchgeführt werden kann, ist der Vereinsvorstand berechtigt, die Erstattung der entstandenen Kosten der Wertermittlungskommission von dem abgebenden Pächter zu fordern.
10. Die Wertermittlungskommission erstellt ein Wertermittlungsprotokoll und übersendet es zur Unterschrift an den Vereinsvorstand.
11. Der abgebende Pächter kann gegen das durch die Wertermittlungskommission festgestellte Ergebnis Einspruch einlegen. Der Einspruch muss dem Kreisverband der Gartenfreunde schriftlich 14 Tage nach Erhalt des Wertermittlungsprotokolls zugestellt werden, falls es dem Kleingartenverein nicht gelingt, eine Einigung zu erzielen. Der Einspruch ist zu begründen und die Positionen sind einzeln aufzuführen.
12. Alle Einsprüche sind durch den Kreisverband innerhalb von vier Wochen zu klären. Erfordert die Überprüfung eine erneute Wertermittlung, dann ist eine andere Wertermittlungskommission mit der erneuten Wertermittlung zu beauftragen. Die erneute Wertermittlung erfolgt nur im Umfang des Einspruches.
13. Die anfallenden Kosten trägt der Verursacher.
14. Eine Wertermittlung ist fehlerhaft oder falsch, wenn die Differenz zur erneuten Wertermittlung mehr als +/- 10% beträgt. Verdeckte Mängel oder falsche Angaben des bisherigen Pächters sind keine fehlerhaften Wertermittlungen.
15. Das Wertermittlungsprotokoll wird nach Ablauf der Einspruchsfrist von 14 Tagen gültig und ist ab diesem Tag ein Jahr Grundlage für die Festlegung der Vergütung bei Pächterwechsel. Nach Ablauf dieser Frist ist eine neue Wertermittlung erforderlich.

### **3. Gegenstand der Wertermittlung**

1. Die Wertermittlung erstreckt sich auf:
  1. Gartenlauben und Freisitze, sonstige bauliche Anlagen wie Pforten, Zäune, Spaliergerüste, Gewächshäuser, Frühbeetkästen, Kompostbehälter, Wegefassungen, Wegebeläge und Versorgungsanlagen (Wasser-, Abwasser- und Elektroanschlüsse), deren Kosten der Nutzer getragen hat. Umlagen des KGV für derartige Anschlüsse werden nicht berücksichtigt.
  2. kleingärtnerische Kulturen und Anpflanzungen
2. Es sind nicht zu bewerten:
  1. der Teil baulicher Anlagen, der den baurechtlichen Vorschriften nicht entspricht und für den keine bauliche Genehmigung vorliegt
  2. Anpflanzungen, die ein hohes Alter haben, von Krankheiten befallen oder schlecht gepflegt sind, - ein zweiter Baukörper
  3. Waldbäume grundsätzlich und hochgewachsene Koniferen, die zum Zeitpunkt der Wertermittlung eine Wuchshöhe von 4m überschritten haben
  4. überzählige Obstbäume und Beerensträucher, die sich infolge zu engen Standes gegenseitig behindern. Diese sind vom angehenden Pächter zu beseitigen. Die für den Fall der Nichtbeseitigung einem anderen entstehenden Kosten gehen zu Lasten des abgebenden Pächters und sind von diesem entsprechend zu hinterlegen oder von dem ermittelten Wert in Abzug zu bringen
  5. Aufgewandte Arbeits- und Gemeinschaftsleistungen
  6. das bewegliche Gut, wie Laubeninventar und Gartengeräte
  7. Gegenstände, die der abgebende Pächter mit Genehmigung des Vorstandes von der Parzelle fortnimmt
  8. Soweit Anpflanzungen und bauliche Anlagen nicht bewertet sind, sind diese auf dem Wertermittlungsprotokoll aufzuführen und zu erläutern.

#### 4. Wertermittlung

1. Alle Lauben sind nach der anrechenbaren Größe und dem Bauzustand zu bewerten. Lauben, die nicht als Typenlauben einzuordnen sind, aber baurechtlich genehmigt wurden, sind zu bewerten. Freisitze werden extra bewertet.
2. Alle Lauben, die vor dem 03.Oktober 1990 rechtmäßig entstanden sind (mit Baugenehmigung), werden entsprechend ihren Abmessungen bewertet. Lauben, die nach dem 03.Oktober 1990 rechtmäßig erbaut wurden, dürfen nicht größer als 24m<sup>2</sup> einschließlich überdachtem Freisitz sein.
3. Der Wert einer Laube errechnet sich aus dem Normalherstellungswert der anrechenbaren Grundfläche und der mittleren Höhe abzüglich einer jährlichen Abschreibung je nach Bauzustand. Bei der Bewertung ist das Alter, vorhandene Baumängel und Bauschäden wertmindernd zu berücksichtigen. Die Wertminderung wegen des Alters bestimmt sich nach der Restlebensdauer der baulichen Anlage. Führen Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten zur Veränderung oder unterlassene Instandsetzungsarbeiten zu einer Verkürzung der Restlebensdauer, so ist eine entsprechend geänderte Restlebensdauer zugrunde zu legen. Dadurch wird der Zeitwert entsprechend erhöht oder verringert.
4. Zusätzliche Aus- und Einbauten in der Laube, wie Elektro-, Wasserinstallation, Keller, Wand- und Fußbodenfliesen, die mit dem Gebäude verbunden sind, sind unabhängig vom Einbaujahr wie das Alter des Gebäudes abzuschreiben, da diese Einrichtungen nur so lange nutzbar sind, wie das Gebäude selbst.
5. Bodenzustand Bei ungepflegten, verwilderten oder stark verunkrauteten Flächen sind bis zu 4,00 €/m<sup>2</sup> von der Wertermittlung abzusetzen.

#### 5. Kosten

1. Jede Wertermittlung ist kostenpflichtig.
2. Die Wertermittler erhalten für ihre Tätigkeit eine Aufwandsentschädigung, die, wenn nicht anders vereinbart, vom abgebenden Pächter zu tragen ist. Die Aufwandsentschädigung für die Kommission beträgt bis zu einem Wert von 1.500,00 Euro pauschal 30,00 Euro, überschreitet der Wert 1.500,00 Euro, so beträgt die Aufwandsentschädigung zwei von Hundert des ermittelten Wertes, höchstens jedoch 100,00 Euro.
3. Gebühren für Telekommunikation, Porto sowie Fahrkosten können entsprechend den geltenden Richtlinien des Landesverbandes der Gartenfreunde Mecklenburg und Vorpommern e.V. zur Reisekostenabrechnung zusätzlich erhoben werden.

#### 6. Wertermittlung bei Räumung

1. Diese Richtlinie ist auch anzuwenden, wenn eine Kleingartenanlage oder ein Teil einer Kleingartenanlage geräumt werden muss. In diesem Fall sind auch Gemeinschaftsanlagen und Gemeinschaftsflächen zu bewerten.
2. Zusätzlich sind dem durch Räumung betroffenen Pächter zum Ausgleich seines Aufwandes durch den Veranlasser zu gewähren:
  - a) bei Übergabe einer neuen voll erschlossenen Fläche +10%
  - b) bei Übergabe einer nicht erschlossenen Fläche +30% des nach dieser Richtlinie ermittelten Wertes.

#### 7. In-Kraft-Treten

Diese Richtlinie tritt mit Wirkung vom 01. Januar 2013 in Kraft. Gleichzeitig endet die Gültigkeit der „Richtlinie für die Schätzung von Kleingärten bei Parzellenwechsel im Landesverband der Gartenfreunde Mecklenburg und Vorpommern e. V.“ vom 22.09.2001 (AmtsBl. M-V, S. 1482) zuletzt geändert durch die Bekanntmachung vom 15.08.2006 (AmtsBl. M-V, S 578).