

Merkblatt - Kündigung des Unterpachtverhältnisses und die Wertermittlung

Bezirksverband der Kleingärtner Reinickendorf e. V.

Die Kündigung des Unterpachtvertrages kann formlos oder über das Kündigungsformular des Bezirksverbandes der Kleingärtner Reinickendorf e.V. erfolgen. Dieses ist erhältlich beim Vorstand des Kleingartenvereins, im Bezirksverband oder auf der Homepage des Bezirksverbandes.

Die Kündigung muss immer mit der Originalunterschrift versehen sein und rechtzeitig beim Bezirksverband eingehen. Gibt es 2 Unterpächter, müssen beide Vertragspartner die Kündigung unterschreiben.

Fotokopien, Telefaxe oder E-Mails werden als Kündigung nicht anerkannt. Die Kündigungsfrist sowie der Kündigungstermin sind dem Unterpachtvertrag zu entnehmen. Sollte die Kündigung direkt an den Bezirksverband geschickt worden sein empfiehlt es sich, den Vorstand des Kleingartenvereins darüber zu informieren.

Der scheidende Unterpächter erhält eine Kündigungsbestätigung und ist verpflichtet, das derzeitige Wertermittlungsentgelt in Höhe von 250,00 € an den Bezirksverband zu überweisen. Erst nach dem Geldeingang wird eine abschließende Bearbeitung der Wertermittlung vorgenommen.

Um den Gesamtzustand der Parzelle beurteilen zu können, findet die Wertermittlung durch zwei Wertermittler des Bezirksverbandes statt. In dieser Wertermittlung wird alles aufgeführt, was sich auf der Parzelle befindet.

Die Wertermittlung hat zwei wichtige Funktionen:

Sie soll auf der einen Seite die Ablösesumme sozial verträglich halten und dafür sorgen, dass auch weniger privilegierte Bevölkerungsschichten den Zugang zu einem Kleingarten erhalten können. Genauso wie bei der Pachthöhe unterliegt der Verkaufspreis nicht den Regeln des freien Marktes, sondern orientiert sich an den besonderen Bedingungen des Kleingartenwesens und wird anhand von Bewertungsrichtlinien in Anlehnung an § 11 des Bundeskleingartengesetzes ermittelt. Wert und Preis einer Kleingartenparzelle sind daher gedanklich auseinanderzuhalten. Über den Preis entscheidet der Markt, über den Wert die Wertermittlungsrichtlinien des Landesverbandes Berlin der Gartenfreunde e.V. Das kann im Ergebnis dazu führen, dass die Preisvorstellung des abgebenden Pächters erheblich vom ermittelten Wert abweicht. Sinn und Zweck des § 11 Bundeskleingartengesetzes ist es u. a., die sozialpolitische Funktion des Kleingartens zu sichern. Der Endpreis in der Wertermittlung stellt die Basis für die Übertragung des Eigentums an den Nachfolgpächter dar.

Die zweite Funktion der Wertermittlung ist die Feststellung des Gesamtzustandes der Parzelle. Sie soll ermitteln, ob sich die Parzelle in Hinblick auf die tatsächliche Nutzung in einem vertragsgemäßen Zustand befindet. Dies gilt vor allem bei der Größe und der Beschaffenheit der zurückgelassenen Baulichkeiten, Anpflanzungen und Außenanlagen. Dadurch kann der Geldwert für die Baulichkeiten, Anpflanzungen, Außenanlagen usw. nach den geltenden Wertermittlungsrichtlinien des Landesverbandes Berlin der Gartenfreunde e.V. als Obergrenze für eine Weitergabe errechnet werden. Bei der Wertermittlung gilt der Grundsatz: Alles, was der kleingärtnerischen Nutzung dient, wird positiv bewertet, und alles, was ihr schadet, wird negativ bewertet.

Es kommt leider häufig vor, dass im Laufe der Pachtzeit auf der Parzelle Baulichkeiten errichtet und Anpflanzungen vorgenommen wurden, die nach dem Pachtvertrag, der Gartenordnung und dem Bundeskleingartengesetz nicht erlaubt sind. Diese müssen am Vertragsende vom scheidenden Pächter entfernt werden. Die Herstellung des ordnungsgemäßen Zustandes ist auch im Eigeninteresse des abgebenden Pächters, da ein Kleingarten ohne Auflagen einen höheren Wert besitzt und sich leichter und schneller neu verpachten lässt.

In der Wertermittlung wird u. a. anhand von Abschreibungstabellen der Zeitwert der Laube und sonstiger Baulichkeiten (z. B. Gewächshaus), den Anpflanzungen und der Außenanlage (z. B. Zäune, Wege, Terrasse) als Grundlage einer angemessenen finanziellen Entschädigung für den scheidenden Pächter aufgeführt. Maßgebend ist der ermittelte Wert der Parzelle und nicht ein wie auch immer gebildeter „Verkehrswert“.

Die Besonderheit bei Kleingartenparzellen liegt darin, dass der Pächter nur den Grund und Boden pachtet und alles andere was sich auf der Parzelle befindet, die Laube, die Anpflanzungen usw., das persönliche Eigentum des Pächters sind und auch bleiben. Trotz oder gerade wegen dieser besonderen Vertragskonstellation gehen manche Pächter davon aus, dass sie den Preis für ihre Parzelle selber bestimmen können. Dies wird häufig damit begründet, dass über die Jahre viel Geld in den Garten und vor allem die Laube gesteckt wurde und sie am Vertragsende vom neuen Pächter ihren Aufwand bezahlt bekommen möchten.

Wenn die Wertermittlung dann in schriftlicher Form vorliegt, ist bei vielen Pächtern die Enttäuschung groß, weil der angegebene Wert nicht deren Vorstellungen entspricht. Woher kommt diese unterschiedliche Wahrnehmung?

Schon 1984 hat das Bundesverwaltungsgericht festgestellt, dass die Gartenlaube nur eine der gärtnerischen Nutzung der Parzelle dienende Hilfsfunktion hat und daher im weiteren Sinne lediglich eine Nebenanlage darstellt. Dies spiegelt sich daher auch in der Bewertung der Laube wieder.

Bei der Bewertung wird das Sachwertverfahren angewandt. Beim Sachwertverfahren wird der Wert eines Objektes, z. B. einer Gartenlaube, anhand durchschnittlicher oder gewöhnlicher Herstellungskosten, abzüglich der Abschläge für Alter, Baumängel oder Bauschäden unter Heranziehung eines Baupreisindex ermittelt. Die Grenze der Entschädigung bildet jedoch die gesetzliche Vorgabe des Bundeskleingartengesetzes, welches vorschreibt, dass die Laube nur in einfacher Ausführung mit maximal 24,00 m² Grundfläche zulässig ist. Sie dient der Unterbringung der Gartengeräte, des Ernteertrags und dem gelegentlichen behelfsmäßigen Übernachten des Pächters und seiner Familie. Sie darf deshalb nicht so ausgestattet sein, dass sie zum dauernden Wohnen geeignet ist. Der Bundesgerichtshof hatte im Jahr 2003 geurteilt, dass diese Eigenschaft bereits dann vorliegt, wenn in der Laube ein Wasser- und/oder Stromanschluss, ein Bett und/oder eine Küche oder eine Feuerstätte vorhanden sind.

Merkblatt - Kündigung des Unterpachtverhältnisses und die Wertermittlung

Bezirksverband der Kleingärtner Reinickendorf e. V.

Was wird bei einer Wertermittlung berücksichtigt:

Bei der Gartenlaube werden das Herstellungsjahr, die unterschiedlichen Materialien, sowie die Dicke die Außenwände bewertet. Weil die Kleingartenlaube nur als Nebengebäude zählt, bleiben Ausstattungsmerkmale wie z. B. ein gefliestes Bad, Isolierglasfenster, wärmeisolierte Fassade, Rollläden, Ziegeldach oder eine Markise bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

Im Gegensatz zu einem Eigenheim gibt es keine Wertsteigerung der Parzelle und der Laube, weil keine Spekulation mit dem Grund und Boden stattfinden kann, da dieser dem Pächter nicht gehört.

Weiterhin wird nur der Aufwuchs in der Wertermittlung positiv bewertet, der für einen Kleingarten charakteristisch ist. Einen Abzug in der Wertermittlung gibt es z. B. für angepflanzte Nadelgehölze, weil diese im Kleingarten verboten sind.

Den positiven Werten, z. B. für die Laube, den Aufwuchs und der Außenanlage, werden die negativen Werte gegenübergestellt. Meistens bestehen diese aus vertragswidrig errichteten Baulichkeiten, Anpflanzungen oder einer nicht vorhandenen Dichtigkeitsprüfung der Abwassergrube. Es kommt leider häufig vor, dass die Wertermittlungen als Endergebnis einen Minusbetrag ausweisen.

Nach Fertigstellung der Wertermittlung erhält der scheidende Pächter die Möglichkeit, Auflagen zu erfüllen. Die Wegnahme von positiv bewerteten Pflanzen ist verboten, weil diese ja wertsteigernd in die Wertermittlung eingeflossen sind.

Möchte oder kann der scheidende Pächter keine Auflagen erfüllen und es bleibt bei einem Minusbetrag, ist dieser an den Bezirksverband als Schadenersatz wegen Verschlechterung der Pachtsache zu zahlen.

Der Wert der Laube, der Anpflanzungen und der Außenanlage ergibt sich aus der Wertermittlung. Ist der abgebende Pächter mit dem Ergebnis der Wertermittlung nicht einverstanden, steht ihm das Recht zu, sein Eigentum, dazu zählt auch die Laube, von der Parzelle zu entfernen und ggf. anderweitig zu veräußern. Kommt es aber zu keiner Einigung, weil z. B. die Preisforderung des scheidenden Pächters erheblich von der Wertermittlung abweicht, wird der Bezirksverband ihn auffordern, die Parzelle vollständig zu beräumen und sein Eigentum zu entfernen. Der Verpächter muss es nämlich nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes nicht hinnehmen, dass der scheidende Pächter die in seinem Eigentum stehenden Baulichkeiten, Anpflanzungen und Außenanlagen auf dem Grundstück belässt. Er kann versuchen, sein Inventar, Gartengeräte und Sonstiges an den neuen Pächter im Rahmen eines privaten Vertrages zu verkaufen, aber eine Verpflichtung zur Übernahme durch den neuen Pächter besteht nicht.

Die Weitergabe der Kleingartenparzelle erfolgt ausschließlich über eine Bewerberliste. Anhand dieser Liste wird in der Reihenfolge der Bewerbung einem Interessenten angeboten. Da der scheidende Pächter sich seinen Nachfolger nicht aussuchen darf, sind überzogene Preisvorstellungen erfahrungsgemäß nicht durchsetzbar, weil schon der jeweilige Vereinsvorstand darauf achtet, dass sich die Ablösesumme an der Wertermittlung orientiert.

Der Tag der Wertermittlung:

An diesem Tag sollte die Laube von persönlicher Habe (auch Mobiliar) geräumt sein, damit die Wertermittler auch den Zustand der Wände und des Fußbodens beurteilen können. Ist die Laube nicht geräumt, erfolgt ein prozentualer Abzug und ein zusätzlicher Minusbetrag, deren Höhe davon abhängig ist, welchen Umfang (m²) das Inventar hat. Wird auf der Parzelle Abwasser erzeugt (das ist immer dann der Fall, wenn sich ein Wasseranschluss in der Baulichkeit befindet), ist eine Dichtigkeitsprüfung der Abwassersammelanlage und der Zuleitungen vorzulegen, die nicht älter als 12 Monate sein darf. Des Weiteren muss eine Genehmigung der Abwassersammelanlage durch den Grundstückseigentümer vorliegen. Fehlt diese Genehmigung und/oder eine gültige Dichtigkeitsprüfung der Abwassersammelanlage, erfolgt in der Wertermittlung ein Abzug in Höhe von 1.350,00 €.

Eine fehlende Genehmigung kann nachträglich beantragt werden. Anträge und Informationen unter www.bdk-reinickendorf.de

Alle vorhandenen Genehmigungen (Baugenehmigung der Laube, der Abwassersammelanlage, des Schornsteins usw.) und alle nachträglichen Anträge/Genehmigungen, sowie die aktuelle Dichtigkeitsbescheinigung (incl. der Rohrleitungen) für die Abwassersammelanlage sind spätestens am Tag der Wertermittlung dem Bezirksverband oder den Wertermittlern vorzulegen.

Zum Wertermittlungstermin ist das Fundament der Laube an mehreren Stellen freizulegen, damit die Fundamentdicke festgestellt werden kann. Sollte eine Freilegung nicht möglich oder nicht erfolgt sein oder das Fundament keine Mindestdicke von 80 cm aufweisen, erfolgt auch hier ein prozentualer Abzug. Liegt für die Laube eine Baugenehmigung vor, aus der die Dicke des Fundaments hervorgeht, ist eine Freilegung nicht erforderlich.

Sind besondere Pflanzen, Gehölze, Sträucher oder Bäume auf der Parzelle vorhanden, die in ihrer Art oder Anzahl nicht sofort zu erkennen sind, ist dem Wertermittler für Aufwuchs eine Aufstellung mit einem Lageplan vorzulegen oder ein separater Hinweis zu geben, damit diese berücksichtigt werden können. **Eine nachträgliche Berücksichtigung der Pflanzen erfolgt nicht.**

Nach Fertigstellung der Wertermittlung

Im Anschluss an die Besichtigung der Parzelle wird die Wertermittlung schriftlich erstellt und dem scheidenden Pächter zugeschickt. Der abgebende Pächter hat nach Erhalt der Wertermittlung die Möglichkeit, Auflagen zu erfüllen. Werden Auflagen erfüllt, wird nach einer Kontrolle die Wertermittlung entsprechend korrigiert. **Es erfolgt allerdings nur 1 Korrektur der Wertermittlung, danach ist sie verbindlich.** Daher sollte sich der abgebende Pächter genau überlegen ob und welche Auflagen er erfüllen möchte. Als Korrektur zählen auch nachträglich eingereichte Unterlagen wie z. B. eine aktuelle Dichtigkeitsprüfung oder die Genehmigung der Abwassergrube.

Wenn sich die Rückgabe der Parzelle durch den abgebenden Pächter verzögert, z. B., weil er noch Auflagen erfüllen möchte, ist für diese Zeit ein anteiliges Nutzungsentgelt in Höhe des Pachtzinses und aller weiteren kleingärtnerischen Kosten zu zahlen. Darüber hinaus sind alle finanziellen Verpflichtungen gegenüber dem Kleingartenverein zu erfüllen. Solange der scheidende Pächter die Parzellenschlüssel besitzt, ist er auch für die Sicherung der Parzelle und der Laube verantwortlich. Dies gilt im Besonderen in der Winterzeit, für das Abstellen des Wassers auf der Kleingartenparzelle.

Die Laubenversicherung ist bis zur Übergabe an einen neuen Pächter weiterzuführen und geht mit Weitergabe der Parzelle, automatisch auf den neuen Unterpächter über. Die Übergabe der Schlüssel an den neuen Pächter sollte nur in Absprache mit dem Bezirksverband oder dem Vereinsvorstand erfolgen. Eine eigenmächtige Schlüsselübergabe kann erhebliche rechtliche Nachteile für alle Beteiligten haben.