

Merkblatt – Die Kleingartenparzelle im Nachlass und die Wertermittlung

Bezirksverband der Kleingärtner Reinickendorf e. V.

Der Pächter ist verstorben

Wenn der Kleingartenpächter verstirbt, endet das Pachtverhältnis mit dem Ablauf des Kalendermonats, der auf den Tod des Pächters folgt, ohne dass es einer Kündigung bedarf. Gibt es zwei Pächter, läuft das Pachtverhältnis uneingeschränkt mit dem überlebenden Pächter weiter.

Ist das Pachtverhältnis nur mit einer Person abgeschlossen worden, **muss die Parzelle**, weil das Pachtverhältnis aufgrund des Todes des Pächters erloschen ist, **an den Bezirksverband zurückgegeben werden**.

Gibt es einen Ehepartner, kann mit diesem, wenn er es möchte, unter bestimmten Umständen, ein neues Pachtverhältnis geschlossen werden. Einzelheiten dazu, werden gesondert mitgeteilt.

Warum muss beim Tod des Pächters die Parzelle herausgegeben werden?

Der Bezirksverband als Verpächter hat einen gesetzlichen Anspruch darauf, dass er den Grund und Boden, nur diesen hatte der verstorbene Pächter gepachtet, zurückerhält. Mit der Rückgabe der Parzelle in Form der Schlüsselabgabe, haben die Erben, oder die Bevollmächtigten oder sonstige Personen, die einen Zugang zur Parzelle haben, diese Rückgabepflicht erst einmal grundsätzlich erfüllt.

Mit Kenntnis über den Tod des Pächters, wird der Bezirksverband beim zuständigen Nachlassgericht anfragen, ob es Erben gibt und wer diese sind.

Der oder die Erben haben einen Anspruch auf den Erhalt eines positiven Kaufpreises, sie sind aber auch verpflichtet, wenn die Parzelle nach einer Wertermittlung im Minus ist, entweder die Auflagen zu erfüllen oder den Minusbetrag zu bezahlen. Sind Erben ermittelt, werden diese aufgefordert, das derzeitige Wertermittlungsentgelt in Höhe von 250,00 € an den Bezirksverband zu überweisen. Nach dem Geldeingang wird eine Wertermittlung der Parzelle vorgenommen, um den Gesamtzustand der Parzelle zu beurteilen. Die Wertermittlung wird von zwei Wertermittlern des Bezirkesverbandes durchgeführt. In dieser Wertermittlung wird alles aufgeführt, was sich auf der Parzelle befindet.

Die Wertermittlung hat im Nachlass eine wichtige Funktion:

Sie wird nach den Wertermittlungsrichtlinien des Landesverbandes Berlin der Gartenfreunde e.V. erstellt. Das Endergebnis der Wertermittlung stellt die Basis für die Übertragung der Baulichkeiten, Aufwuchs und Außenanlagen an einen neuen Pächter dar.

Die Hauptfunktion der Wertermittlung ist die Feststellung des Gesamtzustandes der Parzelle. Sie soll ermitteln, ob sich die Parzelle in Hinblick auf die tatsächliche Nutzung des verstorbenen Pächters, in einem vertragsgemäßen Zustand befindet. Dies gilt bei der Größe und der Beschaffenheit der zurückgelassenen Baulichkeiten, Anpflanzungen und Außenanlagen.

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 häufiger vor, dass im Laufe der Pachtzeit auf der Parzelle Baulichkeiten errichtet und Anpflanzungen vorgenommen wurden, die nach dem Pachtvertrag, der Gartenordnung und/oder dem Bundeskleingartengesetz nicht erlaubt sind. Diese müssen dann von dem/den Erben entfernt werden. Die Herstellung des ordnungsgemäßen Zustandes ist auch im Eigeninteresse des/der Erben, da ein Kleingarten ohne Auflagen einen höheren Wert besitzt und sich leichter und schneller neu verpachten lässt.

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.

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, wärme gedämmte Fassade, Rollläden, Ziegeldach oder eine Markise bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

Im Gegensatz zu einem Eigenheim gibt es auch 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. Oft sind die Wertermittlungen allerdings im Minus.

Merkblatt – Die Kleingartenparzelle im Nachlass und die Wertermittlung

Bezirksverband der Kleingärtner Reinickendorf e. V.

Nach Fertigstellung der Wertermittlung erhält/erhalten der/die Erbe(n) die Möglichkeit, Auflagen zu erfüllen. Die Wegnahme von positiv bewerteten Pflanzen ist verboten, weil diese ja wertsteigernd in die Wertermittlung eingeflossen sind.

Möchte(n) der/die Erbe(n) keine Auflagen erfüllen und es bleibt bei einem Minusbetrag, ist dieser an den Bezirksverband als Schadensersatz wegen Verschlechterung der Pachtsache zu zahlen.

Der Wert der Laube, der Anpflanzungen und der Außenanlage ergibt sich aus der Wertermittlung. Ist/Sind der/die Erbe(n) mit dem Ergebnis der Wertermittlung nicht einverstanden, steht ihm/ihnen das Recht zu, sein/ihr Eigentum(Erbe), 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 erheblich von der Wertermittlung abweicht, wird der Bezirksverband den/die Erben auffordern, die Parzelle vollständig zu beräumen und das Eigentum(Erbe) zu entfernen.

Der Verpächter muss es nämlich nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes nicht hinnehmen, dass der scheidende Pächter oder der/die Erbe(n) die in seinem/ihrem Eigentum stehenden Baulichkeiten, Anpflanzungen und Außenanlagen auf dem Grundstück belässt. Der/Die Erbe(n) kann/können versuchen, das Inventar, die 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 die Parzelle einem Interessenten angeboten.

Der Tag der Wertermittlung:

An diesem Tag sollte die Laube von persönlicher Habe (auch Mobilien) 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 (m³) das Inventar hat. Wird auf der Parzelle Abwasser erzeugt (das ist immer 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 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/den Erben zugeschickt. Diese(r) hat/haben 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/die Erbe(n) genau überlegen, ob und welche Auflagen erfüllen werden sollen. 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/die Erben verzögert, z. B., weil noch Auflagen erfüllt werden, ist für diese Zeit ein anteiliges Nutzungsentgelt in Höhe des Pachtzinses und aller weiteren kleingärtnerischen Kosten zu zahlen. Solange der/die Erbe(n) die Parzellenschlüssel besitzt, ist/sind er/sie 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.

Im Gegensatz zum Mietrecht, kennt das Bundeskleingartengesetz keinen Eintritt eines Erben in den Pachtvertrag. Es gibt also keinen Anspruch eines Erben darauf, dass mit ihm ein Pachtvertrag über die Kleingartenparzelle gemacht wird.

Steht der Erbe allerdings lange genug auf der Bewerberliste und möchte nach der Wertermittlung die Parzelle auch übernehmen, muss er genauso wie jeder andere Neupächter, vorhandene Auflagen innerhalb von 9 Monaten erfüllen.