

Wertermittlung bei Pächterwechsel

Hat ein Pächter seinen Garten gekündigt, wird bald darauf ein Termin für die Wertermittlung (früher: Schätzung, selten Taxierung) festgelegt. Der Altpächter sollte, muss bei der Wertermittlung aber nicht unbedingt anwesend sein. Ein Garten wird **nicht** an den Nachfolger **verkauft**, sondern es wird eine **Ablöse** für das Pachtobjekt Gartenparzelle von unabhängiger Seite ermittelt.

Ermittelt wird der Wert für die **leere Gartenlaube** ggf. mit Anbau, Freisitz und Nebenbauten, sowie für die Nebenanlagen (Zaun, Wasserbehälter, Kompostbehälter, Hochbeete, Rankgerüste...), die **gärtnerischen Kulturen** (Obst und Gemüse) und die **Zierbegrünung** (Rosen, Ziergehölze und –sträucher, Stauden, Hecken und den Rasen). Da unsere Gartenlauben 1971 und im „neuen“ Teil 1973/74 errichtet wurden sind sie nach den Richtlinien bereits so gut wie vollständig beschrieben. In den Richtlinien steht, dass Lauben in sehr gutem Zustand mit wenigstens 2% Abschreibung/Jahr gewertet werden. Damit bleiben im besten Fall wenige 100 € Zeitwert übrig. Aber das käme nach Auffassung der Gartenfreunde einer „Enteignung“ gleich. Deshalb kann ein Restwert der Gartenlaube mit ca. 20% des Produkts aus Normalherstellungswert x Grundfläche x Baukostenindex bei ordentlichem Zustand der Laube angesetzt werden. Sichtbare Abnutzungserscheinungen oder mangelnde Pflege führen zu Abzügen, sehr guter Zustand oder frische Renovierungen werden den Wert erhöhen.

Über feste **Einbauten** in der Laube wie Eckbank, Küche usw., auf der Laube wie eine **Solaranlage**, **bewegliches Inventar** wie Tisch, Stühle, Kocher usw. und **Gartengeräte** uä. verhandeln der alte und neue Pächter ohne Zutun und Einmischung des Vereins. Der neue Pächter kann verlangen, dass ihm die Laube leer übergeben wird.

Die Wertermittlung des Gartens führt i.d.R. der Vorsitzende durch, der als **einziger** die Wertermittlung für alle Beteiligten **kostenfrei** erstellt. Er ist als Vorstandsmitglied für den Verein und seine Mitglieder ausschließlich **ehrenamtlich** tätig. Er ist unabhängig und weder dem Abgebenden noch dem neuen Pächter verpflichtet. Die Wertermittlung wird gemäß den vom Landesverband Bayerischer Kleingärtner e.V. (LBK) erlassenen **Richtlinien** erstellt. Der Vorsitzende ist in den neuen, seit dem 6. August 2019 gültigen Richtlinien durch den Landesverband geschult.

Sollte der abgebende Pächter mit einer Wertermittlung durch den Vorsitzenden nicht einverstanden sein, hat er die Möglichkeit, auf **eigene Kosten** einen anderen Wertermittler zu beauftragen. So steht unserem Verein als einem von wenigen eine eigene **Sachverständige** zur Seite. Die graduierte **Ingenieurin für Landespflege und Grünplanung** der Fachhochschule Weihenstephan arbeitet nach Stundensätzen der VOB und kostet je nach Größe und Bepflanzung des Gartens zwischen **100.- und max. 200.- €**. Auch kann der sehr **erfahrene Wertermittler** unserer Schwester-Kleingartenanlage „**Rothschwaige**“, der seit über 20 Jahren Wertermittler ist, zum Festpreis von **250.- €** beauftragt werden. Man kann auch den bayernweit einzigen **amtlich bestellten** und **vereidigten** Sachverständigen, Herrn Thomas Bauer vom LBK, beauftragen. Dann ist mit Kosten von **min. 500.- €** zu rechnen.

Das nach der Wertermittlung erstellte **Kurzprotokoll** wird zeitnah den Beteiligten übermittelt. Danach folgt der Termin der **Übergabe** des Gartens mit dem Vorsitzenden. Dabei verhandeln der alte und der neue Pächter über die o.g. Einbauten und das bewegliche Inventar, während der im Protokoll festgestellte Betrag **nicht mehr verhandelbar** ist. Danach findet im Vorstandsbüro die Geldübergabe (gewöhnlich in bar) statt. Anschließend unterzeichnet der glückliche neue Pächter den Pachtvertrag. Der Vorsitzende gratuliert und wünscht die kommende Erfüllung aller Gartenträume.

Damit die Bäume nicht in den Himmel wachsen, die in den Gärten nicht höher als 4 m werden dürfen, folgt die Ernüchterung, denn es **folgen** dem Pächterwechsel **Rechnungen**, die von Beiden, dem alten wie dem neuen Pächter zu begleichen sind. Zur Information folgt hier die Vorgehensweise der Rechnungsstellung an den alten und den neuen Pächter bei Pächterwechsel während des Jahres.

Pacht für das laufende Jahr wird, wenn der alte Pächter sie mit der Jahresrechnung im Januar schon bezahlt hat, vom Neuen nicht mehr gefordert werden.

Vom neuen Pächter wird der volle **Mitgliedsbeitrag**, abzüglich eines bereits entrichteten Mitgliedsbeitrags für Anwärter (Passivmitglieder) und wenn zutreffend, der Partnermitgliedsbeitrag in Höhe von 15.- € für den Partner berechnet werden.

Der Neue zahlt die **Wasserpauschale**, der alte Pächter nur noch seinen Verbrauch bis zur Übergabe gemäß des Ergebnisses der Ablesung des Wasserzählers.

Der neue Pächter zahlt die **Versicherungsgebühren**, damit auch er für den Rest des Jahres versichert ist, auch wenn der Vorpächter sie für das ganze Jahr schon entrichtet hat.

Der neue Pächter hat die **Strompauschale** von derzeit 10 € zu zahlen, während vom alten Pächter die Begleichung etwaigen Verbrauchs von Sonderstrom verlangt wird.

Dem alten Pächter werden auch eventuell im laufenden Jahr angefallene **Leihgebühren** für Gartengeräte in Rechnung gestellt. Dazu hat er für bislang im laufenden Jahr **nicht** geleisteten **Arbeitsdienst** die **Ausgleichszahlung** zu entrichten.