



MITTEILUNGEN

Wertermittlung im Kleingarten – späterer Reichtum ausgeschlossen

Die Wertermittlung in einem Kleingarten führt nicht selten zu Überraschungen bei der Gartenaufgabe. Das, was einem in vielen Jahren im eigenen Garten „lieb und teuer“ geworden ist, soll plötzlich wertlos oder unerwünscht sein.

„**My home is my castle**“ – so denken auch viele Gartenfreundinnen und Gartenfreunde und gestalten mit unermüdlichem Engagement ihren Garten. Wochenende für Wochenende wird gezimmert, geackert und gepflegt.

Im Mittelpunkt steht dabei meistens die Gartenlaube. Stabil soll sie sein, gebaut für's Leben und komfortabel eingerichtet für die vielen Abende und Wochenenden die im Garten verbracht werden sollen.

Schließlich möchte jeder Kleingärtner seine Freizeit genießen und den häuslichen Standart auch im Garten beibehalten.

Ohnehin hat der Freizeitwert in den letzten Jahren sichtbar zugenommen. Überwiegen vor 20 Jahren kleine Lauben die vorwiegend den vielen wichtigen Gartengeräten, Leiter, Karre und Stiegen zur Aufbewahrung dienten, stehen dort heute große Stein- oder Holzhäuser, die manchmal auch das gesetzlich zulässige Maß überschreiten.

In der heutigen Laube muss Platz sein für Couch und Sessel, Anrichte für das Geschirr, Hochbetten für die Kinder, eine Küchenzeile. Die Toilette im separaten Raum natürlich mit Waschgelegenheit. Der Geräteraum ist zu einem Relikt geschrumpft für Besen und Kehrblech. Die Karre muss draußen bleiben. Wer nicht fragt, baut ihr einen Unterstand, eigentlich nicht zulässig, aber Hecke drum, sieht ja keiner.

Im Garten sieht es ähnlich aus. Zwischen wohl geschnittenen Obstbäumen lagen in der Vergangenheit exakt ausgerichtete Gemüsebeete, jedes Jahr umgegraben, mit Mist oder Volldünger versorgt, krautfrei natürlich. Heute ist der letzte Obstbaum als Schattenspender umgeben von Rasen und Ziergehölzen, für die im Gartencenter so mancher Euro über den Ladentisch gegangen ist.

Irgendwann kommt für jeden Gartenpächter der Tag an dem der Garten aufgegeben werden muss. Auch hier hat es Veränderungen gegeben. War die Aufgabe in früheren Jahren aus



Fachberatung

Altergründen notwendig und nicht selten waren die eigenen Kinder die Nachfolger, werden heute andere Gründe angeführt: das Eigenheim mit Garten ist fertiggestellt, der Wohnort wird gewechselt oder das Interesse am Garten lässt nach, andere Freizeitaktivitäten stehen im Vordergrund.

„**Garten zu verkaufen**“ steht dann häufig auf dem Schild hinter der Hecke. Sorgfältig mit dem Computer geschrieben.

Für manchen Gartenpächter beginnt damit ein Abschied mit Leid und Wut.

Wer hatte sich beim Abschluss des Pachtvertrages auch schon Gedanken gemacht über „die Kündigung bei Pächterwechsel“ und die „Wertermittlung“.

Was bei der Kündigung des Pachtverhältnisses und der Mitgliedschaft im Kleingarten zu beachten ist steht in einem anderen Beitrag.

Und auch jetzt beim Termin mit dem Vereinsvorsitzenden dreht sich alles nur um die Fragen: Was habe **ich** damals bezahlt? Wie viel Geld habe **ich** eigentlich in die Laube investiert? Was bekomme **ich** für meine Einrichtung, den Rasenmäher und natürlich den Gartenteich?

Mit der Kündigung des Gartenpachtvertrages einher geht die Wertermittlung und Sie sollten ein paar Dinge darüber wissen:

Soziale Bindung des Kleingartenwesens

Hatten Sie sich all die Jahre nicht gefreut über die niedrige Pacht die Sie bezahlen mussten? Das hatte einen Grund. Kleingartenanlagen und Kleingärten sind geschützt durch das Bundeskleingartengesetz. Dieses Gesetz sichert u.a. die sozial niedrigen Pachtpreise und ermöglicht so eine sehr preiswerte Freizeitgestaltung. Das Gesetz stellt daran aber auch Bedingungen. So verpflichtet uns das Gesetz zur kleingärtnerischen Nutzung im Garten und gibt vor, dass die Laube nur in einfacher Bauweise und nicht über 24 qm Größe erstellt werden darf. Im Gegensatz zum Wochenendhausgebiet darf die Laube im Kleingarten nicht zum ständigen Wohnen geeignet sein.

Damit nun die soziale Bindung auch beim Pächterwechsel Berücksichtigung findet, regeln die Pachtverträge der Bezirksverbände und Vereine, dass die Weitergabe des Gartens nur über den Bezirk oder den Verein und erst nach Durchführung der Wertermittlung erfolgen darf.

Zur Weitergabe des Gartens ist, genauso wie der Vermieter einer Wohnung, nur der Verpächter berechtigt. Ich kann meinen Garten also gar nicht verkaufen, wie auf manchen Tafeln zu lesen ist.



Fachberatung

Wie die Möbel in der Wohnung gehört mir aber das Inventar, dass sind im Garten z.B. die Laube, die Terrassenplatten, die Bäume, Sträucher, Stauden und Blumenzwiebeln und natürlich der Gartenteich. Dazu gehört aber das alte Gartentor, das seit Jahren auf die Entsorgung wartet, die kaputte Regentonne, die rostige Schaukel und – das viele Unkraut, dass in den letzten Wochen zu wuchern begann als die Zeit fehlte den Garten zu pflegen.

Mit dem Ende des Pachtvertrages muss ich räumen. Alles muss raus. In der Wohnung heißt es „besenrein“ im Garten „schwarz gemacht“, also umgegraben.

So ist der Garten wertfrei. Ich kann gehen, habe keine Verpflichtungen mehr, aber auch kein Anrecht auf die Zahlung einer Ablösesumme.

In der Regel möchte ich aber meine Laube nicht abbauen und auch die Bäume sollen bleiben, sind sie für eine Verpflanzung doch viel zu alt. Für die Stauden habe ich keine Verwendung, auch nicht für die Betonplatten. Der Teich war teuer, verwenden kann ich ihn nicht mehr und auch die Möbel in der Laube haben zu Hause keinen Platz.

Ich möchte dieses alles meinem Nachfolger anbieten, erhoffe mir einen guten Erlös.

Jetzt werden die Wertermittler aktiv.

Wertermittler ermitteln nach einer Richtlinie

Ihre Aufgabe ist es, den Nutzwert des Gartens zu ermitteln. Dabei gehen sie nicht willkürlich vor, sondern stützen ihre Schätzung auf eine vom zuständigen Ministerium genehmigte Wertermittlungsrichtlinie.

Das Ministerium hat bei Genehmigung ganz besonders auf die soziale Preisgestaltung geachtet. Bei der Gartenlaube war die bereits erwähnte einfache Bauweise bis 24 qm Größe maßgebend für die Preisobergrenze.

Bewertet wird eine solide Holz- oder Steinlaube, eventuell doppelwandig und isoliert aus robustem Material. Aufwendige Isolierverglasungen, geschnitzte Eingangstüren und kupferne Dachrinnen bleiben ebenso unberücksichtigt wie Holzvertäfelungen, Einbauküchen und die berühmten goldenen Wasserhähne.

Das nur die zulässige Größe berücksichtigt wird ist selbstverständlich.

Jede Laube wird älter.

Sie kennen das beim Autokauf: kaum steht das gute neue Stück in der Garage, hat es an Wert verloren. In den Folgejahren kommen Unterhaltungskosten und Reparaturen auf Sie zu und dennoch verliert das Fahrzeug weiter an Wert. Bei guter Pflege nicht ganz so schnell,



Fachberatung

aber aufhalten lässt sich der Verlust nicht, auch nicht durch neue Schonbezüge oder ein hochmodernes Autoradio.

Wenn Sie dann eines Tages an den Verkauf denken, kommt es darauf an, einen Interessenten zu finden und mit ihm einen akzeptablen Preis auszuhandeln. Sie können den Wert durch einen Gutachter bestimmen lassen, haben dann eine Preisvorstellung. Aber niemand ist verpflichtet Ihnen diesen Preis auch zu zahlen. Werden Sie sich nicht einig, haben das Fahrzeug aber schon abgemeldet, dann muss es weg von der Straße. Wohin? Das ist Ihr Problem!

Genau so verhält es sich im Garten. Auch hier wird bei der Wertermittlung der Laube deren Zustand und die Pflege bewertet. Eine jährliche Abschreibung ist festgelegt. Mangelhafter Zustand, wie ein alter Anstrich, ein undichtes Dach oder ein morscher Fußboden mindern den Wert zusätzlich.

Ist der Zustand sehr mangelhaft bleibt nur die Beseitigung der Laube auf Ihre Kosten.

Pflanzen werden älter!

Auch die Pflanzen im Garten haben sich verändernde Werte. Nimmt der Wert eines Obstbaumes in jungen Jahren bis zur Ertragsreife noch zu, verringert er sich dann im Laufe seines Lebens, bis der Fachmann sagt: Er ist abgängig.

Mit den anderen Gewächsen im Garten verhält es sich nicht anders.

Der Nutzwert wird ermittelt.

Im Garten wird der Nutzwert ermittelt. Das ist der Wert, den der Garten für den kleingärtnerischen Gebrauch hat.

Jedem neuen Pächter muss es möglich sein, einen Garten frei von Mängeln und Belastungen zu übernehmen, den er nach eigenen Vorstellungen gestalten und bewirtschaften kann.

Die Wertermittlung erfasst alles, was für die Nutzung und Bewirtschaftung eines Gartens wichtig ist: die Obstbäume, Beerensträucher, die Ziergehölze, Stauden, Blumenzwiebeln und den Rasen.

Alles soll in einem ausgewogenen Verhältnis zueinander stehen und sich in einem einwandfreiem Zustand befinden.



Was nützt der Obstbaum, der nicht trägt oder die Rose die nicht blüht.

Keinem Nachfolger soll zugemutet werden, dass er kranke oder falsch geschnittene Bäume übernimmt, die nur Arbeit, aber keinen Ertrag bringen. Staudenrabatten können eine Augenweide sein, aber sie sind wertlos, wenn das Gras dazwischen wuchert und nur mit vielen Arbeitsstunden entfernt werden kann.

Wildkräuter gehören auch den Kleingarten. Wenn sie aber durch übermäßiges Wachstum verhindern, dass z.B. Gemüse angebaut werden kann, dann mindern sie den Gartenwert.

Und wer will einen Gartenteich haben, dessen Entsorgung einmal ein ganzes Wochenende in Anspruch nimmt und horrenden Deponiegebühren verschlingt?

Die Wertermittlung ermittelt also alle Werte im Garten mit denen der Nachfolger Vorteile für die eigene Nutzung erzielen kann.

Und sie erfasst alle Mängel, die zu Arbeitsbelastung und Kosten führen.

Die Ermittlung der Belastung muss im Sinne des Nachfolgers angemessen sein. Zu ermitteln ist der tatsächliche Zeitaufwand den Garten in einen nutzbaren Zustand zu versetzen.

Bei einem stark verkrauteten Garten kann dieses schon einmal den Sommerurlaub in Anspruch nehmen.

Auch beim Rückbau übergroßer Lauben oder der Abfuhr von Müll und Unrat sind die tatsächlich entstehenden Kosten zu berechnen. Hierbei werden nicht die Sätze der Gemeinschaftsarbeitsstunden zugrunde gelegt sondern mindestens Hilfsarbeiterlöhne, sowie die Kosten für Transport und Deponie. Keinem Nachfolger ist es zuzumuten, die Hinterlassenschaften seines Vorgängers „für einen Appel und ein Ei“ zu entsorgen. Schließlich kann der Vorpächter die Arbeiten auch selber erledigen. Dann weiß er, was das kostet.

In vielen Vereinen wird Wert darauf gelegt, dass die Gartenlaube und die Pflanzen im Garten verbleiben. Dieses ist auch gut so. Meistens gibt es Interessenten für eine fertige, gut erhaltene Laube. Auch haben die Vorpächter nur selten Verwendung für das „gute alte Stück“.

Ebenso bietet sich bei den Pflanzen, insbesondere bei den Obstgehölzen eine Übergabe an. Neue Gehölze sind noch klein und bis zur Ertragsreife dauert es Jahre. Der Nachfolger wird den Vorteil schätzen, wenn er gleich mit der Ernte beginnen kann.



Fachberatung

Aus dem Wunsch des Vereins, das Inventar im Garten zu belassen, kann aber kein Rechtsanspruch abgeleitet werden, den ermittelten Gartenwert vom Verein ausbezahlt zu bekommen. Es bleibt eine Sache von Angebot und Nachfrage wann der Garten neu verpachtet werden kann und der Erlös gezahlt wird.

Das Risiko trägt der aufgebende Pächter. Er kann sich nicht darauf verlassen, dass er den einmal ermittelten Schätzwert auch erhält. Wenn der Garten nicht kurzfristig neu verpachtet werden kann, trägt er den Nachteil, der sich aus einer zunehmenden Verkrautung bei fehlender Nutzung ergibt oder wenn der einzige Interessent nur eine geringere Summe zahlen will.

Mit dem Verein muss vorher eine Vereinbarung getroffen werden, wie lange ggf. ein Nachfolger gesucht wird der bereit ist den vollen Preis zu bezahlen. Nach dieser Frist muss der Garten vollständig geräumt werden oder ein geringerer Preis ist zu akzeptieren.

Ein guter Garten bleibt selten leer!

Auch wenn die Vermittlung eines Gartens in vielen Städten und Gemeinden schwieriger geworden ist, findet sich für einen gut erhaltenen und interessant gestalteten Garten immer recht schnell ein neuer Pächter.

Der aufgebende Pächter hat es selber in der Hand, ob der Abschied vom Garten einen herben Verlust bedeutet oder mit ein paar Euros erleichtert wird.

Für den Verein ist es viel einfacher einen sofort nutzbaren Garten neu zu verpachten und er wird dem aufgebenden Pächter dann auch helfen, für das Inventar einen angemessenen Preis zu erzielen.

Joachim Roemer
Landesgartenfachberater des LNG