

Wertermittlung beim Pächterwechsel - warum?

Peter Köhler im Gartenfreund April 2017
Mitglied der AG Wertermittlung des LSK

Mit einem Pächterwechsel im Kleingarten wird ein Vertragsverhältnis beendet, und ein neues beginnt. Es werden Rechtsgeschäfte abgewickelt, bei denen einige gesetzliche Grundlagen zu beachten sind, wie z.B. das bürgerliche Recht. Das Pachtverhältnis mit dem abgebenden Pächter muss abgewickelt werden, die Parzelle ist so zurückzugeben, wie es Vertrag oder Gesetz vorsehen. Der abgebende Pächter hat bei Beendigung des Pachtverhältnisses die Verpflichtung, die Parzelle in einem vertragsgemäßen Zustand zurückzugeben. Gemäß den Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes werden die Nutzung, Art, Größe und Beschaffenheit geregelt. Unzulässigkeiten und Pflichtverletzungen durch unzulässige Baukörper, Baulichkeiten und Anpflanzungen, auch wenn sie über einen längeren Zeitraum vom Zwischenpächter bzw. dem Vereinsvorstand geduldet wurden, sind durch die Wertermittler zu erfassen und vom abgebenden Pächter zu entfernen. Dieser kann sich nicht darauf berufen, dass durch jahrelange Duldung ein Vertrauenstatbestand entstanden sei und er die geduldeten unzulässigen Anlagen oder Anpflanzungen auf der Parzelle belassen kann. Erfolgt die Übergabe des Gartens an den Nachfolgepächter in einem Zustand, der nicht dem Bundeskleingartengesetz und dem Pachtvertrag entspricht, kann beim Nachfolgepächter ein sogenannter Vertrauenstatbestand entstehen: Der Pächter vertraut darauf, dass ein ihm übergebener Garten den gesetzlichen Anforderungen entspricht. Ein so übergebener Garten kann zur Folge haben, dass der Nachfolgepächter die Beseitigung dieses unzulässigen Zustandes ablehnen kann. Es ist wichtig, in die Einzelpachtverträge Bestimmungen aufzunehmen, wonach in jedem Fall bei Beendigung des Pachtverhältnisses gleich aus welchem Grund und unabhängig von der Person des Nachfolgepächters - eine Wertermittlung durchzuführen ist. Auch die Kostenübernahme hinsichtlich dieser Wertermittlung sollte geregelt werden. Die Anwendung im LSK ist in den Unterpachtverträgen, z.B. im § 11 (3) Kündigung und Rückgabe des Kleingartens, umfassend geregelt. Darin heißt es, dass der abgebende Pächter verpflichtet ist, für die Durchführung der Wertermittlung die entsprechenden Voraussetzungen zu schaffen. Er hat das Recht, an der Wertermittlung teilzunehmen bzw. sich durch einen Bevollmächtigten vertreten zu lassen. Die Wertermittlung selbst regelt eine Wertermittlungs - Richtlinie. Die Erarbeitung der neuen Richtlinie im LSK, nach Beitritt zum Gesetzgebungsbereich der alten Bundesländer, führte zu einer eigenen sächsischen Richtlinie. Diese wurde für die Wertermittlung in Kleingärten beim Pächterwechsel vom LSK am 5. Juli 1992 beschlossen und trat mit der Veröffentlichung im Verbandsorgan des LSK, dem „Sächsischen Kleingärtner“ Ausgabe August 1992, in Kraft. Drei erforderliche Überarbeitungen traten mit Beschluss des Gesamtvorstandes 2011 und zuletzt zum Jahresbeginn 2017 in Kraft. Die Wertermittlung ist kein überholtes Reglement, sondern ein wichtiges Regulativ zur Einhaltung des Unterpachtvertrages im Kleingartenwesen. Sie ist bei jedem Pächterwechsel erforderlich. Die Wertermittlung wird von geschulten Fachkräften vorgenommen. Die Wertermittlung soll dazu dienen, dem neuen Pächter eine Parzelle zu übergeben, die den gesetzlichen Vorschriften entspricht. Der künftige Kleingärtner darf davon ausgehen, dass die ihm übergebene Parzelle dem gewünschten (vorgescribenen) Standard entspricht. Die Bewertung der Gärten war und ist notwendig zur Erhaltung der sozialpolitischen und städtebaulichen Funktion des Kleingartenwesens. Zur Durchsetzung ihres kleingärtnerisch-gemeinnützigen Auftrages sind alle damit befassten Kleingärtnerorganisationen angehalten, ihre diesbezüglichen Aufgaben lückenlos und konsequent wahrzunehmen. So sichern sie ihr soziales Anliegen gegenüber dem abgebenden Pächter und dem Nachfolger.