

## Von Schätzern - über's Schätzen

### *Die Uhr tickt...*

Wie lange ist eine Schätzung gültig? Grundsätzlich bedarf es bei jedem Pächterwechsel - auch wenn dieser innerhalb weniger Monate stattfindet – **einer neuen und aktuellen Schätzung.**



Die Frage nach der Gültigkeitsdauer des Schätzungsgutachtens stellt sich daher erst dann, wenn eine Parzelle nicht sofort wieder verpachtet wird oder werden kann und vielleicht schon ein, zwei Jahre leer steht. Bebau und Bewuchs bleiben ja zunächst im Eigentum des abgebenden Pächters. Dieses Eigentum erfährt im Laufe der Zeit eine Wertminderung. Da erhöht sich beispielsweise die technische Abschreibung für die Laube. In zwei Jahren sind das immerhin 4 %, was mehrere hundert Euro ausmachen kann.

Wenn sich der Pflegezustand erheblich verschlechtert, Schäden durch Feuchtigkeit oder durch Eindringen von Regenwasser auftreten oder weitere Mängel im Laufe der Monate hinzukommen, kann sich der Restwert drastisch reduzieren. Auch die Vegetation wartet bekanntermaßen nicht, bis ein Garten einen neuen Pächter findet. Erhebliche Mängel durch Wildwuchs und Verunkrautung können entstehen. Diese müssen dann erfasst und bewertet werden.

All das kann nur anhand einer erneuten Schätzung auf der Grundlage der Ausgangsschätzung erfolgen. Letztendlich geben die Richtlinien für die Wertabschätzung keine fixe Gültigkeitsdauer für ein Wertabschätzungsgutachten vor. Da das Gutachten den gegenwärtigen Wert des Gartens widerspiegelt, ist dieser spätestens nach einem Jahr, wegen der technischen Abschreibung, neu zu bewerten. Sofern der Pflege- und Unterhaltungszustand dann nicht maßgeblich von der Ausgangsschätzung abweicht, reicht eine rechnerische Korrektur. Andernfalls muss die Schätzkommission den Garten gänzlich neu erfassen und bewerten.

**Es sollte immer eine Nutzungs- und Pflegevereinbarung mit dem Altpächter abgeschlossen werden, damit dieser sein auf der Parzelle befindliches Eigentum pflegen und damit den Wert erhalten kann.**