

Von Schätzern – über's Schätzen

Minus-Schätzung

Kleingärten sind meist Pachtgärten. Das bedeutet, ein Landeigentümer oder Zwischenpächter gibt eine Fläche an einen Gartenfreund und bekommt dafür Geld (Pachtzins). Pachtgegenstand ist also das Stück Land, eben die Gartenfläche.

Heutzutage ist es üblich, dass der Gartenfreund eine Laube auf dem Garten hat und viele Gärten verfügen bereits über Anpflanzungen, bspw. Obstbäume und Rosengehölze. Diese Sachen, wir nennen sie Bebau und Bewuchs, sind Scheinbestandteile des Gartens nach § 95 BGB und stehen regelmäßig im Eigentum des Pächters. Bei einer Pachtgartenaufgabe kann dieser dann „seine Sachen“ verkaufen.

Endet die Pacht fällt der Pachtgegenstand, also die Gartenfläche, an den Verpächter zurück. Hierbei handelt es sich ausschließlich um die Fläche, das schwarze Land, also das Grundstück.

Alles, was sich auf dem Garten befindet, ist entweder an einen neuen Pächter zu übereignen oder zu entfernen. Denn die Sachen gehören nicht zum Pachtgegenstand.

Dies verlangt immer dann der intensiveren Beachtung, wenn sich aus dem Schätzgutachten ein ausgewiesener Mängelabzug ergibt, der viel höher als die Schätzsumme ist. Bereits auf der ersten Seite des Wertabschätzungsgutachtens beantwortet sich, die Frage, was nun zu tun ist: Ziffer 6. *„Unterbleibt die Beseitigung durch den weichenden Pächter, ist ein entsprechender Abzug von der Schätzsumme vorzunehmen. Sind die für den Mängelbeseitigung errechneten Kosten höher als die ausgewiesene Schätzsumme, ist der Betrag beim Verpächter für die Beseitigung zu hinterlegen.“*

Der abgebende Pächter, der sein Eigentum auf einem Pachtgarten hinterlässt und hieraus einen Mangel verursacht, muss die Kosten der Beseitigung beim Verein hinterlegen. Der Verein wird dieses Geld an denjenigen auszahlen, der die Mängel entfernt hat. Die Höhe des zu hinterlegenden Betrags wird bereits im Schätzgutachten ausgewiesen. Der Verein hat diesen Betrag separat zu verwalten und sicher zu verwahren.

Beispiel für eine Minus-Schätzung:

Die Schätzsumme ergibt einen Betrag in Höhe von 1.500 Euro. Dieser stehen Mängelabzüge in Höhe von 1.800 Euro entgegen. Vorausgesetzt der abgebende Pächter will oder kann die Mängel nicht beseitigen, muss er zunächst 1.800 Euro beim Verein hinterlegen.

Der neue Pächter zahlt maximal die Schätzsumme in Höhe von 1.500 Euro an den abgebenden Pächter und erwirbt Eigentum an den eingebrachten Sachen und Mängeln.

Nach durchgeführter und überprüfter Mängelbeseitigung innerhalb eines festgelegten Zeitraums (in der Regel eines halben Jahres), erhält der neue Pächter dann den – durch den abgebenden Pächter hinterlegten – Betrag in Höhe von 1.800 Euro.