

Von Schätzern - über's Schätzen

Pächterwechsel und Mängelabzug



Bei jedem Pächterwechsel muss eine Wertabschätzung der kleingärtnerischen Bestände durchgeführt werden. Vom Landesverband ausgebildete Schätzer werden von dem Vereinsvorstand beauftragt, eine Ermittlung der Werte vorhandener Bauwerke und Anpflanzungen auf der Grundlage der jeweils aktuellen Richtlinien (v. 23.11.2016) vorzunehmen. Dabei werden oftmals auch Bauwerke und Anpflanzungen auf dem frei werdenden Grundstück festgestellt, die gegen Bestimmungen in Pachtvertrag, Gartenordnung, Dienstanweisungen der Baubehörde oder Bundeskleingartengesetz verstoßen. Es ist dann Aufgabe der Schätzer, die für die Beseitigung oder Abänderung erforderliche Arbeitsleistung zu ermitteln. Die Arbeitszeit-Kosten-Umrechnung geht derzeit von einem Stundensatz von 10 Euro je Stunde aus. Auch die Kosten für notwendige Container und das Befüllen derselben werden ermittelt und im Gutachten aufgeführt. Die "Schätzsumme" benennt die Obergrenze der Abschlagszahlung für vorhandene Bauwerke und Anpflanzungen. Im Idealfall beseitigt der abgebende Pächter alle Mängel und übergibt einen mängelfreien Garten.

Leider kommt dies immer seltener vor; vielfach nehmen die scheidenden Pächter den Abzug der Mängelbeseitigungskosten von der "Schätzsumme" in Kauf. Dann obliegt die Beseitigung der Mängel dem Nachfolgpächter. Er hat im Rahmen der abgeschlossenen Nutzungsvereinbarung ein halbes Jahr Zeit, die bei der Übernahme bestehenden Mängel zu beseitigen.

Manche neuen Pächter signalisieren bei der Gartenübernahme, dass die Beseitigung der aufgeführten Mängel „kein Problem“ sei. Rückt jedoch der Abnahmetermin näher, sinkt diese Bereitschaft signifikant. Die Neuen argumentieren „das stört doch keinen“ oder „der Nachbar hat nichts dagegen“.

Hier gilt aber, dass der Garten bei einer Neuverpachtung der Gartenordnung entsprechen muss bzw. dieser Zustand während der Laufzeit des neuen Pachtvertrages innerhalb einer angemessenen Frist hergestellt werden muss. Ansonsten kann der Pachtvertrag vereinsseitig zum 30.11. d. J. wieder gekündigt werden. Der nach einem Jahr gekündigte Pächter trägt die Kosten der Wertabschätzung. Der Betrag für die Mängelbeseitigung ist im Verein zu hinterlegen oder kann ggf., wie oben beschrieben, auf einen Nachfolgpächter übertragen werden.