

Bekanntmachung des Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft, Forsten und Fischerei des Landes Mecklenburg-Vorpommern über die Genehmigung der Richtlinie des Landesverbandes der Gartenfreunde Mecklenburg und Vorpommern..e.V. über die Bewertung von Anpflanzungen und Anlagen (**Schätzungsrichtlinie**)

Vom 13.Dezember 2001 – VI 420 –

Wird ein Kleingartenpachtvertrag nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 Bundeskleingartengesetz (BKleinG) gekündigt, hat der Pächter nach § 11 Abs. 1 Satz 1 BKleinG einen Anspruch auf eine angemessene Entschädigung für die von ihm eingebrachten oder gegen Entgelt übernommenen Anpflanzungen oder Anlagen, soweit diese im Rahmen der kleingärtnerischen Nutzung üblich sind. Soweit Regeln für die Bewertung von Anpflanzungen und Anlagen von einer Kleingartenorganisation beschlossen und durch die zuständige Behörde genehmigt worden sind, sind diese bei der Bemessung der Höhe der Entschädigung zugrunde zu legen (§ 11 Abs. 1 Satz 2 BKleinG). Die anliegende Bewertungslinie des Landesverbandes Mecklenburg und Vorpommern e.V. genehmige ich hiermit.

Richtlinie für die Schätzung von Kleingärten

bei Parzellenwechsel und die Räumung von Kleingärten/Kleingartenanlagen im Landesverband der Gartenfreunde Mecklenburg und Vorpommern e.V.

1. Schätzungsgrundlage

- 1.1. Gemäß § 11 Abs. 1 Satz 1 BKleinG hat der Pächter Anspruch auf eine angemessene Entschädigung für die von ihm eingebrachten oder gegen Entgelt übernommenen Anpflanzungen und Anlagen, soweit diese im Rahmen der kleingärtnerischen Nutzung üblich sind.
- 1.2. Die Schätzung freiwerdender Gärten muss durch eine Schätzkommission erfolgen (zwei Personen), die der Verband bestellt hat.
- 1.3. Die Mitglieder der Schätzkommission müssen über sachliche und fachliche Kenntnisse verfügen und an einem Schätzlehrgang des Landesverbandes der Gartenfreunde Mecklenburg und Vorpommern e.V. teilgenommen haben sowie im Besitz eines gültigen Befähigungsnachweises sein. Dieser Befähigungsnachweis ist spätestens nach drei Jahren zu wiederholen.
- 1.4. Anspruch auf Entschädigung besteht nur für die im Garten verbleibenden Anpflanzungen und Anlagen, soweit diese dem örtlichen Baurecht, dem Pachtvertrag und der Kleingartenordnung (Vereinsatzung) entsprechen.
- 1.5. Sind für die Baulichkeiten, Anlagen oder Anpflanzungen Rechnungen vorhanden, bilden diese die Vergütungsgrundlage. Bei allen Schätzungen ist der Grundsatz anzuwenden: "Rechnung gilt vor Schätzung". Anerkannt wird nur eine durchgehende Rechnungslegung unter Berücksichtigung des Nutzungsverlustes.

2. Schätzungsverfahren

- 2.1. Die Schätzung von Kleingärten bei Pachtwechsel ist von dem abgebenden Pächter schriftlich beim Vorstand zu beantragen.
- 2.2. Der Vereinsvorstand vereinbart über seinen Kreis-, Stadt- oder Regionalverband mit der Schätzkommission den Termin der Schätzung.
- 2.3. Der Vereinsvorstand lädt rechtzeitig den abgebenden Pächter ein.
- 2.4. Bei der Schätzung muss ein Beauftragter des Vereinsvorstandes anwesend sein.

- 2.5. Wird die Schätzung infolge einer Ehescheidung notwendig, dann sind beide Ehepartner zur Schätzung einzuladen.
- 2.6. Eine Schätzung kann nur erfolgen, wenn der abgebende Pächter oder ein von ihm Beauftragter mit einer schriftlichen Vollmacht anwesend ist.
- 2.7. Der abgebende Pächter ist verpflichtet, Zutritt zu allen baulichen Anlagen und Anpflanzungen zu gewähren und Auskunft über den Zustand, das Alter und die Bauweise der Gebäude, Anlagen und Anpflanzungen zu erteilen.
- 2.8. Die Schätzer haben nicht das Recht, den Kleingarten eigenmächtig ohne Zustimmung des abgebenden Pächters zu betreten.
- 2.9. Wenn eine ordnungsgemäß vereinbarte Schätzung durch unbegründetes Fehlen des abgebenden Pächters nicht durchgeführt werden kann, ist der Vereinsvorstand berechtigt, die Erstattung der entstandenen Kosten der Schätzkommission von dem abgebenden Pächter zu fordern.
- 2.10. Die Schätzkommission erstellt ein Schätzprotokoll und übersendet es zur Unterschrift an den abgebenden Pächter und den Vereinsvorstand.
- 2.11. Der abgebende Pächter kann gegen das Schätzergebnis der Schätzkommission Einspruch einlegen. Der Einspruch muss dem Kreisverband der Gartenfreunde schriftlich 14 Tage nach Erhalt des Schätzprotokolls zugestellt werden, falls es dem Kleingartenverein nicht gelingt, eine Einigung zu erzielen. Der Einspruch ist zu begründen und die Positionen sind einzeln aufzuführen.
- 2.12. Alle Einsprüche sind durch den Kreisverband innerhalb von vier Wochen zu klären. Erfordert die Überprüfung eine Nachschätzung, dann ist eine andere Schätzkommission mit der Nachschätzung zu beauftragen. Die Nachschätzung erfolgt nur im Umfang des Einspruchs.
- 2.13. Die anfallenden Kosten trägt der Verursacher.
- 2.14. Eine Schätzung ist fehlerhaft oder falsch, wenn die Differenz zur Nachschätzung mehr als +/- 10% beträgt. Verdeckte Mängel oder falsche Angaben des bisherigen Pächters sind keine fehlerhaften Schätzungen.
- 2.15. Das Schätzprotokoll wird nach Ablauf der Einspruchsfrist von 14 Tagen gültig und ist ab diesem Tag ein Jahr Grundlage für die Festlegung der Vergütung bei Pächterwechsel. Nach Ablauf der Frist ist eine neue Schätzung erforderlich.

3. Gegenstand der Schätzung

3.1. Die Schätzung erstreckt sich auf:

- Gartenlauben und Freisitze
- sonstige bauliche Anlagen wie Pforten, Zäune, Spaliergerüste, Gewächshäuser, Frühbeetkästen, Kompostbehälter, Wegeinfassungen, Wegbeläge und Versorgungsanlagen (Wasser- und E-Anschlüsse), deren Kosten der Nutzer getragen hat und
- kleingärtnerische Kulturen und Anpflanzungen

3.2. Es sind nicht zu bewerten:

- der Teil baulicher Anlagen, der den baurechtlichen Vorschriften nicht entspricht und zu denen keine baurechtliche Genehmigung vorliegt,
- Anpflanzungen, die ein hohes Alter haben, von Krankheiten befallen oder schlecht gepflegt sind,
- ein zweiter Baukörper,

- Waldbäume grundsätzlich und hochwachsende Koniferen, die zum Zeitpunkt der Schätzung eine Wuchshöhe von 4m überschritten haben
- überzählige Obstbäume und Beerensträucher, die sich infolge zu engen Standes gegenseitig behindern. Diese sind vom abgebenden Pächter zu beseitigen. Die für den Fall der Nichtbeseitigung einem anderen entstehenden Kosten gehen zu Lasten des abgebenden Pächters und sind von diesem entsprechend zu hinterlegen oder von der Schätzsumme in Abzug zu bringen,
- aufgewandte Arbeits- und Gemeinschaftsleistungen,
- das bewegliche Gut, wie Laubeninventar und Gartengeräte,
- Gegenstände, die das ausscheidende Mitglied mit Genehmigung der Vereinsleitung von der Parzelle fortnimmt.

Soweit Anpflanzungen und bauliche Anlagen nicht bewertet sind, ist dies im Schätzungsprotokoll aufzuführen und zu erläutern.

4. Schätzwerte

- 4.1. Alle Lauben sind nach der anrechenbaren Größe und dem Bauzustand zu bewerten. Lauben, die nicht als Typenlauben einzuordnen sind, aber baurechtlich genehmigt wurden, sind zu bewerten. Freisitze werden extra bewertet.
- 4.2. Alle Lauben, die vor dem 3.Oktober 1990 rechtmäßig entstanden sind (mit Baugenehmigung), werden entsprechend ihren Abmessungen bewertet. Lauben, die nach dem 3.Oktober 1990 rechtmäßig erbaut wurden, dürfen nicht größer als 24 m² einschließlich überdachtem Freisitz sein.
- 4.3. Der Wert einer Laube errechnet sich aus dem Normalherstellungswert der anrechenbaren Grundfläche und der mittleren Höhe abzüglich einer jährlichen Abschreibung je nach Bauzustand. Bei der Bewertung sind das Alter, vorhandene Baumängel und Bauschäden wertmindernd zu berücksichtigen. Die Wertminderung wegen des Alters bestimmt sich nach der Restlebensdauer der baulichen Anlage. Führen Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten zur Veränderung oder unterlassene Instand-setzungsarbeiten zu einer Verkürzung der Restlebensdauer, so ist eine entsprechend geänderte Restlebensdauer zugrunde zu legen. Dadurch wird der Zeitwert entsprechend erhöht oder verringert.
- 4.4. Zusätzliche Aus- und Einbauten in der Laube, wie Elektro-, Wasserinstallationen, Keller, Wand- und Fußbodenfliesen, die fest mit dem Gebäude verbunden sind, sind unabhängig vom Einbaujahr wie das Alter des Gebäudes abzuschreiben, da diese Einrichtungen nur so lange nutzbar sind, wie das Gebäude selbst.
- 4.5. Bodenzustand
Bei ungepflegten, verwilderten oder stark verunkrauteten Flächen sind bis zu 4,00 Euro/m² von der Schätzung abzusetzen.

5. Kosten

- 5.1. Jede Schätzung ist kostenpflichtig.
- 5.2. Die Schätzer erhalten für die Schätzung eine Aufwandsentschädigung, die, wenn nicht anders vereinbart, vom abgebenden Pächter zu tragen ist. Die Aufwandsentschädigung beträgt bis zu einer Schätzsumme von 1500,00 Euro pauschal 30,00 Euro für die Schätzkommission. Überschreitet die Schätzsumme 1500,00 Euro so beträgt die Aufwandsentschädigung zwei von Hundert der Gesamtschätzsumme, höchstens jedoch 100,00 Euro für die Schätzkommission.

- 5.3. Gebühren für Telekommunikation, Porto sowie Fahrkosten können entsprechend der geltenden Richtlinien des Landesverbandes der Gartenfreunde Mecklenburg und Vorpommern e.V. zur Reise-kostenabrechnung zusätzlich erhoben werden.

6. Schätzung bei Räumung

Die genannte Richtlinie ist auch anzuwenden, wenn eine Kleingartenanlage oder ein Teil einer Kleingartenanlage geräumt werden muss. In diesem Falle sind auch Gemeinschaftsanlagen und Gemeinschaftsflächen zu bewerten. Zusätzliche sind dem durch die Räumung betroffenen Pächter zum Ausgleich seines Aufwandes durch den Veranlasser zu gewähren: a. bei Übergabe einer neuen vollentschlossenen Fläche + 10% b. bei Übergabe einer nicht erschlossene Fläche + 30% der Schätzsumme nach der genannten Richtlinie.

7. In-Kraft-Treten

Diese Richtlinie tritt mit Wirkung vom 01. Januar 2002 in Kraft. Gleichzeitig treten die "Richtlinien für die Schätzung von Kleingärten bei Parzellenwechsel im Landesverband der Gartenfreunde Mecklenburg und Vorpommern e.V. " vom 16. September 1992 (AmtsBl. M-V, S. 988), zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 23. April 1997 (AmtsBl. M-V, S. 479) und berichtigt durch Bekanntmachung vom 14. Mai 1997 (AmtsBl. M-V, S. 506) außer Kraft.

Amtsblatt M-V 2001 S. 1462