Leitfaden für Vorstände: So läuft die Wertermittlung ab

Ein Pächterwechsel bedeutet für den Vereinsvorstand immer ein Stück Arbeit – aber mit einem klaren Ablauf bleibt alles fair und rechtlich sicher. Um die Vorstände und die Wertermittler zu entlasten, ist hier der offizielle Fahrplan des Bezirksverbandes zusammengefasst.

1. Die Voraussetzungen für die Wertermittlung

Damit die Wertermittler zeitnah einen Termin einplanen können, müssen die formalen Voraussetzungen erfüllt sein:

- **Beendigung des Pachtverhältnisses:** Die Kündigung muss dem Vorstand schriftlich vorliegen. Hierbei ist auf die Kündigungsfristen gemäß der Satzung zu achten:
  - **Kündigung durch den Verpächter/Verein** (§ 17 Abs. 1 a, orange Satzung): Spätestens am dritten Werktag im August zum 30. November desselben Jahres.
  - **Kündigung durch den Pächter** (§ 17 Abs. 1 d, orange Satzung): Spätestens am dritten Werktag im Juni zum 30. November desselben Jahres.
  - **Aufhebungsvertrag:** Jederzeit einvernehmlich zu einem frei gewählten Termin möglich.
- **Vollständiges Formular:** Das Formular „Wertermittlungsangaben“ muss vom Vorstand komplett ausgefüllt vorliegen.

Wichtiger Hinweis zum Ablauf: Terminanfragen inkl. Formular sind ausschließlich per E-Mail (wertermittler.bzv.hamm-unna@gmx.de) beim Bezirksverband einzureichen. Es wird um Verständnis gebeten, dass Anfragen via WhatsApp o. ä. nicht bearbeitet werden können. Nur über den Mailverkehr kann eine übersichtliche und ordnungsgemäße Dokumentation für alle Beteiligten sichergestellt werden.

2. Der Termin im Garten

Nach Prüfung der Unterlagen werden Terminvorschläge an den Vorstand verschickt und die Begehung findet möglichst zeitnah statt. Der abgebende Pächter ist verpflichtet anwesend zu sein oder eine von ihm bevollmächtigte Person.

3. Das Wertermittlungsgutachten: Die Aufgabe des Vorstandes

Nachdem die Wertermittler den Garten nach den Richtlinien des Landesverbandes bewertet haben, folgen die nächsten Schritte durch den Vorstand:

- **Mängel ergänzen:** Der Vorstand ergänzt das Protokoll um etwaige Mängel oder notwendige Rückbaumaßnahmen sowie die geschätzten Kosten dafür (§ 18 Abs. 1, orange Satzung).
- **Zustellung:** Der Vorstand sendet dem Pächter eine Abschrift des Protokolls zu.

- **Einspruchsfrist:** Der Pächter hat zwei Wochen Zeit, schriftlich Einwände beim Vorstand zu erheben. Erfolgt kein Einwand, ist das Gutachten die verbindliche Basis für den Pächterwechsel.

4. Wer entscheidet über den Nachpächter?

Oft ist Aufklärungsarbeit nötig, da viele Pächter davon ausgehen, den Garten wie eine Eigentumswohnung auf dem freien Markt verkaufen zu können. Kleingärten haben keinen Marktwert und es befinden sich auch keine Immobilien auf der Kleingartenparzelle.

- **Pacht ist kein Kauf:** Es wird kein Grundstück verkauft, sondern ein Pachtverhältnis neu vergeben. Deshalb entscheidet allein der Vorstand, wer als Nachfolger in die Vereinsgemeinschaft passt – nicht der scheidende Pächter.
- **Anzeigen im Internet:** Eigenmächtige Inserate bei „Kleinanzeigen“ & Co. sorgen oft für falsche Erwartungen bei Interessenten. Da der Verein die Nachfolge regelt, ist ein Inserat durch den scheidenden Pächter nicht zulässig.

5. Kaufpreis und Abwicklung (§ 18 Abs. 2 bis 5, orange Satzung)

Der Vorstand agiert hier in der Rolle als Vermittler und Treuhänder:

- **Bindung an das Gutachten:** Für alles, was im Wertermittlungsgutachten steht (Laube, Aufwuchs, bauliche Anlagen), ist die Summe der Wertermittlung der Maximalpreis. Laut Satzung darf für diese Posten kein höherer Betrag verlangt oder gezahlt werden (§ 18 Abs. 5). Absprachen zwischen Alt- und Neupächter über eine finanzielle Entschädigung ohne oder über die Wertermittlung hinaus sind nicht zulässig.
- **Zusätzliches Inventar:** Vor- und Nachpächter können darüber hinaus einen Kaufpreis für bewegliche Sachen vereinbaren (z. B. Gartengeräte, Möbel). Dies ist reine Verhandlungssache zwischen den beiden Parteien.
- **Zahlungsfluss:** Der Nachfolger zahlt die Summe direkt an den Verein. Der Vorstand verwaltet das Geld treuhänderisch.
- **Die Endabrechnung:** Bevor die Entschädigung an den Altpächter ausgezahlt wird, zieht der Vorstand die Kosten der Wertermittlung sowie alle offenen Forderungen (Pacht, Strom, nicht geleistete Stunden) ab.
- **Sicherheitseinbehalt:** Für eventuelle „versteckte“ Mängel kann eine Sicherheitsleistung (mind. 250 € bis max. 10 % der Summe) für sechs Monate einbehalten werden (§ 18 Abs. 8, orange Satzung).

6. Wenn der Nachfolger fehlt

Sollte der Garten nicht sofort neu vergeben werden, besteht kein Anspruch auf sofortige Auszahlung (§ 18 Abs. 6, orange Satzung). Das Geld fließt erst, wenn ein Nachfolger den Betrag an den Verein gezahlt hat. Kann der Garten nach drei Monaten nicht zur angegebenen Summe des Wertermittlungsgutachtens weitergegeben werden, ist mit den Altpächter eine Einigung über eine angemessene Minderung der Entschädigung zu finden (§ 18 Abs. 9, orange Satzung).