

**Nutzerwechselordnung
für Unterpächter**

des

**Bezirksverbandes Berlin - Marzahn
der Gartenfreunde e.V.**

**Bezirksverband Berlin - Marzahn
der Gartenfreunde e.V.
Boizenburger Str. 52 - 54
12619 Berlin
Tel. : (030) 54 53 163
Fax. : (030) 54 39 88 65**

Nutzerwechselordnung des Bezirksverbandes Berlin-Marzahn der Gartenfreunde e.V. (Bezirksverband)

1. Allgemeines

Die Nutzerwechselordnung regelt den Unterpächterwechsel von kleingärtnerisch genutzten Flächen, die dem Bezirksverband als Zwischenpächter durch rechtskräftige Verträge mit Grundstückseigentümern als Verpächter zur alleinigen Verwaltung übertragen wurden.

Kündigungsverfahren zwischen Verpächtern und Zwischenpächtern, werden von der Nutzerwechselordnung nicht erfasst.

Im Zuge des Nutzerwechsels ist zu gewährleisten, dass die Belange des Bundesklein, der landesspezifischen Regelungen sowie der Gartenordnung in der jeweils gültigen Fassung für die Parzelle durchgesetzt werden.

Durch die Vorstände der Mitgliedervereine sind Nutzerwechselbeauftragte zu benennen.

2. Kündigungen

2.1 Kündigung durch den Zwischenpächter (nach § 9 BKleingG)

Der Zwischenpächter kann den Unterpachtvertrag u.a. kündigen, wenn:

- a) der Unterpächter trotz schriftlicher Abmahnung des Zwischenpächters eine nicht kleingärtnerische Nutzung fortsetzt oder andere Verpflichtungen, die Nutzung des Kleingartens betreffend, nicht unerheblich verletzt, insbesondere die Laube zum dauernden Wohnen benutzt, das Grundstück unbefugt einem Dritten überlässt, erhebliche Bewirtschaftungsmängel nicht innerhalb einer angemessenen Frist abstellt oder geldliche oder sonstige Gemeinschaftsleistungen für den Mitgliederverein verweigert;
- b) die Beendigung des Unterpachtverhältnisses erforderlich ist, um die Kleingartenanlage des Mitgliedervereins neu zu ordnen, insbesondere um Kleingärten mit einer Größe über 500 m² zu teilen oder Gemeinschaftsflächen anzulegen oder zu verändern.

2.2 Kündigung durch den Unterpächter

Die Kündigung des Unterpachtverhältnisses durch den Unterpächter ist schriftlich an den Bezirksverband Berlin Marzahn der Gartenfreunde e.V. Boizenburger Str. 52-54, 12619 Berlin und die Kündigung der Mitgliedschaft im Mitgliederverein an den Vorstand des Mitgliedervereins zu richten.

Beide Kündigungen können auch mit einem Schreiben erfolgen, dass an den Bezirksverband zu richten ist.

Vom Zwischenpächter erhält der abgebende Unterpächter:

- a) eine schriftliche Kündigungsbestätigung (Anlage 1),
- b) Grundsätze bei Nutzerwechsel (Anlage 2).
- c) Hinweise zum Nutzerwechsel (Anlage 3)

2.3 Kündigungsfristen (Neufassung ab 04.12.2004)

- a) Die Kündigung durch den Zwischenpächter ist nur nach den jeweiligen einzelvertraglichen Regelungen möglich, ansonsten gelten die Kündigungsbestimmungen des BKleingG in seiner jeweiligen Fassung.

- b) Davon abweichende Kündigungsfristen sind nur im gegenseitigen Einvernehmen möglich.
- c) Die Kündigung durch den Unterpächter muss entsprechend den jeweiligen Einzelvertraglichen Regelungen beim Zwischenpächter eingegangen sein, um zum Ende der Kündigungsfrist wirksam zu werden.

Ein vorzeitiger Nutzerwechsel ist zulässig, wenn eine neue Unterverpachtung durch den Zwischenpächter vor dem entgeltigen Ende des Nutzungsverhältnisses gesichert ist.

3. Voraussetzungen für den Nutzerwechsel

3.1 Der Nutzerwechselbeauftragte des Mitgliedervereins berät den abgebenden Unterpächter hinsichtlich der Vorbereitung seiner Parzelle für einen Nutzerwechsel. Dem abgebenden Unterpächter werden dabei die Voraussetzungen für den notwendigen Zustand der Parzelle zum Nutzerwechsel unter Beachtung des Bundeskleingartengesetzes, der länderspezifischen Regelungen sowie der Gartenordnung vermittelt.

3.2 Der abgebende Unterpächter wird gegebenenfalls aufgefordert, offensichtliche Verstöße wie:

- a) überdimensionale Lauben;
- b) vorhandene Keller; sofern sie die genehmigte Größe überschreiten
- c) überdachte Terrassen; sofern sie die behördlich genehmigte Größe überschreiten bzw. rechtswidrig errichtet wurden
- d) separate Schuppen;
- e) Hecken über die zulässige Höhe, Bäume, die in freier Natur Wuchshöhen über 4,00 m aufweisen (ausgenommen Obstbäume, keine Walnussbäume);
- f) Wildwuchs ohne erkennbare Pflegemaßnahmen;
- g) zu hoher Bestand an Koniferen;
- h) Vermüllung, Ablagerung von Altstoffen;
- i) zu große Versiegelungen von Flächen;
- j) zu große Teiche;
- k) nicht abbaubare Badebassins;
- l) nicht zugelassene Wasser- und Abwasseranlagen;
- m) Asbest belastete Baumaterialien
- n) zu geringe Flächenanteile für den Anbau von Kleingartenprodukten

bis zur Abschätzung zu beseitigen bzw. den geforderten Zustand gemäß Bundeskleingartengesetz herzustellen.

3.3 Waldbäume sind durch den abgebenden Unterpächter zu beseitigen. Für unter Baumschutz stehende Waldbäume und Bäume, die dem Bundeskleingartengesetz nicht entsprechen, sind durch den abgebenden Unterpächter Fällgenehmigungen bei der zuständigen Behörde zu beantragen und die Fällungen danach durchzuführen. Sollten wichtige Gründe dem entgegenstehen, ist die Fällgenehmigung zur Schätzung vorzulegen.

3.4 Der abgebende Unterpächter vereinbart über den Bezirksschätzerobmann einen Termin für die Abschätzung seiner Parzelle.

4. Abschätzung der Parzelle des abgebenden Unterpächters

4.1 Mit Eingang der Kündigung eines Unterpächters ist durch den Zwischenpächter zu prüfen, ob eine Parzellenteilung geboten ist. Bei einer Parzellenteilung ist durch den Bezirksschätzerobmann eine getrennte Abschätzung vorzubereiten.

4.2 Vor dem möglichen Nutzerwechsel erfolgt die Abschätzung aller genehmigten Baulichkeiten, Außenanlagen sowie des Aufwuchs. Die Abschätzung wird unter Anwendung der jeweils gültigen „Richtlinien für die Abschätzung von Baulichkeiten, Außenanlagen und Aufwuchs bei Unterpächterwechsel in Kleingärten des Landesverbandes Berlin der Gartenfreunde e.V.“ durchgeführt. Zu diesem Zeitpunkt sollte sich die Parzelle in einem vertragsgemäßen Zustand befinden.

- 4.3** Jeweils zwei Schätzer werden durch den Bezirksschätzerobmann des Bezirksverbandes bestellt. Abschätzungen oder Wertermittlungen anderer Sachverständiger werden in diesem Zusammenhang nicht anerkannt.
- 4.4** Zum Abschätzungstermin sind durch den abgebenden Unterpächter alle Unterlagen, die für die Abschätzung relevant sind, den Schätzern zur Einsicht vorzulegen. Dazu zählen insbesondere:
- a) Typenprojekte von Baulichkeiten;
 - b) vollständige Bauunterlagen;
 - c) Materialrechnungen für nach dem 01.01.94 errichtete Lauben;
 - d) Baugenehmigungen;
 - e) Abnahmeprotokolle von Baulichkeiten;
 - f) Warenerzifikate und Dichtigkeitsprotokolle der Abwasserbehälter;
 - g) Abwasserabfuhrrechnungen;
 - h) vorliegende bzw. beantragte Fällgenehmigungen;
 - i) Nachbarzustimmungen für den Grenzbewuchs und/oder Zäune.
- 4.5** Am Abschätztermin nehmen der abgebende Unterpächter, der Nutzerwechselbeauftragte bzw. ein Vertreter des Mitgliedervereins sowie zwei Schätzer teil.
- 4.6** Nach der Abschätzung darf keine Veränderung mehr an den geschätzten Objekten vorgenommen werden. Die Beauflagen sind hiervon ausdrücklich ausgenommen. Die Schätzer sind verpflichtet, vorhandene Verstöße gegen bestehende Bestimmungen durch Preisabschläge im Abschätzprotokoll auszuweisen. Bei auftretenden Differenzen entscheidet der Geschäftsführende Vorstand des Bezirksverbandes nach Rücksprachen mit dem Bezirksschätzerobmann und dem Mitgliederverein.
- 4.7** Die Gebühr für die Abschätzung ist durch den abgebenden Unterpächter bargeldlos an den Bezirksvorstand Berlin-Marzahn der Gartenfreunde e.V. zu überweisen; derzeit beträgt sie 125,- € (Abschätzgebühr, Schreibgebühr und Wegeaufwand). Bedarf es zukünftig einer Änderung der Gebühr der Abschätzung, so ist die Gebühr durch den Verbandstag neu zu beschließen.
(Neufassung ab 01.01.2008)
- 4.8** Innerhalb von 4 Wochen wird das Abschätzprotokoll durch den Bezirksschätzerobmann der Geschäftsstelle des Bezirksverbandes übergeben.
- 4.9** Das Abschätzprotokoll wird in 5 Exemplaren ausgefertigt:
- jeweils ein Exemplar erhält der Zwischenpächter, der Mitgliederverein und der Bezirksschätzerobmann;
 - zwei Exemplare erhält der abgebende Unterpächter, davon ist ein Exemplar für den übernehmenden Unterpächter bestimmt.
- 4.10** Der abgebende Unterpächter hat innerhalb von 14 Tagen nach Zugang des Abschätzprotokolls die Möglichkeit des Einspruches über die durchgeführte Abschätzung gegenüber dem Bezirksverband. Der Einspruch ist schriftlich zu begründen.
- 4.11** Spätestens beim Nutzerwechsel ist das Abschätzprotokoll auf dem Deckblatt vom abgebenden Unterpächter, vom übernehmenden Unterpächter sowie dem Nutzerwechselbeauftragten des Mitgliedervereins zu unterschreiben. Mit der Unterzeichnung wird der ordnungsgemäße Zustand der Parzelle gemäß dem Abschätzprotokoll anerkannt.

5. Auswahl des übernehmenden Unterpächters

- 5.1** Durch den Bezirksverband werden aus der von ihm geführten Bewerberliste mögliche Bewerber für ein Unterpachtverhältnis ausgewählt. Es werden die Namen und Telefonnummern von Bewerbern dem abgebenden Unterpächter schriftlich mitgeteilt. Vom abgebenden Unterpächter ausgewählte Bewerber für ein neues Unterpachtverhältnis wird der Vorrang gewährt. Der abgebende Unterpächter hat sich gegenüber dem Bezirksverband durch Nachweis des geänderten Besitzverhältnisses zu erklären; hierzu ist die Vorlage beider Kaufverträge (bzw. andere geeignete Unterlagen z. B. Schenkungsurkunden, Übernahmevereinbarungen) im Original ausreichend.
- 5.2** Der abgebende Unterpächter bleibt bis zur Übergabe an einen übernehmenden Unterpächter (ggf. also über den Kündigungstermin hinaus) weiterhin verantwortlich für den ordnungsgemäßen Pflegezustand der Parzelle. Bis zur Übergabe an einen übernehmenden Unterpächter sind alle finanziellen Forderungen, die sich aus der Vereinsmitgliedschaft und dem Unterpachtvertrag ergeben, zu erfüllen.

6. Verkauf des beweglichen Eigentums zwischen abgebenden und übernehmenden Unterpächter

- 6.1** Das Abschätzprotokoll sowie Verbindlichkeiten gegenüber dem Mitgliederverein bilden die Grundlage für die Verkaufsverhandlungen. Darüber hinaus gehende Vereinbarungen sind zulässig, wie für Laubenausstattungen, Gartengeräte, Haustiere (samt Stallungen), Fischbesatz im Teich, individuelle Energieanschluss- und Abwassereinleitungsgebühren.
- 6.2** Findet der abgebende Unterpächter innerhalb von 12 Monaten keinen übernehmenden Unterpächter, so hat er auf seine Kosten die Parzelle von Bebauung und Anpflanzungen frei zu machen bzw. eine neue und für ihn wieder kostenpflichtige Abschätzung zu veranlassen.
- 6.3** Vor Abschluss des Unterpachtvertrages mit dem übernehmenden Unterpächter erfolgt eine Abnahme durch den Nutzerwechselbeauftragten des Mitgliedervereins zur Feststellung, ob die beanstandeten Verstöße ordnungsgemäß beseitigt wurden bzw. zur Kontrolle der Abarbeitung eventuell erteilter Auflagen. Die Abnahme ist mit Unterschrift auf dem Abschätzprotokoll zu bestätigen.
- 6.4.** Der abgebende Unterpächter fertigt 2-fach den Kaufvertrag an. Beide Exemplare müssen vom abgebenden und übernehmenden Unterpächter im Original unterzeichnet werden. Nach erfolgter Unterzeichnung verbleibt ein Exemplar beim abgebenden Unterpächter, das zweite Exemplar erhält der übernehmende Unterpächter. In der Geschäftsstelle des Bezirksverbandes sind beide Exemplare im Original zum Nutzerwechsel zur Kenntnisnahme vorzulegen. Eine Kopie des Kaufvertrages wird den Unterlagen des Bezirksverbandes beigelegt; eine weitere Kopie des Kaufvertrages erhält der Mitgliederverein.
- 6.5** Der übernehmende Unterpächter hat nach Erhalt der uneingeschränkten Betretensberechtigung der Parzelle eine Einspruchsfrist von sechs Monaten auf verdeckte Mängel gegenüber dem abgebenden Unterpächter.

7. Abschluss des Unterpachtvertrages durch den Zwischenpächter

- 7.1** Der Abschluss des Unterpachtvertrages findet in der Geschäftsstelle des Bezirksverbandes jeden 1. und 3. Dienstag im Monat in der Zeit von 13.00 bis 18.00 Uhr statt.
- 7.2** Am Abschluss des Unterpachtvertrages nimmt jeweils der abgebende Unterpächter, der übernehmende Unterpächter sowie ein Vertreter des Mitgliedervereins teil.
- 7.3** Der Termin wird in Absprache mit allen Beteiligten sowie der Geschäftsstelle des Bezirksverbandes durch den abgebenden Unterpächter vereinbart.

- 7.4** Die Bedingungen des Unterpachtvertrages sind dem übernehmenden Unterpächter in der Geschäftsstelle des Bezirksverbandes zu erläutern. Besondere Vereinbarungen sind schriftlich zu treffen.
Die Mitgliedschaft und die Aufnahme des übernehmenden Unterpächters im Bezirksverband vollzieht sich im Regelfall durch die Aufnahme in einem Mitgliederverein und beginnt mit der Unterzeichnung des Unterpachtvertrages durch die Vertreter des Bezirksverbandes, da mit Unterzeichnung des Unterpachtvertrages im Regelfall zugleich auch die Mitgliedschaft im jeweils zuständigen Mitgliederverein zu erwerben ist; näheres dazu regelt die Satzung des beigetretenen Mitgliedervereins. Vor der Unterzeichnung des Unterpachtvertrages sind daher dem übernehmenden Unterpächter die Satzungen des Bezirksverbandes sowie des zuständigen Mitgliedervereins zur Kenntnis zu geben und auf Wunsch auszuhändigen.
Der Nachweis über die Beantragung der Mitgliedschaft des übernehmenden Unterpächters in einem Mitgliederverein ist bei Abschluss des Unterpachtvertrages zu führen.
- 7.5** Übrige Bedingungen zur Vereinsmitgliedschaft sind durch den anwesenden Vertreter des Mitgliedervereins zu erläutern.
- 7.6** Der abgebende Unterpächter hat bei Vertragsunterzeichnung alle relevanten Dokumente, Bauunterlagen, insbesondere die Abwasserentsorgungsrechnung, Energie- und Wasserzählerstände, Versicherungspolizen, Nachweis über freiwillige Arbeitsleistungen zugunsten des Mitgliedervereins, Satzung des Mitgliedervereins und die Schlüssel dem übernehmenden Unterpächter zu übergeben. Erst dann ist der abgebende Unterpächter entlastet, sofern sich keine verdeckten Mängel innerhalb der Einspruchsfrist ergeben.
- 7.7** Für Unterpachtverträge die ab dem 01.Januar.2003 neu abgeschlossen werden, ist durch den übernehmenden Unterpächter eine zu verzinsende Kautions nach folgender Maßgabe zu hinterlegen:
- | | |
|--|--------------|
| Parzellengröße bis 500 m ² | 250,00 EURO |
| Parzellengröße über 500 m ² | 500,00 EURO. |
- Die Kautions ist durch den übernehmenden Unterpächter bei der Hausbank des Bezirksverbandes auf einem Miet-Treuhandkonto einzuzahlen. Der dazu notwendige Antrag wird beim Nutzerwechsel im Büro der Geschäftsstelle des Bezirksverbandes ausgehändigt. Die Kautions wird verzinst und nach Beendigung des Unterpachtverhältnisses mit den Zinsen wieder an den dann abgebenden Unterpächter nach einer Kündigungsfrist von 30 Tagen zurückgezahlt.
Grundlage bildet der Beschluss des Verbandstages vom 30. November 2002.
- 7.8** Der Abschluss des Unterpachtvertrages ist für den übernehmenden Unterpächter gebührenpflichtig. Die Höhe der Nutzerwechselgebühr beträgt derzeit 260 €; davon erhält der betreffende Mitgliederverein 50 % für seinen Verwaltungsaufwand. Grundlage hierfür bildet der Beschluss des Bezirksvorstandes vom 10. Dezember 2001.
- 7.9** Für Unterpächter, die unverschuldet ihre Parzelle räumen müssen und mit einer neuen Parzelle versorgt werden wollen, wird keine Nutzerwechselgebühr erhoben. Gleiches gilt für dauerhaft getrennt lebende Partner, die bisher eine Parzelle gemeinsam genutzt haben, wenn ein Partner den Unterpachtvertrag weiter in Anspruch nehmen möchte.
- 7.10** Nach Unterzeichnung des Unterpachtvertrages durch 2 Mitglieder des Geschäftsführenden Vorstandes des Bezirksverbandes, Zahlungseingang der Nutzerwechselgebühr auf dem Konto des Bezirksverbandes und der Kautions auf dem Miet-Treuhandkonto, erhält der übernehmende Unterpächter ein Original des Unterpachtvertrages auf dem Postweg. Das zweite Exemplar verbleibt in der Geschäftsstelle. Eine Kopie des neuen Unterpachtvertrages erhält der Mitgliederverein für seine Unterlagen.

8. Versicherungen

- 8.1** Bei einem Nutzerwechsel geht der bestehende Versicherungsvertrag (Gebäudeversicherung, Feuer, Sturm und Hausrat) des abgebenden Unterpächters gemäß § 69 Versicherungsgesetz auf den übernehmenden Unterpächter über, eine Kündigung wegen Nutzerwechsel ist daher durch den abgebenden Unterpächter nicht möglich; fristgemäß kann erst zur nächsten Beitragsfälligkeit eine Kündigung ausgesprochen werden.
- 8.2** Gleichwohl besteht für den neuen Unterpächter jedoch ein außerordentliches Kündigungsrecht innerhalb eines Monats nach Eintritt in das Unterpachtverhältnis und Bekannt werden der Versicherungsgesellschaft.

9. Schlussbestimmungen

- 9.1** Im Auftrag des Bezirksverbandes bearbeitet die Sachbearbeiterin Büro / Kleingartenwesen den Nutzerwechsel. Dazu zählen die Führung der Bewerberliste sowie die Gesprächsführung zur Abwicklung des Nutzerwechsels.
- 9.2** Bei einem Nutzerwechsel außerhalb von Kleingartenanlagen ist durch den Bezirksverband die Zustimmungen des Verpächters einzuholen.
- 9.3** Ergänzungen und Änderungen sind durch den Bezirksverbandstag zu beschließen.
- 9.4** Die Nutzerwechselordnung ist mit Beschluss des Bezirksverbandstages in Kraft getreten.

Berlin, 06. Dezember 2003

Schoppa
Vorsitzender

Die Ordnung ist in dieser Form maschinell erstellt, deshalb ohne Unterschrift!

Musterschreiben, Abweichungen im Text sind von Fall zu Fall möglich

Muster
Musterstr.

Musterort

Datum

Bestätigung des Kündigungseingangs

Sehr geehrte/r Frau/Herr.....,

wir erhielten Ihre Kündigung der Parzelle ... in der Kleingartenanlage „...“ mit Posteingang vom
Sicher haben Sie Ihrem Unterpachtvertrag entnommen, dass eine ordentliche Kündigung des Unterpachtverhältnisses erst zum 30.11.diesen Jahres möglich war, so dass der nächstmögliche ordentliche Kündigungstermin der 30.11. des nächsten Jahres ist.

Für eine außerordentliche Kündigung wäre ein wichtiger Grund im Sinne des Bundeskleingartengesetzes erforderlich.

Wir werden trotzdem bemüht sein gemeinsam mit Ihnen schnellstmöglich einen übernehmenden Unterpächter aus der bei uns geführten Bewerberliste für die Parzelle zu finden.

Falls Sie einen Interessenten für die Parzelle kennen, informieren Sie uns bitte.

Bitte veranlassen Sie unbedingt die Abschätzung der Parzelle. Die Telefonnummer des Bezirksschätzerobmanns können Sie den in der Anlage beigefügten „Hinweise zum Nutzerwechsel“ entnehmen. Informieren Sie bitte den Nutzerwechselbeauftragten Ihres Vereines bzw. ein anderes Mitglied des Vorstandes Ihres Vereines über den vereinbarten Termin der Abschätzung. Die Abschätzer sind gehalten nur bei Anwesenheit eines Vertreters des Vorstandes Ihres Vereines die Abschätzung der Parzelle vorzunehmen.

Um Unstimmigkeiten vorzubeugen, kommen sie bitte evtl. offenen Verpflichtungen gegenüber dem Zwischenpächter und Ihrem Verein für den Zeitraum bis zum endgültigen Nutzerwechsel noch nach. Ein Ausgleich mit dem übernehmenden Pächter kann bei evtl. kurzfristiger Abgabe durchaus vorgenommen werden.

Bitte nehmen Sie die dem Brief beigelegten „Grundsätze bei Nutzerwechsel“ und die „Hinweise zum Nutzerwechsel“ zur Kenntnis und verfahren Sie danach.

Sollten Sie noch Fragen haben, dann rufen Sie zu unseren Sprechzeiten jeden Dienstag und Donnerstag in der Zeit von 13:00 bis 18:00 Uhr unter der Tel.Nr. 54 53 1 63 noch einmal an.

Mit freundlichen Grüßen

Schoppa

Das Schreiben ist maschinell erstellt deshalb ohne Unterschrift!

Nutzerwechselordnung des Bezirksverbandes Berlin-Marzahn
der Gartenfreunde e.V. (Bezirksverband)

Kleingartenanlage /
Mitgliederverein :

Grundstück / Parzelle:

Grundsätze bei Nutzerwechsel

1. Das Grundstück / die Parzelle lässt die sofortige uneingeschränkte kleingärtnerische Nutzung zu.
2. Die Baulichkeiten entsprechen dem Bundeskleingartengesetz / haben Bestandsschutz. Darüber hinausgehende Baulichkeiten sind beseitigt.
3. Die Laube ist besenrein übergeben
4. Die Übernahme von Inventar, Gartengerät oder nicht bewerteten technischen Anlagen ist keine Bedingung, sie kann im Rahmen der Verkaufsverhandlungen vereinbart werden.
5. Der Elektroanschluss wird nicht im Protokoll bewertet. Die Übernahme ist gesondert auszuhandeln.
6. Bei Trinkwasseranschluss in der Laube. Ist eine zulässige, geprüfte, funktionstüchtige Abwassersammelgrube vorhanden?
7. Die Abwassersammelgrube ist geleert.
8. Ist eine Abwassersammelgrube o.g. Art nicht vorhanden, darf die vorgeschaltete Sanitäranlage nicht genutzt werden.
9. Badebassin ist abgebaut, die Standfläche kann kleingärtnerisch genutzt werden.
10. Aufwuchs, welcher dem Bundeskleingartengesetz widerspricht, ist gerodet und beseitigt. Das gilt auch für Stubben.
11. Überhohe Hecken sind zurück geschnitten.
12. Auf der Parzelle befinden sich kein Bauschutt, Müll oder nichtkompostierbare Stoffe.
13. Verdeckte Mängel sind zwischen den Partnern des Kauf- und Übereignungsvertrages zu klären.
14. Die Schätzsumme ist der aktuelle Verkehrswert für Bebauung, Außenanlagen und Aufwuchs.

Die Abschätzung erfolgte nach Angaben des abgebenden Unterpächters:
/ Bevollmächtigten:

Vom Mitgliederverein nahm teil:

Gültige Genehmigungen liegen vor
und werden übergeben:

am:

am:

Bemerkungen:

1. Laube

2. Keller

3. Anbau

4. Schuppen

5. Veranda

6. Laubenvorplatz

7. Gewächshaus

8. Kinderspielhaus

9. Abwassersammelgrube

Weitere Unterlagen werden übergeben:

10. Bauzeichnungen

11. Materialrechnungen für nach
01.01.1994 errichtete Laube

12. Versicherungspolice

13. Beleg der letzten Fäkalienabfuhr

14. Dichtheitsnachweis Grube

15. Kehrquittung Schornstein

16. Sonstige

Abweichungen zu o. g. Grundsätzen:

Bemerkungen bei vollzogenem Unterpächterwechsel:

Datum, Unterschrift

Datum, Unterschrift

Nutzerwechselordnung des Bezirksverbandes Berlin-Marzahn
der Gartenfreunde e.V. (Bezirksverband)

Hinweise zum Nutzerwechsel

Der Nutzerwechsel umfasst zwei rechtlich unterschiedliche Vorgänge.

1. Eintritt des übernehmenden Pächters in das Unterpachtverhältnis für die von Ihnen derzeit noch genutzten Parzelle /Grundstück zur kleingärtnerischen Nutzung und Zahlung der Pacht ab dem Übernahmedatum.
2. Abschluss eines Kauf- bzw. Übereignungsvertrag zwischen dem abgebenden und dem übernehmenden Unterpächter zur Eigentumsübertragung der Baulichkeiten, der Außenanlagen und des Aufwuchses.
Der Bezirksverband wird als Vermittler und Kontrollinstanz zwischen beiden Parteien tätig. Dieser Rechtsvorgang erfolgt entsprechend der § 433 BGB (Kauf) und § 929 BGB (Erwerb des Eigentums an beweglichen Sachen), da auch mit dem Boden fest verbundene Gegenstände, wie die Baulichkeiten als bewegliche Sachen behandelt werden, weil sie als Hilfsmittel zur kleingärtnerischen Nutzung nur vorübergehend, d.h. für die Zeit dieser Nutzung mit Grund und Boden verbunden sind (Scheinbestandteile § 95 Abs. 1, Seite 1 BGB).

Im Interesse einer kurzfristigen und reibungslosen Abwicklung der von Ihnen gewünschten Rechtsgeschäfte ist die Abschätzkommission des Bezirksverbandes mit der Ermittlung des aktuellen Verkehrswertes der Parzelle / des Grundstücks beauftragt. Die Abschätzung findet nach den „Richtlinien für die Abschätzung von Baulichkeiten, Außenanlagen und Aufwuchs bei Unterpächterwechsel in Kleingärten des Landesverbandes Berlin der Gartenfreunde e.V.“ statt, die auf den in den Unterpachtverträgen enthaltenen Schiedsgutachterregelungen basieren und so zu behandeln sind (§§ 317-319 BGB).

Weiterer Ablauf:

Vereinbarung des Schätztermins mit dem Obmann der Abschätzkommission:
Gfrd. Rolf Löschner, Parchimer Str. 16, 12619 Berlin Tel. 030 56 15 405.

Teilnehmer:

Am Abschätztermin nehmen der abgebende Unterpächter oder eine von ihm schriftlich bevollmächtigte Person, der Nutzerwechselbeauftragte bzw. ein Vertreter des Mitgliedervereins sowie zwei Schätzer teil.

Was wird geschätzt ?

(Halten Sie das Blatt „Grundsätze bei Nutzerwechsel“ **ausgefüllt** und die dementsprechenden Unterlagen für die Schätzer bereit.)

Baulichkeiten in einfacher Ausführung nach m³ umbautem Raum, Bauklasse, gültigem Bauindex, Restnutzungszeit und Baumängeln. Ein überdachtes Bauwerk bis 24 m² Grundfläche auf Fundamenten und bis 75 m³ Bruttorauminhalt bedarf keines Nachweises.

1 Keller unter der Laube(bis 2m² 0,80m Raumhöhe), 1 Gewächshaus (bis 7m², Firsthöhe bis 2,20m) und 1 Kinderspielhaus (bis 2m², Firsthöhe bis 1,25m) werden gesondert berechnet.

Vertraglich zulässige, bautechnisch notwendige und nur zur kleingärtnerischen Nutzung geeignete **Außenanlagen** wie Zaun und ein Gartentor (bis 1,0m Breite, bis 1,25m Höhe); Abwasseranlage mit Baugenehmigung, Abnahmeschein und gültigem Dichtenachweis oder Materialzertifikat einer zugelassenen Firma mit gültigem Dichtenachweis sowie Grubenleerungsnachweise; Wasseranlagen und – fässer (max. 2 Stck.); Pumpen nur dann, wenn kein zentraler Wasseranschluss vorhanden ist; Wasserbecken (max. 2m²) und bepflanzte Teiche bis 10m²; befestigte Wege bis 6% der nicht bebauten Gartenfläche; Borde Stufen und Stützmauern aus mineralischen oder hölzernen Baustoffen; Kompostanlagen; Rankgerüste; Früh- und Hochbeete.

Mehrjähriger Aufwuchs von Obstbäumen, Beerensträuchern, Hecken, Laubziergehölzen (wenn bei freiem Wuchs unter 4m Höhe), Koniferen (bis 10m² Gesamtkronenfläche), Erdbeeren, Blumenzwiebeln, Ranker, Stauden und Rasen.

Was ist vor der Abschätzung zu beseitigen?

Übergroße und nicht genehmigte Baulichkeiten einschl. Anbauten bis zur zugelassenen Größe und von der Laube abgesetzte Schuppen aller Art; auffällige und statisch instabile Baulichkeiten, Rankgerüste, Stützmauern; massive Grillplätze; Schauer; betonierte Teiche; befestigte Flächen über 6% der nicht bebauten Gartenfläche; unzulässige Abwassergruben (abbauen und verfüllen); Bauschutt, Müll und nichtkompostierbare Gartenabfälle sowie nicht zugelassener Aufwuchs, über hohe Hecken (höher als 1,25m zu den Wegen in der Anlage) und nicht genehmigte Grenzbepflanzungen zu Nachbarn. Dabei ist ggf. die Verordnung zum Schutze des Baumbestandes in Berlin (BaumSchVo.) in der Art zu beachten, dass rechtzeitig Fällgenehmigungen einzuholen sind.

Forderungen aus Auflagen sind möglichst bis zur Abschätzung jedoch spätestens bis zur Übergabe an den übernehmenden Unterpächter abzuarbeiten.

Die Abschätzung erfolgt nach Vorlage und Übergabe der Bauunterlagen. Sie dauert ca. 1 Stunde. Für die Abschätzung wird eine Gebühr von derzeit 90,00 EURO einschließlich des Wegeaufwandes und der Schreibgebühren erhoben. Die Summe ist bargeldlos an den Bezirksverband Berlin-Marzahn der Gartenfreunde e.V. zu überweisen. Ein Überweisungsträger wird vor Ort ausgehändigt.

Das Abschätzprotokoll liegt nach ca. 4 Wochen in der Geschäftsstelle des Bezirksverband Berlin-Marzahn der Gartenfreunde e.V., Boizenburger Str. 52-54, 12619 Berlin zur Abholung bereit. Eine Aushändigung erfolgt jedoch nicht, vor Zahlungseingang der Abschätzgebühr auf dem Konto des Bezirksverband Berlin-Marzahn der Gartenfreunde e.V.

Aus der beim Bezirksverband geführten Bewerberliste werden Ihnen schriftlich potentielle Bewerber benannt, zur Vorbereitung einer entsprechenden Liste wird vor Abholung um einen Anruf in der Geschäftsstelle des Bezirksverbandes unter der Tel. Nr.54 53 1 63 gebeten.