

Von Schätzern – über's Schätzen

Einspruch gegen eine Schätzung



Als abgebender Pächter halten Sie endlich Ihr Schätzgutachten in der Hand und nun das: Sie sind nicht damit einverstanden, da muss doch mehr rauszuholen sein? So sozial oder nachgiebig, dass man auf die zustehenden Euros verzichtet, ist man jedenfalls nicht.

Der abgebende Pächter ist Adressat des Gutachtens und Eigentümer der bewerteten Sachen und hat daher die Möglichkeit

gegen das Ergebnis der Wertabschätzung Einspruch einzulegen. Aber wogegen richtet sich der Einspruch? Dass man sich etwas anderes erhofft hatte, kommt doch schon öfter vor, nun gilt es aber zu unterscheiden: Wurde etwas übersehen oder etwa falsch bewertet, oder sind einfach Punkte als Mängel aufgenommen, an die man „sein Lebtage nicht gedacht hatte“? Gerade im letzten Fall kann der Weg zum Vereinsvorstand gut sein, um erste und unbegründete Zweifel auszuräumen. Im gemeinsamen Gespräch mit dem Vereinsvorstand lässt sich meist mehr klären, als manch abgebender Gartenfreund vermutet.

Grundlage der Wertabschätzung sind die Gartenordnung und die Richtlinien für die Wertabschätzung, die als Bestandteil des Pachtvertrages jedem Gartenfreund vorliegen. Der Einspruch muss innerhalb von 14 Tagen nach Bekanntgabe der Wertabschätzung erhoben werden und richtet sich an den Landesverband der Gartenfreunde Bremen. Dabei ist das streitgegenständliche Wertabschätzungsgutachten unbedingt zu übersenden, denn nur der abgebende Pächter als Eigentümer der bewerteten Sachen, ist Adressat der Schätzung.

Ein Einspruch gegen das Ergebnis der Wertabschätzung kann allerdings nur dann erfolgreich sein, wenn konkrete Punkte beanstandungswürdig sind. Der globale Einspruch gegen den Restwert einer Schätzung oder gegen den Mängelabzug ist in den seltensten Fällen zielführend. Daher sollte unbedingt auf die detaillierte Aufzählung, gegen welche Punkte in der Schätzung Einspruch eingelegt wird, geachtet werden. Auch eine Begründung der Beanstandungen ist sinnvoll, um auf die Gegebenheiten vor Ort hinzuweisen. Allerdings ist es keinesfalls erfolgsversprechend, einen Baum oder Strauch, der mangels ausreichend Grenzabstand umgesetzt oder entfernt werden soll, mit der Begründung erhalten zu wollen, dass „*der Nachbar nichts dagegen hat*“. Dieser nachbarschaftliche Zuspruch ist kein Bewertungskriterium für die Schätzkommission und wird daher auch keinen Niederschlag in einer Nachschätzung finden.

Ebenso wenig dient das vorherige Schätzgutachten, welches bei Gartenübernahme dem abgebenden Pächter ausgehändigt wurde, als richtungsweisend für die gegenwärtige Bewertung. Gartenzustand und Bebau haben sich im Laufe der Zeit verändert und manch zugrunde liegende Regeln wurden modifiziert. Das Schätzgutachten bewertet den gegenwärtigen Zustand der eingebrachten Sachen – nicht mehr und nicht weniger!