



Pächterwechsel

Ein Pächter hat das Pachtverhältnis beendet und ein neuer Pächter ist nicht gefunden.

Gleichzeitig endet auch die Vereinsmitgliedschaft, es sei denn, er wird inaktives Mitglied.

Was ist zu beachten?

1. Zwischen dem abgebenden Pächter, dem Stadtverband und dem Kleingartenverein ist eine schriftliche Vereinbarung zu treffen mit folgendem Inhalt:
 - a) Der abgebende Pächter ist verpflichtet, solange kein Nachmieter gefunden, bzw. die Auflagen der Wertermittlung nicht erfüllt wurden, eine Verwaltungspauschale an den Verein zu zahlen.
Diese Pauschalgebühr sollte mindestens die Höhe der Lasten der Parzelle betragen (Mitgliedsbeitrag, Beitrag an Stadt- und Landesverband, Pacht, Grundbesitzabgaben, Wasser, Strom, Gemeinschaftsarbeit, laufende Kosten).
 - b) Der abgebende Pächter (jetzt nur noch Nutzer) hat bis zur Neuverpachtung dafür zu sorgen, dass von der Parzelle keine Störungen (z.B. Verunkrautung) ausgehen
Ist der Nutzer dazu nicht bereit oder außerstande, ist der Kleingartenverein berechtigt, hierfür die im Verein üblichen Stundensätze zu berechnen.
2. Von einem Kauf des Gartens durch den Verein ist grundsätzlich abzuraten, da sich steuerliche Auswirkungen ergeben können. Falls sich ein Kauf durch besondere Umstände nicht vermeiden lässt, sollte vorher der Stadtverband, ein Steuerberater oder das Finanzamt gefragt werden.
3. Entschädigung bei Beendigung des Pachtverhältnisses
Nach den Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) hat ein Gartenpächter nur in den Fällen der Kündigung nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 auf Entschädigung für die von ihm eingebrachten Sachen.

STADTVERBAND AACHEN DER FAMILIENGÄRTNER e.V.

90 Jahre 1920 2010 GEMEINNÜTZIGES KLEINGARTEN - FÖRDERUNGSUNTERNEHMEN

www.kleingarten-aachen.de

www.gartenfreunde-aachen.de

In allen anderen Fällen, also bei Kündigung durch den Kleingärtner oder den Verein gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG, besteht weder nach den Bestimmungen des BKleingG noch nach denen des BGB ein Anspruch auf Entschädigung für die vom Kleingärtner bei Beginn des Pachtverhältnisses vom Vorgänger erworbenen oder im Laufe der Pachtzeit von ihm selbst eingebrachten Baulichkeiten oder Anpflanzungen.

Gemäß § 556 Abs. 1 BGB ist die Pacht- (Miet-) sache bei Pachtende an den Verpächter zurück zu geben, und das bedeutet nach der ständigen Rechtsprechung des BGH frei von Eigentum des Pächters (Kleingärtners), (BGH, NJW 1981, 2564). Der Kleingärtner hat also bezüglich seines Eigentums lediglich nach § 547a BGB Anspruch auf Wegnahme.

Nun hat mit Sicherheit kein Kleingärtner ein Interesse daran, seine Gartenlaube, sein Kleingewächshaus, die Wegeplatten, die Kantensteine, einen eventuelle vorhandenen Grill, Bäume, Sträucher und Pflanzen aus dem Garten zu entfernen, denn wo sollte er auch damit hin. Also wird er versuchen, von seinem Pachtnachfolger eine Entschädigung für sein zurück gelassenes Eigentum zu erhalten.

Wie hoch aber soll oder darf diese Entschädigung sein? Dazu gibt es keine festen Bestimmungen für die oben genannten Fälle der Kündigung durch den Kleingärtner oder durch den Verein. Deshalb richten sich die Vereine in der Regel nach den landesrechtlichen Bestimmungen für die Wertermittlung von Kleingärten.

Diesen Wertermittlungsrichtlinien liegen folgende Gedanken zugrunde:

1. Ein Kleingarten ist kein Handelsobjekt, das nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu bewerten ist.
2. Der übernehmende Gartenpächter soll einen sozial verträglichen Preis für die bewerteten Sachen zahlen, die als für die kleingärtnerische Nutzung erforderlich anzuerkennen sind.

3. Dem abgebenden Kleingärtner soll der Zeitwert seines Eigentums erstattet werden, ohne Wertgewinn, unter Berücksichtigung des gehabten Nutzens.
4. Nicht mehr nutzbare Sachen sind vor der Übergabe des Gartens zu entfernen.
5. Mängel sind zu heilen.
Aus diesen Grundgedanken ergibt sich dann in der Praxis, dass bei manchen Anpflanzungen je nach ihrem Alter bis zu ihrer Vollertragsreife eine Wertsteigerung erfolgt, die dann nach diesem Zeitpunkt in eine Wertminderung verfällt. Dabei sind die tatsächlichen Anschaffungskosten unerheblich, da die Grundwerte in den Richtlinien festgesetzt sind.

Ebenso verhält es sich bei der Gartenlaube: Die tatsächlichen Herstellungskosten sind für die Wertermittlung ohne Belang. Auch hier sind (z.B. in Hessen und NRW) in den Wertermittlungsrichtlinien feste Quadratmeterpreise verankert, die eine Obergrenze für die Bewertung garantieren.

Auch sehen die Wertermittlungsrichtlinien keine Bewertung der Laubeneinrichtung oder der eventuell überlassenen Werkzeuge vor.

Da nun ein Kleingarten nach den Bestimmungen des Vereins vergeben werden muss, also vom Vorstand nach einer eventuell vorhandenen Bewerberliste, kann auch nur der Vorstand den Nachfolger bestimmen.

Wurde nun eine Bewertung des Kleingartens vorgenommen, und der abgebende Pächter ist mit der Wertermittlungssumme nicht einverstanden, so bleibt ihm nur das Recht der Wegnahme, also der Räumung des Gartens.

Findet er selbst einen zahlungswilligen Nachfolger, so wird der Verein diesem Kandidaten keinen Vertrag ausstellen, da nämlich schon jetzt vorauszusehen ist, wie das Spiel einmal weitergeht, wenn dieser Pächter seinen Garten wieder aufgeben will!

Kann der Verein einen eigenen Bewerber einsetzen, der aber nicht bereit ist, den geforderten Preis zu zahlen, dann bleibt dem abgebenden Kleingärtner wieder nur das Wegnahmerecht oder er muss sich auf einer niedrigeren Preisbasis mit seinem Nachfolger einigen, und das kann im Extremfall bei einer Null enden.

Wird bei der Wertermittlung festgestellt, dass Anpflanzungen oder andere Sachen nicht mehr nutzbar sind, so ist der abgebende Pächter verpflichtet, sie zu entfernen.

Geschieht dies nicht, so wird die Wertermittlungssumme um den Betrag gekürzt, der vom Wertermittler für die Erledigung durch den Nachpächter festgesetzt wird.

Dabei wird in der Regel der ortsübliche Stundensatz für die Gemeinschaftsarbeiten in den Kleingärtnervereinen angesetzt. Und dazu die ortsüblichen Entsorgungskosten für Müll, Gartenabfälle etc. hinzugerechnet.

Die gleichen Grundsätze gelten dann auch für die Beseitigung von Mängeln, also etwa das Entfernen von unzulässigen Bauten, illegalen Toiletten, erforderliche Rekultivierung bei starker Verwilderung, etc.

In vielen Vereinen ist es üblich, diesen Abzug dann dem Pachtnachfolger gutzuschreiben, damit der dann die Mängel beseitigt.

Dies erwies sich jedoch in der Vergangenheit als Fehler, weil so die Mängelbeseitigung oft von einem Gärtner zum nächsten verschoben und nie erledigt wurde. So hat es sich als besser erwiesen, Gartenfreunde im Verein zu finden, die für den errechneten Abzugsbetrag die Mängel beseitigen und Gärten eben nur noch mängelfrei weiterverpachtet werden.

FAZIT:

1. Die Wertermittlungsrichtlinien bestimmen die Abstandssumme für den Garten, nicht der abgebende Pächter!
2. Nur der Vorstand bestimmt den Pachtnachfolger, nicht die Zahlungskraft eines Wunschkandidaten des abgebenden Pächters!