

Ablauf bei Pächterwechsel



Grundsätzliches

Der Vorstand möchte in Auswertung der Gartenbegehungen nochmals darauf hinweisen, dass der Rechtsschutz durch den Kreisverband nur gewährt werden kann, wenn die rechtlichen Anforderungen im Verein auch durchgesetzt werden.

Rechtslage bei Pächterwechsel

Die Verpachtung der Parzelle ist ein Rechtsgeschäft zwischen dem Zwischenpächter und dem neuen Gartenbewerber. Gegenstand des Pachtvertrages ist die kleingärtnerische Nutzung der Fläche und die Zahlung des Pachtbetrages sowie die Erfüllung von Pflichten zur Erhaltung der Kleingartenanlage. Die durch die Mitgliederversammlung beschlossene Vereinseinlage in Höhe von aktuell 1.278,00 € ist ebenfalls bei Abschluss des Pachtvertrages an den Verein zu zahlen.

Die Eigentumsübertragung von Gegenständen, die als Hilfsmittel zur kleingärtnerischen Nutzung gegen angemessene Entschädigung auf der Parzelle zurückbleiben, ist Gegenstand des Kaufvertrages, welcher durch den Vorstand zur Verfügung gestellt wird (siehe Homepage) und durch den ausscheidenden und neuen Pächter geschlossen wird. Grundlage und Gegenstand des Kaufvertrags ist die Bewertung der auf der Parzelle befindlichen Gegenstände durch einen durch den Kreisverband bestellten Bewerter.

Wird kein Nachfolger gefunden, ist der Pächter verpflichtet, den Pachtzins als Nutzungsgebühr weiter zu zahlen, solange die Laube auf der Parzelle verbleibt. Nach Ablauf einer Frist von 6 Monaten muss der ausscheidende Pächter Laube und Bewuchs auf seine Kosten entfernen.

Dieser Rechtsvorgang erfolgt entsprechend den Vorschriften der §§ 433, 929 BGB (Kauf und Erwerb des Eigentums an beweglichen Sachen). Hierbei ist festzuhalten, dass auch mit dem Boden fest verbundene Gegenstände wie die Laube wie bewegliche Sachen behandelt werden, da sie als Hilfsmittel zur kleingärtnerischen Nutzung, d. h. für die Zeit dieser Nutzung mit dem Grund und Boden verbunden sind und daher als Scheinbestandteile (§ 95, Abs. 1 BGB).

Kleingartenfreunde "Mahlower Berg e.V."

anerkannt kleingärtnerisch gemeinnütziger Verein

Bestandsschutz

Es ist darauf hinzuweisen, dass auch ein gesetzlicher Bestandsschutz keine Rechtfertigung dafür abgibt, dass übergroße Lauben (siehe hierzu *1) oder einer der einfachen Ausführung nicht entsprechenden Einrichtung vom Nachfolgepächter übernommen und bezahlt werden müssten. Entschädigt werden können sonstige Anlagen (Nebenanlagen) wie Flächenbefestigungen, Einfriedungen, Gewächshäuser, Pergolen oder Rankgerüste sowie Pumpen und Kompostbehälter, soweit sie im Pachtvertrag oder in der Gartenordnung zugelassen bzw. beschrieben und genehmigt worden sind.

Tatsächlich ist mit Beendigung des Pachtverhältnisses das Nutzungsrecht des Eigentümers einer baulichen Anlage im Kleingarten erloschen. Solange er Pächter war, konnte er es bestandsgeschützt nutzen. Die Duldung bestimmter, grundsätzlich bei Ende der Pachtzeit nach der Satzung zu entfernenden Einbauten/ Anpflanzungen während der Pachtzeit besagt noch nicht, dass der Verpächter auch für die Zeit nach Beendigung des Pachtverhältnisses auf seinen Beseitigungsanspruch verzichten will. Insoweit kann auch der Kleingärtner aufgrund der eventuellen Untätigkeit des Vereins nicht ohne weiteres darauf vertrauen, dass dieser die Einrichtung auch nach der Beendigung des Pachtverhältnisses zu dulden gewillt ist. Denn mit der Beendigung des Pachtverhältnisses tritt eine Veränderung der Sachlage ein. Grundsätzlich wird der Verpächter und der Verein darauf bestehen, dass alle Bewirtschaftsmängel vor Pächterwechsel beseitigt werden.

Der Kleingartenpächter kann sich auch nicht gegen das Rückbauverlangen mit der Begründung wehren, dem Verein sei bei der Pachtübernahme der unzureichende Zustand der Laube bekannt gewesen und er habe vom vorherigen Pächter keinen Rückbau verlangt und den Kleingärtner bei der Übernahme nicht ausdrücklich darauf hingewiesen. Insoweit steht also fest, dass den Verein keine Fürsorgepflicht für zukünftige, später durchzuführende Rückbauten trifft.

Parzellennutzung ohne Unterpachtvertrag

Der Ablauf der Kündigung bis zur Rückgabe wird vom Vorstand geleitet. Dadurch wird verhindert, dass Gärten ohne Wissen des Vorstands und ohne Wertermittlung weitergegeben werden. Das erfolgt u. U., um Auflagen für die Herstellung eines ordnungsgemäßen Zustands des Gartens bezüglich der kleingärtnerischen Nutzung zu umgehen.

Kleingartenfreunde "Mahlower Berg e.V."

anerkannt kleingärtnerisch gemeinnütziger Verein

Folgen wären:

- Der Verein hat keine Möglichkeit, vor der Gartenvergabe mit dem Pächtnachfolger zu klären, was von ihm als Kleingärtner erwartet wird.
- Es werden Gartenbestandteile weitergegeben, die bei einem Pächterwechsel unbedingt auf Kosten des abweichenden Pächters entfernt werden müssen, woraufhin der Erwerber einen Bestandsschutz dafür ableitet, da er dafür bezahlt hat.
- Es besteht die Gefahr, dass der Nachnutzer nicht daran denkt, einen Unterpachtvertrag abzuschließen, der ihn zur kleingärtnerischen Nutzung verpflichtet und der Verein deshalb viel Arbeit und Ärger hat.

Bei einer solchen illegalen Inbesitznahme steht dem Verein trotz Kaufvertrag gegenüber dem Erwerber das Recht zu, die unberechtigt benutzte Parzelle von seinem erworbenen Eigentum beräumen zu lassen.

Ablauf des Kündigungsverfahrens

- Schriftliche Kündigung des Kleingartenpächters an den Vorstand und gleichzeitige Bestellung einer Bewertung durch einen vom Kreisverband bestellten Gutachter/Bewerter
- Besichtigung der Parzelle durch den Vorstand zur Feststellung von eventuell vorhandenen Bewirtschaftungsmängeln
- Nach Beseitigung der eventuell vorhandenen Bewirtschaftungsmängel wird durch den Vorstand ein Bewertungstermin mit o.a Gutachter vereinbart
- Bewertung im Beisein des Kleingartenpächters und ggf. des Vorstands
- Auf der Suche nach einem Nachfolger kann der scheidende Pächter auf Wunsch durch den Vorstand unterstützt werden (Homepage, Inserate etc.)
- Vorstellung des Interessenten nach schriftlicher Bewerbung mit Übergabe Aufnahmeantrag beim Vorsitz des Vereins
- Antrag auf Aufnahme in den Verein durch den Interessenten
- Abstimmung über Aufnahme des Interessenten durch den Vorstand, siehe Satzung
- Erstellung der schriftlichen Dokumente durch den Vorstand (Vereinbarung über die Zahlung der Vereinseinlage, Pachtvertrag)

Kleingartenfreunde "Mahlower Berg e.V."

anerkannt kleingärtnerisch gemeinnütziger Verein

-
- Vor Vertragsunterzeichnung lässt der weichende Pächter prüfen, ob er gegenüber dem Verein schuldenfrei ist (Pacht-/Energiezahlung, ggf. Arbeitsstunden)
 - Vertragsunterzeichnung und Entlastung des weichenden Pächters.

Sonstiges

Bis zum Ablauf der Kündigungsfrist bzw. zur Übergabe an einen Nachpächter ist der abgebende Pächter verpflichtet, seinen Garten kleingärtnerisch zu nutzen und sämtlichen Zahlungsverpflichtungen fristgemäß nachzukommen.

Diese Zusammenfassung entstand als Hilfe im Kündigungsverfahren und wurde durch die Mitgliederversammlung am 09.07.2005 bestätigt und beschlossen.

Erstellt: im Juli 2005

Überarbeitung im Februar 2009

gez. Cornelia Just
Vereinsvorsitzende

(*1) Anmerkung zum Bestandsschutz der Lauben, die vor dem 03.10.1990 errichtet wurden:

Mit § 20a des BKleingG (Überleitungsregelungen aus Anlass der Herstellung der Einheit Deutschlands) ist der Bestand von "übergroßen" Gartenlauben und ihre bisherige Funktion geschützt, die vor dem 03.10.1990 rechtmäßig errichtet wurden. Der Bestandsschutz bezieht sich demzufolge auf Gartenlauben, die die in § 3 Abs. 2 BKleingG vom Gesetzgeber bestimmte zulässige Maximalgröße von 24 m² Grundfläche, einschließlich überdachten Freisitz, überschreiten. Nach den in der ehemaligen DDR geltenden rechtlichen Regelungen war die Errichtung größerer Gartenlauben erlaubt und für unseren Verein gibt es hier eine gültige Baugenehmigung zur Errichtung dieser Bungalowtypen. Dieser Bestandsschutz hat seine Grundlage in der im Artikel 14 des Grundgesetzes verankerten Eigentumsgarantie. Er schützt den Eigentümer der „übergroßen“ Gartenlaube vor einem rechtlich völlig haltlosem Rückbau-/Abrissverlangen. (*2)

Der Bestandsschutz für die „übergroßen“ Gartenlauben ist also zeitlich nicht begrenzt und besteht, solange diese Gartenlaube in ihrer baulichen Substanz vorhanden ist. Weil der Bestandsschutz auf das Objekt Gartenlaube bezogen ist, ist es bedeutungslos, wer diese Gartenlaube errichtet hat und wie oft die Gartenlaube im Zusammenhang mit einem Pächterwechsel den Eigentümer gewechselt hat. Die Gartenlaube kann folglich vom aktuellen Pächter und auch

Kleingartenfreunde "Mahlower Berg e.V."

anerkannt kleingärtnerisch gemeinnütziger Verein

eventuellen Nachfolgerpächtern als ihr Eigentümer weiterhin unverändert und wie bisher zulässig genutzt werden.

Der Bestandsschutz an der „übergroßen“ Gartenlaube erlischt nur, wenn der Eigentümer sie selbst entfernt, wenn die Gartenlaube durch schädigende Ereignisse wie Brand, Explosion, Überschwemmung, Sturm, Hagel aber auch durch Vandalismus völlig zerstört wird. Er erlischt auch dann, wenn die Gartenlaube wegen nachlassender Tragfähigkeit des Fundamentes abgerissen werden muss und der alte Zustand nur durch Wiederaufbau/ Ersatzbau hergestellt werden kann. Ein Wiederaufbau/ Ersatzbau der Gartenlaube ist jedoch nur in einer Maximalgröße von 24 m² Grundfläche einschließlich überdachten Freisitz statthaft.

Es gibt also keine Befürchtungen, dass hier nach momentan gültigem Recht ein Rückbau der Gartenlaube verlangt wird und wir raten allen Vereinsmitgliedern, bevor sie bauliche Veränderungen an ihrer Gartenlaube vornehmen, unbedingt diese Baumaßnahmen dem Vorstand anzuzeigen, damit wir die vorab ausreichend beraten können und so auch den Bestandsschutz bewahren können.

(*2) Zitate aus LGF 08/2010: Bestandsschutz beim Bauen im Kleingarten – Herr Dr. Rößner