## Walter Schröder

Rechtsanwaltskanzlei

## Beendigung des Pachtverhältnisses/Pächterwechsel

Bei Beendigung eines Kleingartenpachtvertrages durch den Pächter bzw. durch den Verpächter gem. §§ 8, 9 Abs. 1 Nr. 1 Bundeskleingartengesetz (BKleingG) besteht kein Entschädigungsanspruch für den Pächter für die von ihm eingebrachten bzw. übernommenen Baulichkeiten und Anpflanzungen.

Ein Entschädigungsanspruch steht dem Pächter nur für die im § 11 BKleingG genannten Fälle (im Zusammenhang mit § 9 Abs. 1 Nr. 2 – 6 BKleingG) zu. Regelungen zu einer möglichen darüber hinausgehenden Entschädigung befinden sich lediglich im Pachtvertrag selbst. Diese Regelungen ergeben sich aus den Grundsätzen der Kleingartennutzung und der Gesetzgebung dazu u.a. auch in Anlehnung an § 11 BKleingG. Entsprechend den Grundsätzen zur Kleingartennutzung sind seitens der Landesverbände der Kleingärtnerorganisationen für die Bewertung der Kleingärten Regelwerke aufgestellt und von den jeweiligen Ländern genehmigt worden. Für das Land Brandenburg ist dies die Richtlinie des Landesverbandes Brandenburg der Gartenfreunde e.V. aus dem Jahr 2006 in deren Ergänzung die *Grundsätze für die Bewertung von Gartenlauben, Garteneinrichtungen und Anpflanzungen in Kleingärten bei Pächterwechsel – (GrundSä)* aus dem Jahr 2011 entstanden sind.

Die Notwendigkeit zur Erarbeitung einer Bewertungsrichtlinie ergab sich letztlich die durchzuführende Bewertung selbst aus dem BKleingG, in dem

- im BKleingG die Trennung hinsichtlich der Eigentümerstellung von Anpflanzungen und Baulichkeiten im Verhältnis Pächter -Grundstückseigentümer zugunsten des Pächters geregelt ist und
- 2. nur der Verpächter in der Regel als Zwischenpächter dem Käufer der Baulichkeiten und Anpflanzungen die Nutzungsmöglichkeit seines erworbenen Eigentums durch Verpachtung des Kleingartens verschaffen kann.

Bei fehlendem Unterpachtvertrag zwischen Zwischenpächter und Käufer der Baulichkeiten und Anpflanzungen würde der Eigentumserwerb mangels der Möglichkeit der Besitzübernahme in der Variante dieser Nutzung dieses Eigentums de facto ins Leere stoßen. Der Zwischenpächter muss ein vitales Interesse daran haben, die Bewertung des Kleingartensbei einem Pächterwechsel vorzunehmen. Ihm obliegt es letztlich, auf die Einhaltung des BKleingG und die darauf fußende Gartenordnung zu achten und diese durchzusetzen. Diese Verpflichtung besteht kraft Gesetzes, bei möglicher Sanktion nach § 10 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG.

Die Bewertung des Kleingartens bildet eine wesentliche Grundlage für die Bestimmung der Qualität der gesetzlichen und vertraglichen Bewirtschaftungsverpflichtung. Die stetigen Begehungen in den Kleingartenanlagen können die Bewertung nicht ersetzen.

Nur durch eine Bewertung können Mängel im Detail festgestellt werden, die bei Begehungen nicht feststellbar sind.

Im Übrigen ist dies für den Neuabschluss eines Kleingartenpachtvertrages notwendig, da auch der Zwischenpächter als Verpächter gegenüber dem Kleingärtner wie bei jedem Mietverhältnis verpflichtet ist, den Pachtgegenstand in einem entsprechenden Zustand (nach den Grundsätzen des BKleingG) zu übergeben, ggf. in dem Zusammenhang bestehende Mängel festzuhalten und entsprechende Beseitigungsverfügungen zu bestimmen. Diese Zustandseinschätzung muss aufgrund des gleichzeitigen Eigentumsübergangs durch eine Bewertung erfolgen. Die Bewertung hat darüber hinaus auch einen ordnungspolitischen Charakter, da der Zwischenpächter als Verpächter zur Not erst durch dieses "Verfahren" von einem beabsichtigten Pächterwechsel erfährt und insofern unrechtmäßige Pächterwechsel verhindern kann. Ordnungspolitischen Charakter erhält die Bewertung auch im weiteren Sinne beim "Pächterwechsel zwischen Verwandten". Damit kann gemeint sein, der Erbfall, die Übernahme bzw. Einbeziehung des Ehegatten oder beispielsweise eines Kindes in den Pachtvertrag oder auch die Herausnahme eines Ehegatten aus dem Pachtvertrag nach Ehescheidung. Auch in diesen Fällen wird ein Kleingartenpachtvertrag letztlich beendet [da hier der Pächter wechselt oder eine Person hinzutritt, auch wenn es mitunter keiner formalen Kündigung z.B. beim Erbfall bedarf] und ein anderer Pachtvertrag neu begründet.

Dem Zwischenpächter als Verpächter für die einzelnen, teilweise neuen Kleingärtner obliegt es dabei, eine konkrete auch finanzielle Einschätzung zum Zustand des Kleingartens zu geben, da er durch seine Position als alleinberechtigter Verpächter die vertragliche Sicherheit für den neuen Pächter herzustellen hat und allumfassend Klarheit zur vertraglichen Nutzung (zum kleingärtnerischen Wert) schaffen muss.

Darüber hinaus ist es ihm so möglich, sich aus möglichen Rechtsstreitigkeiten z.B. auch erbrechtlicher Natur herauszuhalten.

Der Zwischenpächter ist insgesamt aber <u>nicht</u> Vertragspartner für den Eigentumswechsel begründenden Kauvertrag. Dieser unterliegt der freien Vereinbarkeit zwischen Verkäufer und Käufer.

Bei Beendigung des Pachtverhältnisses ohne einen Nachpächter besteht, sofern keine andere Vereinbarung getroffen wird, für den aufgebenden Pächter nur das Wegnahmerecht oder sogar die Räumungspflicht.

Schröder Rechtsanwalt