

Pächterwechsel – Schritt für Schritt

Wichtige Hinweise der Arbeitsgruppe Recht des Landesverbandes Thüringen

Irgendwann kommt im Leben eines jeden Kleingärtners der (traurige) Zeitpunkt, zu dem er sich entschließen muss, seinen Garten aufzugeben. Der kluge Kleingärtner bereitet den Zeitpunkt der Beendigung seiner kleingärtnerischen Tätigkeit langfristig und vorausschauend vor. Er signalisiert dem Vereinsvorstand nämlich rechtzeitig, dass die Abgabe des Gartens in Erwägung gezogen ist und bittet um Unterstützung bei der Nachpächtersuche.

Bis ein Nachpächter gefunden ist, hält er den Kleingarten im vertragsgerechten Zustand. Das erhöht einerseits die Chance, einen Nachpächter zu finden, und andererseits kann der abgebende Pächter auch erwarten, dass er für Laube und Anpflanzungen einen angemessenen Kaufpreis in Empfang nehmen kann.

Darüber hinaus ist der so durchgeführte Pächterwechsel zu jedem x-beliebigen Zeitpunkt im Laufe des Jahres (ohne Rücksicht auf irgendwelche Fristenregelungen etc.) möglich.

Vorstand über Absicht informieren

Die Umsetzung eines solchen Pächterwechsels bedarf lediglich der Abstimmung mit dem Vereinsvorstand. Wichtig ist dabei, dass, wenn der abgebende Pächter einen Nachpachtinteressenten findet, er diesen zunächst dem Vereinsvorstand vorstellt und der Vereinsvorstand sich im Gespräch mit dem Nachpachtinteressenten davon überzeugen kann, dass der Nachpachtinteressent tatsächlich einen Kleingarten betreiben will (und nicht beispielsweise einen Erholungsgarten). Desweiteren sollte das Gespräch zwischen Vorstand und Nachpachtinteressenten auch auf die Fragen der Mitgliedschaft im Kleingärtnerverein ausgerichtet sein.

Hat der Vorstand im Ergebnis dieses Gesprächs ein gutes Gefühl – also dass die Sache mit dem Nach-

pachtinteressenten „klappen“ könnte – dann signalisiert der Vorstand dem abgebenden Pächter, dass der Zeitpunkt für den Pächterwechsel jetzt gekommen ist, und hebt im gegenseitigen Einvernehmen den Pachtvertrag, der mit dem abgebenden Pächter geschlossen ist, auf und schließt zum selben Zeitpunkt einen neuen Pachtvertrag mit dem Pachtinteressenten über die Gartenparzelle.

Pachtvertrag vorm Gartenverkauf

Das ist unbedingt der erste Schritt des Pächterwechsels. Erst danach (keinesfalls in umgedrehter Reihenfolge) schließt der abgebende Pächter mit dem Nachpächter den Kaufvertrag über die Laube und die Anpflanzungen. Der Verein als Verpächter erhält dann eine Kopie des Kaufvertrages für die Vereinsakte. Die Ergänzung der Vereinsakte um eine Kopie des Kaufvertrages ist für den Verpächter wichtig, um zu wissen, wer und ab welchem Zeitpunkt Eigentümer der aufstehenden Laube bzw. der Baulichkeiten und der Anpflanzungen auf der neu vergebenen Parzelle ist.

Der vorbeschriebene Weg des Pächterwechsels ist mit Sicherheit sowohl für den Verein als auch für den abgebenden Pächter und auch für den Nachpächter die einfachste Lösung, und sie führt auf jeden Fall zu Vertragssicherheit für jeden der drei Beteiligten.

Leider ist dieser Weg nicht in jedem Einzelfall umsetzbar. Das liegt in der Regel entweder an der Unkenntnis über die vorbeschriebene



Auch ein Nachpächter übernimmt einen Kleingarten in erster Linie zum Selbstanbau von Obst und Gemüse für den Eigenbedarf und nutzt ihn auch zur Erholung.

FOTO: PS

Möglichkeit des Pächterwechsels oder es liegt – was leider nicht so selten der Fall ist – an der fehlenden Mitwirkungsbereitschaft des abgebenden Pächters.

In beiden vorbeschriebenen Varianten kommt es regelmäßig zunächst zu einem Verkauf der Laube an einen Nachpachtinteressenten, den sich der abgebende Pächter gesucht hat. Der abgebende Pächter informiert zudem den Vereinsvorstand nicht.

Eines Tages stellt der Vereinsvorstand dann plötzlich Personen auf der Parzelle fest, mit denen kein Pachtvertrag geschlossen ist, und, daraufhin angesprochen, teilen die fremden Dritten mit, dass sie die Laube doch von Herrn X gekauft haben.

In solchen Fällen wird der Verein darüber aufklären müssen, dass der Kaufvertrag über die Laube zivilrechtlich zwar durchaus wirksam sein kann, aber das Problem darin besteht, dass die Laube auf einem Pachtgelände steht, für das der Erwerber der Laube kein Nutzungsrecht hat, der

Erwerber der Laube also den Garten nicht benutzen darf.

Wie ist ein solches Problem zu lösen? Der Verein führt das Gespräch mit dem Erwerber der Laube, und wenn dieser den Eindruck vermitteln kann, dass er gewillt ist, einen Kleingarten zu bewirtschaften (also auf einem Drittel der Parzellenfläche Obst- und Gemüseanbau zu betreiben), dann kann die Situation nachträglich dadurch geheilt werden, dass mit dem Erwerber der Laube ein Pachtvertrag über die Parzelle abgeschlossen wird. Das ist aber rechtlich erst möglich, nachdem der Pachtvertrag mit dem Altpächter beendet worden ist.

Es muss also auch Kontakt zum Altpächter aufgenommen werden und nach Möglichkeit eine Pachtaufhebungsvereinbarung mit diesem geschlossen werden. Erst dann ist der Weg für den Abschluss eines Pachtvertrages mit dem Erwerber der Laube frei.

Eine solche Variante wird aber nur in Betracht kommen, wenn der Erwerber der Laube mit dem Abschluss

eines Kleingartenpachtvertrages einverstanden ist und bereit ist, in den Verein einzutreten und wenn andererseits der Vereinsvorstand das Vertrauen in den Erwerber der Laube setzen kann, dass er tatsächlich den mit dem Eintritt in den Verein und dem Abschluss eines Kleingartenpachtvertrages gegebenen Verpflichtungen nachkommen wird.

Kommt es zu keiner solchen Überzeugung beim Vereinsvorstand, dann kommt selbstverständlich auch kein Abschluss eines Pachtvertrages mit dem Erwerber der Laube in Betracht. Letztlich entscheidet der Vereinsvorstand, wer einen Pachtvertrag für eine Parzelle in der Kleingartenanlage bekommt. Der Verein muss sich vom Altpächter keine Person quasi „vor die Nase“ setzen lassen.

Altpächter bleibt bei Problemen in der Pflicht

In dem Falle, in dem die Korrektur der Pachtvertragsituation wie oben beschrieben nicht möglich ist, bleibt dem Verein keine andere Wahl als dem Pächter des Gartens zu verdeutlichen, dass die Angelegenheit „Kleingarten“ für ihn nicht durch den bloßen Verkauf der Laube an einen Dritten erledigt ist. Der Pächter bleibt nämlich in der Verpflichtung der Erfüllung der vertraglichen Pflichten (zu denen u.a. auch gehört, die Parzelle nicht zur dauerhaften Nutzung an Dritte zu überlassen, was offensichtlich mit dem Verkauf der Laube an einen Dritten geschehen soll).

Das Pachtvertragsverhältnis mit dem Pächter besteht weiter; d.h. er ist persönlich verpflichtet, den Garten in vertragsgerechtem Zustand zu erhalten und die Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen. Wenn er dazu nicht bereit ist, wird man ein Kündigungsverfahren in Betracht ziehen müssen.

Volkmar Kölzsch
Landesvorstand/ AG Recht

„Bei jedem Pächterwechsel wäre es für alle Beteiligten zudem hilfreich; wenn die durch den Bundesverband Deutscher Gartenfreunde e.V. über die Landesverbände und von dort weiter über die Kreis-; Regional-; Stadt- und Territorialverbände gegebene Orientierung der Durchführung einer Wertermittlung bzgl. der Parzelle umgesetzt wird. Eine solche Verfahrensweise hat deshalb auch häufig schon Niederschlag in Pachtverträgen oder Vereinsatzungen gefunden“