

Gartenrückgabe bei fehlendem Pachtnachfolger

Bei eigener Gartenkündigung ist oftmals für die Parzelle kein Pachtnachfolger vorhanden; und oftmals wird trotz intensiven Bemühens durch Vorstand und weichenden Pächter kein Nachfolger gefunden.

Der Vorstand bzw. Zwischenpächter steht vor dem Risiko des weiteren Umgangs mit der freiwerdenden Parzelle: Soll weitsichtig eine Wiederverpachtung angestrebt oder sie nicht mehr vergeben und ungenutzt werden? Dieses Problem muss er im Interesse der Kleingärtnergemeinschaft lösen.

Nur der Zwischenpächter bzw. der Vorstand kann über die weitere Nutzung der Parzelle verfügen. Der weichende Gartenfreund hat keinen Anspruch gegenüber dem Verpächter, dass dieser die Parzelle wieder als Kleingarten vergeben wird. Bei eigener Kündigung hat der Kleingärtner mit seinem Eigentum an Baulichkeiten, Anlagen und Anpflanzungen zwei Risiken: Einerseits, dass er einen Pachtnachfolger hat, der ihm aber nicht den ermittelten Wert erstattet. Andererseits, dass er niemanden findet, der die Parzelle übernimmt und ihm sein Eigentum abkauft. Zugleich muss er aber die Parzelle dem Verpächter zurückgeben, und dieser hat wiederum kein Interesse daran, sie mit Bebauung und Bepflanzung zu übernehmen, wenn es keinen Pachtnachfolger gibt.

Damit steht die Frage nach einer Rückgabe der Parzelle, die vom Eigentum des Kleingärtners beräumt ist. Kann man noch auf einen Nachpächter hoffen, ist zwar das Pachtverhältnis erloschen, aber durch eine auf maximal zwei Jahre befristete Vereinbarung zwischen Vorstand und Altpächter kann sich dieser gegen Zahlung einer Verwaltungspauschale und Zusicherung einer Minimalpflege ein vorläufiges Bleiberecht für sein Eigentum auf der Parzelle sichern, bis der Nachpächter die Parzelle übernimmt. Findet sich im vereinbarten Zeitraum dennoch kein Nachpächter, endet die Vereinbarung ohne weitere Kündigung, und die Parzelle ist an den Vorstand herauszugeben.

Bezüglich der Forderung nach einer beräumten Rückgabe der Parzelle muss man Abwägen zwischen dem Nachteil, den der Gartenfreund erleidet, weil er sein gesamtes Eigentum von der Parzelle entfernen muss, und dem Nachteil für die Kleingärtnergemeinschaft, wenn sie die Kosten für die Beräumung bei einer nicht möglichen Weitervergabe der Parzelle zu tragen hat. Besteht also keine Aussicht auf Wiedervergabe als Kleingarten, kann der Vorstand bzw. der Zwischenpächter die Parzelle vollständig beräumt zurückverlangen; eine Wertermittlung entfällt. Diese Forderung kann auch dann gestellt werden, wenn der weichende Pächter sich weigert, sein Eigentum auf einen Pachtnachfolger zu übertragen.

Dieses Herangehen hat seine rechtliche Grundlage in § 4 Abs. 1 BKleingG und in § 581 Abs. 2 BGB. Im Mietrecht entsteht auch kein Bleiberecht für die Ausstattung der Räume beim Auszug oder dadurch, dass der Nachmieter die Einrichtungsgegenstände vom Vormieter mit Billigung des Hauseigentümers gekauft hat.