ARGUMENTATION Nr.23 Nur für den Gebrauch in den Mitgliedsverbänden des LSK

**„Zur Bedeutung der Wertermittlung bei Pächterwechsel“**

Einführend soll zunächst darauf hingewiesen werden, dass der Gesetzgeber die

Wertermittlung lediglich für die Fälle der Verpächterkündigung nach § 9 I Ziffern 2 bis 6

BKleingG vorgeschrieben hat. In diesen Fällen ist zur Ermittlung der Höhe des

Entschädigungsanspruchs des gekündigten Pächters eine Wertermittlung durchzuführen.

Wenn Regeln für die Bewertung von Anpflanzungen und Anlagen von den Ländern

aufgestellt oder von einer Kleingärtnerorganisation beschlossen und durch die zuständige

Behörde genehmigt worden sind, sind diese ohne Ermessensspielraum bei der Bemessung der

Höhe der Entschädigung zugrunde zu legen. Im Freistaat Sachsen existiert für die

Kündigungsentschädigung gem. § 11 BKleingG die Richtlinie vom 7. Mai 2009.

Für alle anderen Fälle des Pächterwechsels, also insbesondere bei einer einvernehmlichen

Aufhebung des Pachtverhältnisses, aber auch bei einer Kündigung durch den Pächter sowie

bei einer durch den Pächter verschuldeten Verpächterkündigung gemäß §§ 8 oder 9

Bundeskleingartengesetz wurde eine Wertermittlung vom Gesetzgeber nicht vorgeschrieben.

Jeder Kleingärtner hat aber das Recht und auch die Pflicht, sein Eigentum mitzunehmen. In der Regel aber werden Anpflanzungen, Baulichkeiten und sonstigen Garteneinrichtungen (d.h. Bäume, Laube und Wege) an einen Nachpächter verkauft (max. zum Höchstpreis lt. Wertermittlungsprotokoll) oder dem Verein unentgeltlich überlassen, die Zustimmung des Vereinsvorstandes jeweils vorausgesetzt.

Vom weichenden Pächter kann die Durchführung einer Wertermittlung nur dann verlangt werden, wenn dies vertraglich vereinbart ist. Es empfiehlt sich also, in die Einzelpachtverträge Bestimmungen aufzunehmen, wonach für jeden Fall der Beendigung des Pachtverhältnisses, gleich aus welchem Grund und unabhängig von der Person des Nachfolgepächters, eine Wertermittlung durchzuführen ist. Auch die Kostentragungspflicht hinsichtlich dieser Wertermittlung sollte geregelt werden.

Dies ist überwiegend darin begründet, dass für diese Fälle kein gesetzlicher

Entschädigungsanspruch des weichenden Pächters gegenüber dem Verpächter besteht,

sondern der weichende Pächter allenfalls versuchen kann, entsprechend den gesetzlichen und

vertraglichen Bestimmungen, die in seinem Eigentum befindlichen Anlagen bzw. die von ihm

auf der Parzelle zurückgelassenen Anpflanzungen auf einen Nachfolgepächter zu übertragen.

Mit dem Pächterwechsel endet das bisherige Pachtverhältnis, ein neues wird begründet.

Das heißt, zum einen ist das Pachtverhältnis mit dem weichenden Pächter abzuwickeln, dieser hat die Parzelle so zurückzugeben, wie es Vertrag oder Gesetz vorsehen. Für die Rückgabe der Parzelle existieren unterschiedliche vertragliche Regelungen. In jedem Falle besteht bei Beendigung des Pachtverhältnisses die Verpflichtung des weichenden Pächters, die Parzelle in einem vertragsgemäßen Zustand zurückzugeben.

Vertragsgemäßer Zustand bedeutet bei einer Kleingartenparzelle, dass sie den Bestimmungen

des Bundeskleingartengesetzes im Hinblick auf die tatsächliche Nutzung, aber auch im

Hinblick auf Art, Größe und Beschaffenheit der zurückgelassenen Anlagen entsprechen muss

und dies unabhängig davon, ob möglicherweise Pflichtverletzungen wie unzulässige oder

übergroße Baukörper über einen längeren Zeitraum vom Zwischenpächter bzw. dem von

diesem beauftragten Vereinsvorstand geduldet worden waren.

Zur Grundausstattung eines Kleingartens gehören Anpflanzungen wie Obstbäume und Beerensträucher, Gemüse- und Kräuterbeete, Rosen-, Stauden- und Blumenbeete, Ziersträucher und Rasen. Weiterhin gehören dazu Baulichkeiten wie eine Laube in einfacher Ausführung, einem Anbau und einer Freisitzüberdachung, und dass alles bis max. 24 m² Größe. Außerdem werden sonstige Garteneinrichtungen, wie Terrasse, Hauptweg, kleinere Pergola, Stützmauern/Palisaden, Einfriedungen einschl. Gartentor und Wasseranschluss in der Parzelle, Gießwasserbehälter/Regensammelfässer, Kleingewächshaus, Frühbeet-Kästen und Kompostbehälter bewertet.

Duldbare Zusatzausstattungen eines Kleingartens können als eine gehobenere Ausstattung des Gartens akzeptiert werden. Sie werden vom Kleingärtner auf eigene Gefahr und eigenes

Risiko errichtet. Derartige Einrichtungen werden bei einem Pächterwechsel nicht bewertet. Es besteht kein Anspruch darauf, dass ein Pachtnachfolger diese Dinge übernimmt. Dies können sein: Kinderspielhaus, Rutsche, Kinderbadebecken, größere Pergola oder Pergola-Rankgitter-Sitzecken-Kombination, Gartenteichbrücke, Steingartenanlagen, Partyzelt und Dachbegrünung.

Nicht duldbare Ausstattungselemente können Anpflanzungen, bauliche Anlagen und Einrichtungen im Garten sein, die dem Charakter eines Kleingartens widersprechen und ihn in einen Erholungsgarten verwandeln. Derartige bauliche Anlagen waren in keiner bisher gültigen Kleingartenordnung zulässig und genehmigungsfähig. Zu den nicht duldbaren Anpflanzungen und baulichen Anlagen im Kleingarten gehören u. a. Park- und Waldbäume sowie alle Ziergehölze, die von Natur aus höher als 2,50 m werden, kranke und total überalterte Obstbäume sowie Baumstubben, separat stehende Baulichkeiten wie Toilettenhäuschen und Geräteschuppen, Sichtschutzwände, Schwimmbecken, Badebecken und Pools, Innen- und Außenkamine, Grillkamine und gemauerte Grills, Carport und Garagen. Dies betrifft auch widerrechtlich errichtete Anbauten an Lauben, wenn damit die Bruttogrundfläche 24 m² überschritten wird.

Der weichende Pächter kann sich nach insoweit übereinstimmender Auffassung in Literatur und Rechtsprechung nicht darauf berufen, dass durch jahrelange Duldung ein Vertrauenstatbestand dergestalt entstanden sei, dass er berechtigt wäre, die geduldeten unzulässigen Anlagen oder Anpflanzungen auf der Parzelle zu belassen. Um diesen Anspruch auf Rückgabe des Kleingartens in vertragsgemäßen Zustand durchsetzen zu können, ist es jedoch erforderlich, dass der Zustand des Gartens im Zusammenhang mit dem Pächterwechsel aufgenommen wird. Versäumt man diese Möglichkeit der (Wieder-)Herstellung eines gesetz- und vertragsmäßigen Zustandes, besteht zumindest gegenüber dem weichenden Pächter keine Möglichkeit mehr, von diesem die vollständige oder teilweise Beräumung der Parzelle oder aber deren Rekultivierung etc. zu verlangen.

In diesem Zusammenhang sei auf die kurze Verjährungsfrist des Beräumungs- bzw. Rekultivierungsanspruches gemäß § 548 BGB neuer Fassung verwiesen. Nach dieser Bestimmung verjährt der Anspruch des Verpächters auf Beräumung, aber auch auf Herstellung eines vertragsgemäßen Zustandes innerhalb 6 Monaten nach Rückgabe der Parzelle durch den Pächter, frühestens jedoch 6 Monate nach Beendigung des Pachtverhältnisses. Verjährung bedeutet, dass ein Anspruch zwar noch besteht, aber nicht mehr gerichtlich durchgesetzt werden kann. In der Praxis wird es also darauf ankommen, die Bestandsaufnahme durch Wertermittlung in engem zeitlichem Zusammenhang mit dem Zeitpunkt der Beendigung des Pachtverhältnisses durchzuführen und anschließend ohne Verzögerungen die erforderlichen Maßnahmen zur Herstellung eines vertragsgemäßen Zustandes in die Wege zu leiten.

Weigert sich der weichende Pächter, den vertragsmäßigen Zustand herzustellen, so muss er,

falls keine anderweitige Vereinbarung getroffen wird, vor Ablauf der 6-monatigen

Verjährungsfrist ggf. auf Räumung bzw. sonstige Herstellung eines entsprechenden Zustandes

verklagt werden.

Zum anderen erfüllt die Wertermittlung des Kleingartens im Hinblick auf das neu zu

begründende Pachtverhältnis eine ganz entscheidende Rolle. Erfolgt die Übergabe des Gartens an den Nachfolgepächter in einem Zustand, der nicht dem Bundeskleingartengesetz und dem Pachtvertrag entspricht, kann beim Nachfolgepächter ein so genannter Vertrauenstatbestand entstehen. Der Pächter kann durchaus darauf vertrauen, dass ein ihm vom Vorstand des Kleingärtnervereines oder vom Zwischenpächter übergebener

Garten den gesetzlichen Anforderungen entspricht. Wird ihm dieser Garten mit

unzulässigen Anpflanzungen (z.B. Waldbäume, die die kleingärtnerische Nutzung

beeinträchtigen oder stören oder aber unzulässigen Baukörpern) übergeben, kann dies zur

Folge haben, dass während des Bestehens des Pachtverhältnisses mit dem Nachfolgepächter

die Beseitigung dieser Anpflanzungen oder Baulichkeiten nicht mehr möglich ist.

Zusammenfassend ist einzuschätzen, dass eine Wertermittlung im Sinne einer

Bestandsaufnahme bei jedem Pächterwechsel dringend zu empfehlen ist. Gegenüber dem

weichenden Pächter ist im Ergebnis dieser Bestandsaufnahme ggf. auf die Wiederherstellung

eines gesetzmäßigen bzw. vertragsgemäßen Zustand zu dringen, im Verhältnis zum neuen

Pächter ist darauf zu achten, dass keine Gärten übergeben werden, die dem BKleingG bzw.

den vertraglichen Regelungen widersprechen.

Arbeitsgruppe Recht des LSK

November 2009/ überarbeitet November 2022