

Leitfaden zum Pächterwechsel

4. März 2011 | Autor Ingolf Behrens

Der Pächterwechsel im Kleingartenverein wird so gut wie immer begleitet von emotionalen Widrigkeiten, denen sich jedes Mitglied und jedes Vorstandsmitglied während des gesamten Vorgangs immer bewusst sein muß.

Oft werden Kleingärten aus gesundheitlichen oder finanziellen Gründen notwendiger Weise aufgeben und das nach jahre- oder gar jahrzehntelanger Bewirtschaftung. Da fällt es schwer sich von der lieb gewordenen Scholle zu trennen. Aber trotz aller Emotionen ist der Pächterwechsel auch eine wirtschaftliche und gesetzlich geregelte Aufgabe im Gartenverein. Daher möchte ich hier einen Leitfaden zum Pächterwechsel anbieten.

Grundlagen

Die Schwierigkeiten beim Pächterwechsel beginnen mit den unterschiedlichen Eigentumsverhältnissen, die das Pachtverhältnis im Kleingarten ausmachen.

Der Grund und Boden

Der Grund und Boden ist in der überwiegenden Zahl der Fälle im Eigentum der Stadt, manchmal auch in privater Hand. Dieser Grund und Boden wurde vom Pächter gepachtet, also besteht dort ein mietähnliches Verhältnis. Wie bei einer Wohnung auch stellt man in die gemietete Sache Gegenstände ein. Also das Inventar.

Inventar

Das Inventar (Sprich: Pflanzen und Bauten) auf dem Grund und Boden befindet sich in der Regel im Eigentum des Pächters und hat mit dem gepachteten Grundstück Prinzip nichts zu tun. Die Möbel in einer Mietwohnung nehmen Sie beim Auszug ja auch wieder mit. Außer vielleicht die Einbauküche. In diesem Fall wäre das festverbaute Inventar Ihre Laube. Die wird in der Regel zurückgelassen. Dafür verlangt der Vormieter gewöhnlich einen Abstand. So geht das auch im Kleingartenverein. Doch im Unterschied zur Mietwohnung ist die Höhe des Abstandes gesetzlich geregelt und wird bei Schätzung festgesetzt. Dies soll dazu dienen, eine geregelte Wertermittlung zu haben, so daß niemand zu viel oder zu wenig für sein Inventar angeboten bekommt. Was zum schätzbaren Inventar gehört regelt die Schätzer-Richtlinie des Landesbundes. Wenn ihr Nachmieter in der Wohnung die Einbauküche nicht übernehmen will haben Sie dort ja keine andere Möglichkeit als die Sache wieder zu entfernen.

Die Schätzung

Die Schätzkommission bestimmt nach einem gesetzlichen Vorgabenkatalog die Höhe des Abstandes, den Sie für Ihr Inventar beim Pächterwechsel bekommen. Natürlich steht es Ihnen frei Ihr Inventar nicht zu diesem Preis zu verkaufen und mitzunehmen. Im Klartext heißt das: Sie können selbstverständlich alles, was Ihr Eigentum ist von der Parzelle entfernen und die Parzelle komplett geräumt an den

Verein zurückgeben.

Der Neupächter

Der Neupächter wird immer vom Verein, genauer von dem Vorstand nach gesetzlichen Regelungen eines Bundesgesetzes bestimmt. Bei Ihrer Wohnung können Sie ja auch keinen Nachmieter festlegen. Nur das ihr Vermieter einem Nachmieter zustimmen kann. Das darf der Gartenverein nicht. Es hängt nicht vom Wohlwollen des Vorstandes ab, ob er einen Nachpächter akzeptiert, sondern der Vorstand ist verpflichtet sich an die geltenden Gesetze zu halten.

- Der scheidende Pächter hat grundsätzlich kein Recht einen Nachpächter zu stellen.
- Der scheidende Pächter hat kein Recht über den Abstand für das Inventar zu verhandeln.
- Im Todesfall kann das Pachtverhältnis (mit Ausnahme des Ehegatten) nicht geerbt werden.

Vorgehensweise

Soll eine Parzelle aufgegeben werden, so kündigt der Pächter form- und fristgerecht beim Verein seinen Pachtvertrag. Das heißt schriftlich bis spätestens zum 30. September des Jahres mit Vertragsende zum 31. Dezember desselben Jahres. Sinnvoll ist es allerdings vor der Kündigung ein Gespräch mit dem Vorstand zu suchen, um sich in Sinne einer reibungslosen Kündigung beraten zu lassen.

- Der Vorstand beauftragt die Schätzungskommission den Wert des Inventars auf der Parzelle zu bestimmen.
- Der Vorstand ermittelt anhand der Anwärterliste den nachfolgenden Pächter und bietet diesem die Parzelle zum festgelegten Wert an.

Stimmt der neue Pächter zu, bezahlt den festgelegten Kaufpreis für das Inventar an den Vorpächter und wird er als ordentliches Mitglied in dem Verein aufgenommen, ist dieser der neue Pächter der Parzelle und der Pächterwechsel ist vollzogen.

Soviel zum grundsätzlichen Prozedere, nun zu den Details.

Fragen, die den Pächter bewegen:

Warum kann ich den neuen Pächter nicht selbst auswählen?

Pächter eines Kleingartens kann nur werden, wer Mitglied in dem Verein des Kleingartens ist. Sie können selbstverständlich einen Nachfolger vorschlagen, aber der Vorstand muß diesen Nachfolger akzeptieren und das darf er nur dann tun, sofern niemand auf der Anwärterliste steht. Und auch dann muß der Verein den potentiellen Nachfolger als Mitglied akzeptieren.

Was passiert, wenn ich die Schätzer nicht auf meine Parzelle lasse?

Sofern Sie fristgerecht gekündigt haben und ihr Pachtvertrag ausgelaufen ist, also der 31. Dezember ohne Schätzung verstrichen ist, betrachtet der Vorstand die Parzelle als aufgegeben und die Parzelle fällt mit allem Inventar wieder an den Verein zurück. Ein Anspruch auf Erstattung des Schätzwertes durch den Verein besteht nicht. Der Vorstand wird die Parzelle soweit nötig zu Ihren Lasten räumen lassen.

Was passiert, wenn sich kein Nachfolger für die Parzelle findet?

Ihr Pachtverhältnis endet am 31.12. des Jahres der fristgerechten Kündigung. Wenn Sie die Parzelle zu diesem Zeitpunkt aufgeben, muß Ihr Eigentum auch zu diesem Zeitpunkt von der Parzelle entfernt worden sein. Es besteht jedoch die Möglichkeit das Pachtverhältnis auf unbestimmte Zeit bis zur Neuverpachtung mit allen Rechten und Pflichten fortzusetzen. Dann bekämen sie bei der Übergabe der Parzelle den entsprechenden Schätzwert, hätten aber auch bis zu diesem Zeitpunkt die sich aus dem Pachtvertrag ergebenden Kosten (Pacht, Versicherung, Strom, Umlagen usw.) zumindest anteilig zu tragen.

Außerdem kann der Verein die Parzelle mit den Baulichkeiten zum 31.12 des Kündigungsjahres zum Schätzwert in den Vereinsbesitz übernehmen. In diesem Fall hat der Verein ein Übernahmerecht. Der Pächter seinerseits hat jedoch keinen Anspruch die Übernahme der Parzelle zu verlangen. Er kann zum genannten Termin lediglich die Parzelle aufgeben.

Warum kann ich den Abstand nicht selbst festlegen?

Sie können den Abstand schon selbst festlegen, nur werden Sie lediglich den Schätzpreis bekommen, wenn Sie Ihr Eigentum an den neuen Pächter oder den Verein veräußern. Und nochmal Ihr Eigentum ist lediglich das Inventar auf der Parzelle. Die Festlegung des Preises dient dazu, daß keine Parzellen meistbietend versteigert werden und jeder die Chance hat eine Parzelle zu erwerben. Denn beim Schätzpreis kann der zukünftige Pächter sicher sein, daß er seine Parzelle auch an diesem Wert bemessen wieder abgeben kann. Es steht Ihnen aber wie gesagt frei Ihr Eigentum jederzeit an jedermann meistbietend zu verkaufen und die Parzelle leer zu übergeben.

Was kann ich tun, wenn ich mit der Schätzung nicht einverstanden bin?

Sie können eine Nachschätzung beim Bezirk anfordern. Diese Bezirksschätzung ist mit weiteren Kosten verbunden und ist in jedem Fall verbindlich. Doch bevor sie das tun, sollten Sie ein Gespräch mit dem Vorstand führen und sich versichern, daß diese Nachschätzung Aussicht auf den gewünschten Erfolg haben wird. In vielen Fällen fallen die Bezirksschätzungen weit niedriger aus als die Vereinsschätzungen, weil die Bezirksschätzer, eher als die Vereinsschätzer, den unteren Bereich der Preisspannen annehmen.

Die zweite Möglichkeit eine Schätzung nicht zu akzeptieren, besteht darin die

Parzelle komplett leer zu übergeben und das gesamte Inventar selbst zu verkaufen. Es ist durchaus schon vorgekommen, daß Gartenfreunde ihre Laube privat verkauft haben. Die Laube wurde dann abgebaut und abgeholt und das Gelände frei übergeben. Bei kleinerem Inventar wie Gartengeräte, Gewächshäuser und ähnliches empfiehlt sich dieses Vorgehen sogar, da sie in der Regel eh nicht Bestandteil der Schätzung sind. Was die Lauben betrifft, so ist es jedoch recht unwahrscheinlich, daß Sie einen Abholer finden, der mehr für die Laube bietet, als den Schätzbetrag.

Wenn Sie nur aus Bequemlichkeit alles dem neuen Pächter gegen gesonderten Abstand überlassen wollen, machen Sie sicherlich kein gutes Geschäft und ob der überhaupt bereit ist das zu übernehmen weiß man nicht. Er ist dazu absolut nicht verpflichtet.

Tip: Verkaufen Sie grundsätzlich die Gewächshäuser privat und vorab, da diese sowieso nicht geschätzt werden.

Soweit bisher. Es gibt sicherlich noch viele weitere Fragen zum Pächterwechsel. Schreiben Sie mir per Email, oder stellen Sie ihre Fragen unter diesem Artikel als Kommentar. Ich werde mich dann bemühen diese Fragen zu beantworten.