



<https://www.stadtverband-leipzig.de/>

Dr. Rößger antwortet

LGF 12/2011: Muss ich nach Kündigung des Pachtvertrages räumen ?

Sie fragen - wir antworten

**Der Vorstand verlangt, weil für den von mir gekündigten Kleingarten kein Pachtinteressent vorhanden ist, dessen vollständige Beräumung. Dafür habe ich kein Verständnis. Gibt es denn keine andere Lösung des Problems?**

Die Vorstände treffen in diesen für beide Vertragsparteien komplizierten Situationen keine "lebensfremden", willkürlichen und rechtlich nicht haltbare Entscheidungen. In die Entscheidungsfindung fließen langjährige Erfahrungswerte aus der Verpachtung von Kleingärten und sachkundiges Wissen der Wertermittler ein. Die Interessen vom Kleingärtnerverein (KGV) und scheidendem Pächter werden im Rahmen des Möglichen berücksichtigt. Um negative Auswirkungen für die Mitglieder des KGV – wie Kosten für den Abriss von Baulichkeiten, die Entrümpelung und Herstellung eines verpachtbaren Zustandes der Parzelle abzuwenden – ist das Beräumungsverlangen in der Endkonsequenz berechtigt.

Vielfach sind nicht allgemein fehlende Pachtinteressenten für eine Wiederverpachtung freier Kleingärten oder äußere vom Pächter nicht zu vertretende Umstände ursächlich, sondern der allgemeine Zustand des Kleingartens, der bauliche Zustand der Gartenlaube, die Gestaltung und die Bepflanzung des Kleingartens, fehlende Einsichten und Kompromissbereitschaft, so auch hinsichtlich der Bestimmung der Höhe des Kaufpreises u.a.m., Umstände, die letztlich der scheidende Pächter zu vertreten hat und einer Wiederverpachtung und damit auch dem Eigentümerwechsel an den Sachen des scheidenden Pächters (Baulichkeiten, Anlagen, Anpflanzungen und Zubehör) hinderlich entgegen stehen.

Mit dem freiwilligen Abschluss des Kleingartenpachtvertrages - unter Verwendung der in den KGV des Stadtverbandes Leipzig der Kleingärtner (SLK) zur Anwendung kommenden Vertragsformulare - erkennt der Pächter an, dass der Verpächter von ihm die unverzügliche "Beseitigung aller ungesetzlichen oder aller entgegen den Festlegungen des Verpächters aufgestellten/errichteten Baulichkeiten und Anlagen sowie vorgenommenen Anpflanzungen sowie zur Beseitigung aller für die kleingärtnerische Nutzung der Kleingartenparzelle nicht erforderlichen, verfallenen oder das Landschaftsbild verunzierenden Baulichkeiten, Anlagen und Anpflanzungen" verlangen kann. Inwiefern im Einzelfall - unter Berücksichtigung aller Umstände - die Beseitigung der Sachen auf den Zeitpunkt der Rückgabe der Pachtsache nach Beendigung des Kleingartenpachtverhältnisses bestimmt bzw. vereinbart wird, liegt in der Verantwortung des KGV als Verpächter.

Der Kleingärtnerverein verpachtet im Auftrag des Generalpächters (SLK) lediglich den Grund und Boden der Parzelle (Pachtgegenstand) an den Pächter zur kleingärtnerischen Nutzung. Alle Einrichtungen, die sich auf dem Boden der Parzelle befinden, sind persönliches Eigentum des aktuellen Pächters.

Gleichzeitig erkennt der Pächter bei Abschluss des Kleingartenpachtvertrages an, dass er "den Pachtgegenstand nach Beendigung des Kleingartenpachtverhältnisses von seinem Eigentum (Baulichkeiten, Anlagen, Anpflanzungen und Zubehör) zu beräumen und im beräumten Zustand sowie in einem Zustand, der eine weitere kleingärtnerische Nutzung ermöglicht, an den Verpächter zurückzugeben" hat. Zum Vertragsinhalt gehört auch, dass der Pächter sich von der Verpflichtung zur Beräumung der Pachtsache befreien kann, wenn ein vom Vorstand bestätigter Nachfolgepächter vorhanden ist.

Im Ergebnis des Abwägens der Erfolgchancen für eine alsbaldige Wiederverpachtung des vakanten Kleingartens und anderer objektiver Gesichtspunkte bieten die KGV in zahlreichen Fällen dem scheidenden Pächter den Abschluss eines befristeten Nutzungsvertrages an. Dieser gestattet dem scheidenden Pächter das Belassen seines Eigentums an gesetzlich zulässigen Baulichkeiten, Anlagen und Anpflanzungen für einen zu vereinbarenden Zeitraum und unter bestimmten Vertragsbedingungen (Zahlung Entgelt, Erfüllung der Verkehrssicherungspflichten, Pflege der Parzelle).

Ist es nach Vertragsablauf zu keiner Wiederverpachtung des vakanten Kleingartens gekommen, muss der ehemalige Pächter als Eigentümer der Sachen dem bereits ausgesprochenen Beräumungsverlangen unverzüglich nachkommen, um negative Rechtsfolgen von sich abzuwenden.

Dr. Wolfgang Rößger

Weitere gesetzliche Regelungen ergeben sich aus dem Bundeskleingartengesetz (BKleingG) in Vorbemerkungen zu den §§ 7 bis 10; (Räumung des Kleingartens nach Beendigung des Pachtverhältnisses) 10. Auflage (2010)