

Pächter haben ihr Eigentum mitzunehmen!

Das Thema „demografische Entwicklung“ in unseren Städten und Gemeinden geht auch an unseren Kleingärtnervereinigungen nicht spurlos vorbei. Dies ist natürlich unterschiedlich zu betrachten. In Ballungsräumen und Städten, in denen die Infrastrukturfunktionell gesichert und auch eine Bevölkerungskonzentration vorhanden ist, werden auch die Nachfrage und der Bedarf an der Nutzung von Kleingartenparzellen positiv zu bewerten sein. Leider gibt es auch Regionen, in denen dieses Verhältnis nicht mehr gegeben ist und in den Vereinen der Leerstand von Kleingartenparzellen dominiert. Hinzu kommt, dass eine größere Anzahl von abgebenden Pächtern der Auffassung ist, alles stehen liegen lassen zu können und auf Nimmerwiedersehen verschwindet.

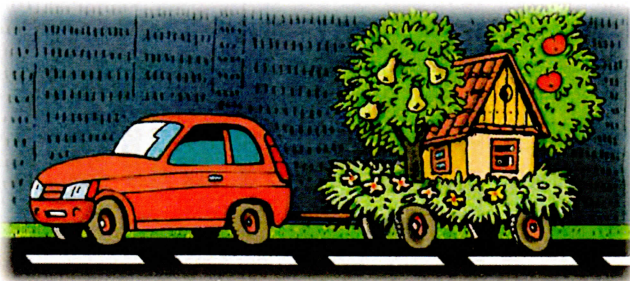
Solch eine Handlungsweise entspricht nicht den Gepflogenheiten und verstößt gegen rechtliche Bestimmungen. Das Pachtverhältnis wird dem Mietverhältnis nach den Bestimmungen des Bürgerlichen Rechts (BGB) gleichgestellt. Wenn ein Bürger sein Mietverhältnis beendet und woanders neu begründet, so

hat er die Wohnung von seinem Eigentum zu beräumen und die Mietsache besenrein dem Vermieter zu übergeben.

Nichts anderes passiert bei einem Pächterwechsel.

Der abgebende Pächter ist – wenn er keine Nachfolgerpächter hat – ebenfalls gesetzlich verpflichtet, sein persönliches Eigentum von der Pachtsache zu beräumen oder zu entfernen.

Dazu gehören **alle** eingebrachten und übernommenen



Anpflanzungen und Baulichkeiten, die sich auf der abzugebenden Parzelle befinden.

Diese Rechtsposition wurde vom Bundesgerichtshof (BGH) am 21. Februar 2013 durch ein Urteil bekräftigt. (AZ.III ZR 266/12)

Dazu führten die Richter aus, „dass Baulichkeiten, Anlagen und Anpflanzungen, die von einem Pächter auf dem von ihm genutzten Grundstück übernommen, eingebracht oder mit diesem fest verbunden werden, in der Regel nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grund und Boden verbunden werden mit der Folge, dass diese eingebrachten Sachen als sogenannte „Scheinbestandteile“ nicht in das Eigentum des Verpächters oder des Grundstückseigentümers übergehen, sondern im Eigentum des Pächters verbleiben.“

Deshalb ist mit Pachtaufgabe entweder dieses Eigentum auf einen Nachfolgapächter zu übertragen oder, wenn kein Nachfolgapächter vorhanden ist, von diesem Parzellengrundstück zu beseitigen.

Es kann auch in solchen Fällen über eine Vereinbarung mit dem Verpächter (Vorstand des Vereins) geregelt werden, dass diese Parzelle noch einige Zeit genutzt wird (maximal zwei Jahre), um einen geeigneten Nachfolger zu finden, der bereit ist, mit dem Verein einen neuen Pachtvertrag zu begründen und vom abgebenden Pächter das Eigentum käuflich zu erwerben.

Es ist bekannt, dass einzelne Pächter diesen Anforderungen nicht nachkommen, ihre Parzelle verlassen und nichts beräumen. Natürlich kann man in solchen Fällen den Rechtsweg beschreiten und den abgebenden Pächter auf Räumung verklagen und dann auf dem Wege der Zwangsvollstreckung die Räumung durchsetzen.

Dies ist aber mit Kosten verbunden, die in den meisten Fällen beim Verein hängen bleiben. Um diese Kosten, wenn beim abgebenden Pächter nichts zu holen ist zu reduzieren, bleibt meist nur die Möglichkeit, diese Parzelle mit Hilfe der Vereinsmitglieder selbst zu beräumen. Auch dabei entstehen Kosten für die Vereinsgemeinschaft, die von den Mitgliedern aufzubringen sind. Dies endet meist mit Ärger und Verdruss in den Vereinen.

In Essen gab es 2012 13 Fälle und nur mit viel Geschick konnten größere Umlagen vermieden werden.

Es gab aber 6 Prozesse mit viel Ärger und Kosten.

Kosten müssen alle tragen!