

PLAUDEREI AUS DER KANZLEI:

Pachtvertragsende

Ungewissheit besteht immer noch über die Frage, wann und von wem ein Gartenfreund, der seinen Garten aufgeben will, eine finanzielle Entschädigung erhält. Das Bundeskleingartengesetz regelt eine sogenannte „Kündigungsentschädigung“ nur für bestimmte, eingegrenzte Fälle, in denen ausschließlich eine Kündigung durch den Verpächter erfolgt. In diesen Fällen besteht ein Entschädigungsanspruch gegen den Verpächter oder gegen denjenigen, der die als Kleingarten genutzte Fläche nach der Beendigung des Pachtvertrages in Anspruch nehmen will. Die Regel ist aber, dass ein Pächter seinen Garten aufgeben will und daran interessiert ist, die Werte, für die er selbst bei Beginn des Pachtverhältnisses bezahlt oder später eingebracht hat, ersetzt zu bekommen. Nach dem Gesetz verbleibt dem Pächter hier nur das sogenannte Wegnahmerecht. Er kann seinen Garten also quasi leer räumen. Die Lösung, die in nahezu allen Fällen angewendet wird, ist allerdings, innerhalb des Pachtvertrages eine Entschädigungsregelung zu vereinbaren, was in den Formularpachtverträgen mit dem Bezirksverband grundsätzlich geschieht. Danach entsteht dem Pächter ein Entschädigungsanspruch nach erfolgter Räumung und Herausgabe des Gartens. Das Problem für den Pächter ist aber, dass dieser Entschädigungsanspruch erst dann fällig wird, wenn ein Nachfolger den Entschädigungsbetrag als Übernahmepreis an den Verpächter bzw. den Verein gezahlt hat. Ein Automatismus, wonach ein Pächter seinen Wertersatz erhält, sobald er den Garten geräumt hat, existiert also nicht. Dieses Problem wird in einer Zeit, in der das Kleingärtnerwesen etwas an Zuspruch verloren hat, immer offener. So häufen sich die Fälle, in denen Pächter ihren Kleingarten aufgeben, aber lange Zeit auf den Ersatz des von ihnen eingebrachten bzw. bezahlten Wertes warten müssen. Hinzu kommt, dass mögliche Nachfolger nicht unbedingt den Preis mehr für die Übernahme des Gartens zahlen wollen, der im Schätzungsprotokoll ermittelt worden ist. Für diesen Fall gilt einfach die freie Marktwirtschaft und die damit verbundene Vertragsfreiheit. Der aufgebende Pächter muss für sich selbst beurteilen, wie lange er warten will, dass möglicherweise der ermittelte Schätzwert ihm doch noch bezahlt wird oder aber er gibt sich früher mit einem geringeren Preis zufrieden.

Fest steht auf jeden Fall eines:

Ein Zahlungsanspruch gegenüber dem Verein oder dem Bezirksverband besteht nicht! Beide sind lediglich Vermittler und nicht mehr. Vertragsverhältnisse kommen insoweit ausschließlich zustande zwischen dem aufgebenden und dem neuen Pächter. Sicher ist der Verein oder der Bezirksverband in diesem Zusammenhang verpflichtet, dem aufgebenden Pächter bei der Suche nach einem Nachfolgepächter zu helfen. In erster Linie aber ist dieses die Verpflichtung des aufgebenden Pächters, was in der heutigen Zeit nicht unbedingt mehr einfach ist.

Wolfgang Tickwe, Rechtsanwalt und Notar in Hannover

KANZLEI

TICKWE & KATHMANN

Notar und Rechtsanwälte in Bürogemeinschaft
Notar und Rechtsanwalt **Calenberger Esplanade 1**
Wolfgang Tickwe **30169 Hannover**

Tel: 0511 / 12 60 70 80

Fax: 0511 / 12 60 70 90

Mobil: 0172 / 511 43 52

eMail: tickwe@t-online.de

www.kanzlei-esplanade.de