

Pächterwechsel unter Verwandten

Dr. jur. Uwe Kärsten Rechtsanwalt (im November 2009)

Üblicherweise verpachtet der Zwischenpächter (Kreisverband) als kleingärtnerisch gemeinnützige Organisation einen gekündigten Kleingarten wieder, der nachfolgende Pächter übernimmt Laube und Anpflanzungen und zahlt dem abgebenden Kleingärtner dafür eine angemessene Entschädigung. Grundlage dafür ist das Schätzungsprotokoll.

Eine Bewertung (Schätzung) des Gartens ist daher bei Pächterwechsel notwendig. Bei der Bewertung können auch eventuell bestehende Mängel erkannt werden. Die Pflicht des abgebenden Pächters zur Schätzung des Kleingartens ergibt sich aus dem Kleingartenpachtvertrag (bei Verwendung eines Kleingarten-Nutzungsvertrages des VKSK nach § 8 Abs. 2, bei Verwendung des vom Landesverband Brandenburg der Gartenfreunde e. V. herausgegebenen Kleingartenpachtvertrages nach § 5 Abs. 1 Satz 3 und 4).

Danach hat der Verpächter für die fachgerechte Schätzung der im Garten verbleibenden Baulichkeiten und Anpflanzungen zu sorgen und der ausscheidende Pächter hat die Kosten der Schätzung zu tragen. Die Bewertung als Bestandteil des "Verfahrens" beim Pächterwechsel ist ein wirksames Instrument zur Verhinderung unrechtmäßiger Pächterwechsel.

Nur durch die Bewertung des Gartens wird der beabsichtigte Pächterwechsel beim Vereinsvorstand und beim Verpächter überhaupt bekannt, da nur diese den Bewerter mit der Schätzung beauftragen können. Würden Kleingärten ohne Bewertung an den "nächsten" Kleingärtner übergeben, würden dem Verpächter möglicherweise über Jahre keine Mängel bekannt und er hätte auch keine Möglichkeit vom übernehmenden Pächter die Abstellung der Mängel zu fordern, falls diese später bekannt würden.

Jeder Pächter muss sich darauf verlassen können, dass ihm von Kreisverband ein mängelfreier Garten verpachtet wird. Durch die Bewertung der Gärten bei Beendigung des Kleingartenpachtverhältnisses können eventuell bestehende Mängel im Kleingarten und an der Laube (Schwarzbau, teure Ausstattung, unzulässige Anpflanzungen u.a.m.) erkannt und dokumentiert werden, deren Abstellung gefordert und geheilt werden, bevor der Garten erneut verpachtet wird. Mögliche Streitigkeiten zwischen den Kleingärtnern können so vermieden werden.

Aus vorgenannten Gründen muss jeder Garten vor einer Neuverpachtung durch die Bewerter des Kreisverbandes geschätzt werden. Das gilt auch dann, wenn (umgangssprachlich):

- bei Tod des Pächters der Kleingarten "auf die Kinder oder sonstige Verwandte übergeht, auch als "Erbfall" bezeichnet;
- bei Scheidungen ein Ehepartner "aus dem Pachtvertrag herausgenommen" wird;
- ein Kind oder eine andere Person "in den Pachtvertrag hineingenommen" wird;
- der Garten nur noch einen geringen, keinen oder einen "Minuswert" (Garten völlig verwildert und Laube muss abgerissen werden) hat.

In all diesen Fällen wird ein Kleingartenpachtvertrag beendet, in der Regel einvernehmlich, also ohne formale Kündigung und ein anderer neu begründet – auch wenn das gleiche schriftliche Vertragswerk mit den neuen Unterschriften und Parteien weiter Verwendung findet.