



Was kostet eine Parzelle?

Eine rein rhetorische Frage, gemeint ist der Kaufpreis für Anpflanzungen und Aufbauten bei einem Nutzerwechsel auf der Parzelle. Hier gibt es immer wieder unterschiedliche Auffassungen zwischen dem Verpächter und dem abgebenden Nutzer.

Ein Streitpunkt sind Beseitigungsforderungen des Verpächters, der rechtskonforme Zustände nach dem Bundeskleingartengesetz herstellen will und muss. Solche Beseitigungsaufgaben mindern natürlich die in der Wertermittlung festgestellte Endsumme. Immer wieder genutzte, aber in der Regel eben nichtzutreffende Argumente des abgebenden Pächters sind da gern

- das hat Bestandsschutz oder
- hab ich so vom Vorpächter übernommen oder
- die Beseitigung wurde in vorherigen Nutzerwechseln ja auch nicht verlangt usw.

Oft wird leider vergessen, dass die Möglichkeit der Nutzung eines Kleingartens jeder Person - weitgehend unabhängig von seinen sozialen und finanziellen Verhältnissen - offenstehen muss. Mit diesem Vorteil für die Allgemeinheit rechtfertigen sich u.a. die Restriktionen des Bundeskleingartengesetzes gegenüber dem Bodeneigentümer in seiner Eigentumsverfügung: er kann weder die Pacht frei wählen noch beliebig über eine anderweitige Nutzung der Fläche bestimmen. Die Laube kann keine Wertanlage sein, sie muss für jedermann erschwinglich bleiben. Zudem sieht ja auch der § 3 Abs. 2 des Bundeskleingartengesetzes nur „... eine Laube in einfacher Ausführung ...“ vor, luxuriöse Ausstattungen wie Einbauküchen, komplette Bäder, Heizungs- oder Klimaanlage sind in einer Gartenlaube fehl am Platz. Die Wertermittlungsrichtlinie des Landesverbands ignoriert daher zurecht die Berücksichtigung von Sondereinbauten bei der Bewertung der Laube.

Viele Kleingärtner hegen und pflegen ihre Laube hingebungsvoll, nicht nur mit Zeitaufwand, sondern auch mit (z. T. notwendigen) Investitionen. Eine neue Dacheindeckung kostet schon mehrere Tausend Euro, neue Fenster, neuer Putz, eine schicke Außenverkleidung machen die Laube nicht nur lieb, sondern auch teuer. Das Bewusstsein, hier nur für eine befristete Zeit auf fremden Grund und Boden kleingärtnerisch tätig sein zu können, wird da schnell vom Stolz auf das „eigene Grundstück“, wie viele ihre gepachtete Parzelle selbstbewusst benennen, verdrängt. Dann ist die Enttäuschung eines abgebenden Pächters schon groß, wenn er nach all diesen Ausgaben für seine Laube nur einen Bruchteil des erhofften und nicht einmal kostendeckenden Ergebnisses in der Wertermittlung sieht. Selbst bei geringen Aufwendungen zum Erhalt der Laube wird die Wertermittlung allein wegen der fortlaufenden Altersabschreibung deutlich geringer ausfallen als der ursprüngliche Kaufpreis zu Beginn des Pachtverhältnisses. Nach Erklärung und Erläuterung der Zusammenhänge (Anpflanzungen und Aufbauten als Scheinbestandteile des Grundstücks nach § 95 BGB, Entscheidung des BGH mit Urteil vom 21.2.2013, III ZR 266/12, Anstreben der im BKleingG vorgegebene Bebauung zur Sicherung der Kleingartenanlage, pachtvertragliche Vereinbarung zum Pächterwechsel u.a.m.) haben die meisten Pächter ein Verständnis der Situation und ermöglichen, unter Umständen leicht missmutig, einen reibungslosen Nutzerwechsel.

Vereinzelt gibt es abgebende Pächter, die entweder mit einem fingierten Kaufvertrag über die Übernahme des Inventars zu horrenden Preisen oder mit undokumentierten Barzahlungen doch noch auf ihren Wunschpreis für die Laube kommen wollen. Soweit dies bekannt wird, kann der Verpächter dagegen durchaus erfolgreich vorgehen. In einem Fall war die Diskrepanz zwischen dem Ergebnis der Wertermittlung von 1.600 € und den Wunschvorstellungen des abgebenden Pächters besonders

hoch: Er hat den Wert seiner Laube mit mindestens 20.000 € angesetzt und hat sich trotz aller Argumentationen und eines rechtsanwaltlichen Schreibens konsequent verweigert, einen Nutzerwechsel auf der Basis der Wertermittlung zu vollziehen. Dem Bezirksverband blieb nichts anderes übrig, als anderthalb Jahre nach Kündigungstermin Klage beim zuständigen Amtsgericht auf Herausgabe und Räumung der Parzelle einzureichen. Das Amtsgericht Pankow hat dieser Klage rechtskräftig stattgegeben. Die Urteilsbegründung ist ebenso prägnant wie abschließend: „ ... *Der Kläger hat einen Anspruch aus § 546 i. V. m. § 581 (2) BGB auf die Räumung und Herausgabe der hier interessierenden Parzelle. Denn das Pachtverhältnis ist durch die von der Beklagten erklärten Kündigung beendet. Auf alles Weitere kommt es nicht an, insbesondere nicht auf den Streit um die Bewertung der Aufbauten und Anpflanzungen, aus welchem der Beklagten auch kein Zurückbehaltungsrecht erwächst. ...*“ (AG Pankow 101 C 70/23)

„**Auf alles Weitere kommt es nicht an**“ ist ein Argument, das künftig viele Diskussionen zwischen abgebenden Pächter und Verpächter vereinfacht und verkürzt. Sofern pachtvertragliche Regelungen nichts anderes vorsehen, hat der abgebende Pächter weder einen Anspruch auf eine bestimmte „Ablösesumme“ noch einen Anspruch darauf, bestimmte Teile von Aufbauten nach der Kündigung auf der Parzelle zu belassen.

Es liegt naturgemäß im Interesse aller Kleingartenvereine, freiwerdende Parzellen zügig in einem gepflegten Zustand an einen Nachpächter zu übergeben. Es ist aber auch das Interesse des Verpächters, den Pächterwechsel zur (Wieder-) Herstellung rechtskonformer Zustände zu nutzen, ja nutzen zu müssen. Und es ist unser aller Interesse, dass der Pächterwechsel nicht zu einem Spekulationsobjekt verkommt!