



## Anspruch des Verpächters auf Beseitigung bei Beendigung des Pachtvertrags

Leider kommt es immer wieder zu Auseinandersetzungen zwischen abgebenden Pächtern und dem Bezirksverband über die Frage, was denn beim Nutzerwechsel „stehen bleiben darf“ und zu bewerten wäre. Gegen Abrißverfügungen im Schätzprotokoll werden gern zwei Argumente ins Feld geführt:

- Das hat Bestandsschutz!
- Das habe ich schon von meinem Vorpächter so übernommen!

Der Bundesgerichtshof hat sich dieser Problematik angenommen und in einer Entscheidung (BGH Urteil vom 21.2.2013, III ZR 266/12) eine abschließende Regelung im Kleingartenbereich getroffen. Nachfolgend wird aus der Urteilsbegründung zitiert:

*„ ... Werden Baulichkeiten, Anlagen und Anpflanzungen von einem Pächter auf dem von ihm genutzten Grundstück eingebracht und mit diesem fest verbunden, so spricht eine Vermutung dafür, dass dies mangels besonderer Vereinbarungen nur in seinem Interesse für die Dauer des Pachtverhältnisses und damit nur zu einem vorübergehenden Zweck im Sinne des § 95 Abs. 1 Satz 1 BGB geschehen sollte, mit der Folge, dass diese eingebrachten Sachen als bloße "Scheinbestandteile" nicht gemäß §§ 93, 94 BGB in das Eigentum des Grundstückseigentümers übergehen, sondern im Eigentum des Pächters verbleiben... Diese Vermutung wird nicht schon bei einer massiven Bauart des Gebäudes oder bei langer Dauer des Vertrags entkräftet. ... Nach diesen Grundsätzen befinden sich Baulichkeiten, Anlagen und Anpflanzungen, die entweder vom Kleingartenpächter selbst errichtet oder von einem Vorpächter eingebracht und sodann vom Pächter übernommen worden sind, im Eigentum des Kleingartenpächters und nicht im Eigentum des Verpächters oder eines dritten Grundstückseigentümers ...*

*Der Verpächter muss grundsätzlich nicht hinnehmen, dass der Pächter die in dessen Eigentum stehenden Baulichkeiten, Anlagen und Anpflanzungen auf dem Grundstück belässt. Vielmehr kann er vom Pächter die Entfernung dieser Sachen verlangen. ... Die Pflicht zur Räumung umfasst neben der Übergabe des unmittelbaren Besitzes an dem Grundstück auch die Entfernung von Baulichkeiten, Anlagen, Einrichtungen und Anpflanzungen, die der Pächter eingebracht oder von seinem Vorpächter übernommen hat, soweit diese Sachen nicht vereinbarungsgemäß vom Verpächter oder vom nachfolgenden Pächter zu übernehmen sind. ... Darauf, ob die Baulichkeiten, Anlagen, Einrichtungen und Anpflanzungen der kleingärtnerischen Nutzung ... dienen oder nicht, kommt es in diesem Zusammenhang nicht an.*

### Fazit

Unabhängig davon, ob der abgebende Pächter Baulichkeiten so übernommen hat, oder ob er diese mit oder ohne Genehmigung des Verpächters selbst errichtet hat, **kann der Verpächter beim Pachtvertragsende vom abgebenden Pächter die Entfernung aller Baulichkeiten und Anpflanzungen verlangen!**

Eine ausführliche Erläuterung hat RA Kuhnigk im „Gartenfreund“ Ausgabe Oktober 2013 in der Rubrik „Alles was Recht ist“ dargestellt.