

Was uns bewegt:

Zur Räumung von Kleingartenparzellen

„Stellen Sie sich vor, Sie sind Vereinsvorsitzender einer Kleingartenanlage mit 100 Parzellen, die Hälfte der Pächter hat ihre Parzelle ‚einfach so‘ verlassen. Der Bodeneigentümer ist sogar bereit zu einer Teilrücknahme der gepachteten Fläche, Voraussetzung: in einem total beräumten Zustand.“ So begann das Stammtischgespräch im Vereinsheim der KGA „Morgensonne“ Plauen.

Das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung veröffentlichte in diesem Jahr eine Studie über die „Bewältigung der Leerstandsproblematik in Kleingartenanlagen in strukturschwachen Regionen“. Darin wurde u.a. auch die Kostennote für die Beräumung einer Parzelle ermittelt, diese liegt zwischen 1500 und 5000 Euro, befand das o.g. Ministerium.

Ein Rechenbeispiel: Nehmen wir nur den Mittelwert an, also 3250 Euro für 50 Parzellen, so entstehen dem Verein Unkosten in Höhe von 162.500 Euro. Wenn diese Summe nicht in der Vereinskasse zur Verfügung steht, besteht die Möglichkeit, von den 50 verbliebenen Mitgliedern eine Umlage zu verlangen, wobei die Höhe der Umlage von 3250 Euro pro Gartenfreund zumindest Verwunderung auslösen würde. Trösten wir sie – denn es hätte noch schlimmer kommen können, bis maximal 5000 Euro pro Mitglied. Außerdem, wenn alle Gartenfreunde bei der Beräumung der leeren Parzellen mit zupacken, könnte es noch etwas günstiger werden.

Ein Horrorszenario, meinen Sie? Nein, das wird real, wenn der Großteil der verbliebenen Kleingärtner auch noch geht. Die Beräumung dieser Parzellen können Sie auch nicht durchsetzen, (gleiches Recht für alle), die anderen durften ja auch „einfach gehen“.

Diese Darstellung soll lediglich verdeutlichen, wie wichtig es ist, einen Parzellenwechsel gewissenhaft und akribisch zu überwachen. Die Aufgabe des Vorstandes ist es, seine Mitglieder zu schützen und nicht zwingend diejenigen, die den Verein verlassen.

Einige Anwesende diskutierten die Frage, warum der scheidende Pächter zwei Jahre sein Eigentum pflegen muss und trotzdem am Ende die Beräumung der Parzelle gefordert wird. Letztlich kommt noch hinzu, dass eine leere Parzelle schlechter zu verpachten ist als ein Garten mit einer schönen Laube und gesunden Obstbäumen und -sträuchern.

Doch niemand zwingt den abgebenden Pächter, seinen Kleingarten zwei Jahre zu pflegen. Diese Regelung kommt ausschließlich dem Kleingärtner entgegen. Er erhält damit die Möglichkeit, über zwei Jahre einen Käufer für sein Eigentum (Bebauung und Bewuchs) zu finden, es diesem – vorausgesetzt der Vorstand ist bereit, mit ihm einen Unterpachtvertrag zu schließen – zu übertragen. Der abgebende Pächter könnte auch sofort aus dem Pachtverhältnis entlassen.

Sehr ausführlich und präzise wurde dieses Problem im BGH-Urteil vom 21.02.2013 beschrieben. Die Möglichkeit, das Eigentum zwei Jahre auf der Parzelle zu belassen, „... trägt dem Willen des Pächters Rechnung, die Parzelle nicht beräumen zu müssen, sondern einen Nachfolger zu finden.“ Das Eigentum von der Parzelle entfernen zu müssen, wird von diesem BGH-Urteil ebenfalls bestätigt: „... die Anpflanzungen und Baulichkeiten bei Beendigung des Pachtverhältnisses von der Parzelle zu entfernen, wenn kein Nachpächter vorhanden ist, stimmt mithin mit der gesetzlichen Regelung überein.“

Es mag sein, dass sich eine beräumte Parzelle nicht so leicht verpachten lässt wie ein Garten mit einer Laube und gesundem Obst und Gemüse. Um den Spagat zwischen beräumten und unberäumten Parzellen zu überwinden, sollte jeder Vorstand ein Konzept haben, wie sich die Kleingartenanlage in den nächsten 10 bis 15 Jahren entwickelt – also eine „Kleingartenentwicklungskonzeption“. Ein gemeinsames Projekt zwischen Verband, Vereinen und Stadtplanung, denn die KGA steht schließlich nicht allein im Raum. Sie ist ein verzweigtes Netzwerk, das die Zusammenarbeit aller Beteiligten erforderlich macht.

Ist dies nicht der Fall, sollte der Verein aufgrund seiner eigenen Erfahrungen aus der Vergangenheit Schlussfolgerungen für die Entwicklung in der Zukunft ziehen. In

welche Richtung die Entwicklung dabei gehen kann, lasen wir bereits eingangs dieses Artikels.

Unter diesem Gesichtspunkt sollte schon die Beräumung favorisiert werden, auch wenn dadurch eine Neuverpachtung erschwert wird. Die Erfahrung zeigt, dass ein Garten, der innerhalb von zwei Jahren keinen Nachpächter fand, nach dieser Zeit erst recht keinen oder wenn doch, dann sehr selten findet.

Die Anfrage nach dem „geschenkten Garten“ wurde kritisch beleuchtet. Ein Vorstand kann nur „Geschenke“ annehmen, die dem Verein nicht schaden. Nachdrücklich sollte ein Verein auf einen geschenkten Garten verzichten. Ein Beispiel aus der Praxis ist auch der Parzellenwechsel „am Vorstand vorbei“, irgendwann bemerkt dieser: hier ist ein neuer Pächter. Der Kleingärtner ist nur Eigentümer von Bewuchs und Bebauung und nur das kann er verkaufen oder verschenken.

Über den Grund und Boden verfügt allein der Vorstand im Auftrag des Zwischenpächters (meist der Verband). Der auf Eigeninitiative hinzugekommene „neue Pächter“ hat rechtlich gesehen nur die Möglichkeit, den Verpächter zu verklagen. Für den Vorstand ist nach wie vor der bisherige Kleingärtner der Vertragspartner, da der bestehende Unterpachtvertrag nicht gekündigt wurde. Der Vorstand ist nicht verpflichtet, mit dem „Neuen“ einen Pachtvertrag zu schließen.

Es folgten weitere zahlreiche Anfragen der Stammtisch-Teilnehmer, über die eine rege Diskussion geführt wurde, wie z.B. Hinterlegung einer Kautions, Garten auf Probe, Altverträge, ein durch das Gericht eingesetzter Betreuer, ausgeschlagene Erbschaft Garten, offene Zahlungen nach Kündigung usw. Jeder der Vereinsvertreter hat dazu bereits seine eigenen Erfahrungen machen müssen und sicherlich beim Stammtischgespräch einiges für die Zukunft dazugelernt.

Lothar Fritzsche



Mehr als 30 interessierte Gartenfreunde nahmen am Stammtischgespräch im Regionalverband Vogtländischer Kleingärtner in Plauen zu Problemen der Räumung von Kleingärten teil.

Foto: RV