

Weitergabe des Gartens ohne Wissen des Vereins

Aus einer Kündigung ergibt sich kein Rechtsanspruch und auch kein Mitspracherecht bezüglich des weiteren Umgangs mit der Parzelle. Jede Neuvergabe ist stets Aufgabe des Zwischenpächters, der den Vereinsvorstand dazu bevollmächtigen kann, auch wenn der Gartenfreund im eigenen Interesse dabei mitwirkt, einen Pachtachfolger zu finden, der seine auf der Parzelle befindlichen Anpflanzungen, Baulichkeiten und baulichen Anlagen (sein Eigentum) übernehmen möchte.

Dem Verband und dem Verein allein obliegt die Entscheidung, ob die Parzelle wieder vergeben oder einer anderen Nutzung zugeführt werden kann, soll oder muss. Eine Weitergabe des Gartens an den Nachpächter ohne vorherige Rückgabe an den Vorstand ist nicht zulässig. Sie ist eine Nötigung. Der Verpächter „Kleingärtnerverband“ und in dessen Vollmacht der Verein muss dieser widersprechen, weil die Gartenübergabe/Gartenübernahme ohne die ein Nutzungsrecht begründende Rechtsgrundlage Unterpachtvertrag erfolgte. Der weichende Pächter kann nur über sein Eigentum verfügen, aber er hat kein Verfügungsrecht über den Boden.

Auch wenn der selbst gesuchte „Pachtachfolger“ schon gekauft hat und – egal, aus welchen Gründen – ein Unterpachtvertrag nicht zustande kommt, muss der Käufer sämtliche erworbenen Gartenbestandteile entfernen und darf die Parzelle nicht als „Standplatz“ für sein neu erworbenes Eigentum benutzen. Der aufgebende Kleingärtner wird gegenüber dem Verein schadensersatzpflichtig, denn er hat gröblich seine Pflichten aus § 11 Unterpachtvertrag verletzt. Folgen solch einer „illegalen Weitergabe“ sind:

- Der Verein hat keine Möglichkeit, vor der Gartenübernahme mit dem Pachtachfolger zu klären, was von ihm als Kleingärtner erwartet wird.
- Es werden Gartenbestandteile weitergegeben, die – weil nicht zulässig – unbedingt vom weichenden Pächter hätten entfernt werden müssen.
- Der Erwerber könnte für das von ihm Übernommene einen Bestandsschutz ableiten, weil er es bezahlt hat.
- Es besteht die Gefahr, dass der neue Nutzer gar nicht daran denkt, sich in die Gartengemeinschaft einzugliedern, einen Unterpachtvertrag abzuschließen und die Kleingartenordnung einzuhalten; der Ärger im Verein ist vorprogrammiert.

Der Verein ist nicht verpflichtet, mit dem gutgläubigen Erwerber einen Unterpachtvertrag abzuschließen. Bei einer solchen „illegalen“ Besitzübertragung steht dem Verein das Recht zu, die unberechtigt weitergegebene Parzelle vom vorherigen Nutzer herauszuverlangen (§ 546 (1) BGB), denn nur mit diesem hatte er einen Nutzungsvertrag. Er kann das aber auch vom unberechtigten Besitzer tun (§ 546 (2) BGB). Er muss dies notfalls einklagen. Wie der aufgebende Pächter mit seinem Käufer klar kommt, ist ausschließlich dessen Privatangelegenheit.

Autor: Dr. Rudolf Trepte LSK