

Was habe ich bei einem Pächterwechsel zu beachten?

Wichtig !!! Grundsätzlich muss man sagen, dass die Verpachtung einer Kleingartenparzelle, der Verkauf oder die Übertragung von Gegenständen auf der Parzelle und die Mitgliedschaft im Kleingartenverein rechtlich 3 vollkommen voneinander zu trennende Vorgänge sind.

1. Die Verpachtung der Gartenparzelle ist ein Rechtsgeschäft zwischen dem Verpächter/Zwischenpächter, in diesem Fall der Kleingartenverein und dem Pächter, welches durch Abschluss eines Kleingartenpachtvertrages begründet wird. Soll dieser Vertrag beendet werden, muss er durch eine Vertragspartei unter Beachtung der in diesem Vertrag festgehaltenen Regeln und der Vorgaben des Bundeskleingartengesetzes (BkleingG) §§ 7, 8, 9 und 10 gekündigt werden. Die Voraussetzung für die Begründung eines Pachtverhältnisses im Sinne des Bundeskleingartengesetzes ist in den Satzungen der Vereine meistens so geregelt, dass die Mitgliedschaft des Antragstellers im Kleingartenverein zwingend erforderlich ist (BkleingG § 1 – Kommentar Mainczyk Rn. 18, 4.2.1). Demzufolge kann der Verein als Zwischenpächter Kleingärten nur an Mitglieder verpachten.
2. Um einen Pachtvertrag abschließen zu können, muss der Neupächter also die Mitgliedschaft im Verein beantragen. Ob der Kandidat jedoch in den Verein aufgenommen wird, entscheidet der Verein entsprechend seiner Satzung. Sollte eine Aufnahme abgelehnt werden, besteht auch kein Anspruch auf Abschluss eines Pachtvertrages. Somit wäre eine Eigentumsübertragung zwischen den Pächtern vor Abschluss eines Pachtvertrages wenig sinnvoll. Außerdem verletzt der Altpächter dadurch seinen bestehenden Pachtvertrag.
3. Die Eigentumsübertragung des auf der Parzelle befindlichen Privateigentums ist ein privatrechtlicher Vorgang zwischen dem alten und dem neuen Pächter der Parzelle und Gegenstand eines Kauf- oder Übereignungsvertrages.
In diesem Rahmen wirkt der Verein jedoch in Erfüllung seiner kleingärtnerischen gemeinnützigen Aufgabe mit, wobei er dabei eine Kontrollfunktion zum Schutz der Beteiligten ausübt. Der Inhalt des Gartens ist gemäß Schätzungsrichtlinie zu bewerten. Der Verein achtet darauf, dass die Kaufsumme diesen Schätzwert nicht übersteigt. Das dokumentiert er durch die Kenntnisnahme auf dem Kaufvertrag. Die vertragliche Abwicklung erfolgt entsprechend den Vorschriften der §§ 433 BGB (Kauf) und 929 BGB (Erwerb des Eigentums an beweglichen Sachen).