



Illegale Gartennutzung

Meist wird der Gartenpächter, der seinen Garten aufgeben möchte, in die Suche nach einem Pachtnachfolger, dem er seine Laube und Anpflanzungen verkaufen kann, mit einbezogen.

Den Ablauf von der Kündigung bis zur Rückgabe muss der Vorstand straff leiten. Das ist notwendig, weil immer wieder versucht wird, den Garten ohne Wissen des Vorstandes und ohne Wertermittlung weiterzugeben.

Damit wollen manche Pächter die Auflagen für die Herstellung eines ordnungsgemäßen Zustandes des Gartens, so wie er in der kleingärtnerischen Nutzung vorgesehen ist, umgehen.

Die Folgen daraus sind:

- der Verein hat keine Möglichkeit, vor der Gartenvergabe mit dem Pachtnachfolger zu klären, was von ihm als Pachtnachfolger erwartet wird;
- es werden Gartenbestandteile weitergegeben, die bei einem Pächterwechsel unbedingt auf Kosten des bisherigen Pächters hätten entfernt werden müssen, woraus der Erwerber einen Bestandsschutz ableitet, da er dafür bezahlt hat;
- es besteht die Gefahr, dass der Nachnutzer nicht daran denkt, einen Unterpachtvertrag abzuschließen, der ihn zur gärtnerischen Nutzung verpflichtet und der Verein deswegen viel Arbeit und Ärger hat.

Bei einer solch "illegalen" Inbesitznahme steht dem Verein trotz des Kaufvertrages gegenüber dem Erwerber das Recht zu, die unberechtigt benutzte Parzelle von seinem erworbenen Eigentum räumen zu lassen. Der aufgebende Kleingärtner wird gegenüber dem Verein schadensersatzpflichtig, denn er hat aufs Größte seine Pflichten aus dem Unterpachtvertrag verletzt.

Der Verein muss die Herausgabe der Parzelle vom derzeitigen Nutzer verlangen und dies notfalls einklagen. Wie dieser mit dem Verkäufer klar kommt, ist seine Privatangelegenheit. Jedenfalls darf der Verein von niemandem gehindert werden, über die freiwerdende Parzelle wieder verfügen zu können.

aus DER FACHBERATER MAI 2002