

Grundsätze der Wertermittlung bei Pächterwechsel

1. Grundsätzliches

Der Bundesverband kann seinen Mitgliedsverbänden zur Wertermittlung nur Empfehlungen aussprechen, die durch regionale Besonderheiten ergänzt werden können.

Einig ist sich der Bundesverband darüber, dass es Sache der Landesverbände bzw. ihrer Zwischenverpächter sein muss, konkrete Richtlinien zur Findung einer angemessenen Entschädigung aufzustellen.

Einigkeit besteht auch darüber, dass diese Richtlinien nur bei Pächterwechsel zur Regelung privatrechtlicher Eigentumsfragen Anwendung finden sollen.

Grundsatz muss bleiben, dass die Schichten der Bevölkerung, zu deren Gunsten das Verfügungsrecht der Eigentümer von Flächen (durch das Bundeskleingartengesetz - Pachtzinsbindung, Kündigungsschutz und Art. 14 Abs. 2 GG) gesetzlich eingeschränkt ist, auch künftig in der Lage sein müssen, eine Kleingartenparzelle anzupachten, um so ihre allgemeinen Lebensverhältnisse zu verbessern und ihren Beitrag für die Allgemeinheit mit der Pflege des der Öffentlichkeit zugänglichen Grüns zu erbringen. Daran hindert diese in vielen Fällen eine hohe Ablösesumme für auf der Parzelle (zulässigerweise) errichtete Lauben und sonstige Einrichtungen.

Einen gesetzlichen Entschädigungsanspruch gibt es gem. § 11 BKleingG nur in den Fallgestaltungen des § 9 Nr. 2 – 6 im Falle von Verpächterkündigung.

2. Rechtslage bei Pächterwechsel

Heute liegt mit dem Gutachten des Instituts für Städtebau, Bodenordnung und Kulturtechnik der Universität Bonn - Prof. Dr. Ing. Herbert Strack - „Städtebauliche, ökologische und soziale Bedeutung des Kleingartenwesens“ (Auftraggeber: ehemaliges Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau) eine Bestandsaufnahme und Analyse des deutschen Kleingartenwesens vor. Sie unterstreicht einerseits die positiven Aspekte des Kleingartenwesens, erlegt andererseits dem Bundesverband die Verpflichtung auf, sich für die Erhaltung des gesetzlich privilegierten Kleingartenwesens in besonderer Weise einzusetzen und den Mitgliederverbänden konstruktive Hilfen zu geben.

Die Frage, welche dem weichenden Pächter gehörenden, im Interesse einer gesetzmäßigen kleingärtnerischen Nutzung der Pachtparzelle zurückzulassenden Gegenstände, in welcher Höhe zu entschädigen sind, muss sich an der Zielsetzung und sozialpolitischen Verantwortung sowie dem sozialen Charakter des Kleingartenwesens orientieren. Das könnte auch zur Vereinbarung von Höchstentschädigungsgrenzen führen.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Neuverpachtung einer Kleingartenparzelle nach wirksamer Kündigung oder sonstiger (vereinbarter)

Aufgabe des Pachtverhältnisses und die Frage der Veräußerung von Eigentum des ausscheidenden Kleingärtners an den neuen Pächter zwei rechtlich unabhängige Vorgänge sind.

Die Verpachtung der Parzelle ist ein Rechtsgeschäft zwischen dem Zwischenpächter und dem neuen Gartenbewerber. Gegenstand des Pachtvertrages ist die kleingärtnerische Nutzung der Fläche und die Zahlung des Pachtbetrages sowie die Erfüllung von Pflichten zur Erhaltung der Kleingartenanlage.

Die Eigentumsübertragung von Gegenständen, die als Hilfsmittel zur kleingärtnerischen Nutzung gegen angemessene Entschädigung auf der Parzelle zurückbleiben dürfen (müssen), ist Gegenstand eines Kauf- und Übereignungsvertrages zwischen dem ausscheidenden Pächter und dem neuen Pächter. In diesem Rahmen wirkt die Organisation in Erfüllung ihrer kleingärtnerisch gemeinnützigen Aufgaben mit, hat Kontrollfunktion zum Schutz der beteiligten Kleingärtner.

Hierin wird die soziale Bedeutung des Kleingärtnervereins als Zwischenpächter oder Verwalter von Anlagenflächen deutlich – vgl. Gutachten „Städtebauliche, ökologische und soziale Bedeutung des Kleingartenwesens“ Seite 97.

Der Verein wird hier als Vermittler und Kontrollinstanz zwischen dem neuen und dem alten Pächter tätig. Ist ein Nachpächter gefunden, achtet der Verein darauf, dass der gezahlte Kaufpreis die durch die Wertermittlung festgestellte Ablösesumme nicht übersteigt. Wird kein Nachfolger gefunden, ist der Pächter verpflichtet, den Pachtzins als Nutzungsgebühr weiter zu zahlen, solange die Laube auf der Parzelle steht. Letztendlich muss er Laube und Bewuchs auf seine Kosten entfernen.

Dieser Rechtsvorgang erfolgt entsprechend den Vorschriften der § 433 BGB (Kauf) und § 929 BGB (Erwerb des Eigentums an beweglichen Sachen). Hierbei ist festzuhalten, dass auch mit dem Boden fest verbundene Gegenstände wie die Laube wie bewegliche Sachen behandelt werden, da sie als Hilfsmittel zur kleingärtnerischen Nutzung nur vorübergehend, d. h. für die Zeit dieser Nutzung mit Grund und Boden verbunden sind und daher als Scheinbestandteile (§ 95 Abs. 1, Seite 1 BGB) gelten.

In der Praxis stehen beide Rechtsvorgänge allerdings in einem engen tatsächlichen Zusammenhang, da nur der neue Nutzungsberechtigte der Parzelle für das Eigentum des Aufgebenden Verwendung hat.

Da der Ausscheidende sein Eigentum i. d. R. ohne Vernichtung der Sachwerte (Laube, Anpflanzungen) nicht mitnehmen kann, ist es in der Praxis üblich, dass er dieses sein Eigentum gegen eine angemessene Entschädigung zurücklässt, allerdings mit der wesentlichen Einschränkung, dass dies nur für die Gegenstände gilt, die der kleingärtnerischen Nutzung dienen und die, im Hinblick auf den Sozialcharakter des Kleingartenwesens, einem Nachfolger aus den vorgesehenen, weniger privilegierten Schichten der Bevölkerung zur Übernahme zuzumuten sind.

Die angemessene Entschädigung, deren Vereinbarung und Gewährung erst eine vertragliche Verpflichtung zur Eigentumsaufgabe rechtlich wirksam werden lässt, hat sich deshalb immer am Sozialcharakter des Kleingartenwesens zu orientieren.

Zwar wird der Sachwert einer Bewertung zugrunde zu legen sein, Grenzen der Entschädigung bilden jedoch die gesetzlichen Vorgaben des BKleingG - einfache Ausführung der Laube, nicht zum Wohnen geeignet, übliche kleingärtnerische Nutzung der Parzelle, keine besondere Bezahlung und Übernahme von Liebhaberstücken -.

Ein wichtiges Mittel sollten die Richtlinien der Verbände sein, den Bestand des sozialen Charakters des Kleingartenwesens zu erhalten. Sie können und sollten die Entschädigungen und Ablösesummen auf das Maß begrenzen, das noch die besondere rechtliche Bevorzugung von Kleingärten zu rechtfertigen vermag.

3. Anforderungen an eine Wertermittlungsrichtlinie

Entschädigungsfähig nach den Richtlinien sollen grundsätzlich nur einfache Lauben sein. Um bestimmte Bewertungen zu rechtfertigen, muss von der Kleingärtnerorganisation darauf hingewirkt werden, dass bereits in den Satzungen oder Pachtverträgen entsprechend klare Regelungen getroffen werden, damit Erwartungen der Pächter und Eigentümer dieser Gegenstände später nicht enttäuscht werden müssen.

Es muss ganz deutlich werden, dass der soziale Charakter des Kleingartens - unbeschadet erteilter Genehmigungen für besondere, die kleingärtnerische Nutzung nicht beeinträchtigende Anlagen - die spätere Übernahme und Bezahlung dieser Sachen nicht rechtfertigt und es ggf. von Fall zu Fall einer besonderen Vereinbarung zwischen dem ausscheidenden und neuen Pächter bedarf, wenn solche Dinge übernommen werden sollen.

Diese Regelungen dürfen keinen Einfluss auf die Weiterverpachtung der Gartenparzelle an weniger begüterte Nutzungswillige haben. Falls keine Einigung mit dem Nachpächter über den zusätzlichen Erwerb derartiger Gegenstände erzielt werden kann, muss der weichende Pächter diese mitnehmen oder ggf. sein Eigentum entschädigungslos insoweit aufgeben. Ein Aufgabewille kann dann angenommen werden, wenn der Eigentümer nach angemessener Fristsetzung sein Mitnahmerecht nicht ausübt.

Für die Ermittlung einer angemessenen Entschädigung der der kleingärtnerischen Nutzung als Hilfsmittel dienenden Gegenstände sollten nachstehende Kriterien in den Richtlinien Beachtung finden:

1. Kleingärten selbst haben keinen Marktwert.
2. Sie sind durch das Bundeskleingartengesetz besonders bevorzugte Pachtgärten.
3. Die kleingärtnerische Nutzung dieser Fläche steht im Vordergrund.

4. Hilfsmittel und Einrichtungen sowie Bepflanzungen im Garten sind aus Sicht der zulässigen Bodennutzung als Grünfläche von untergeordneter Bedeutung.

Lauben haben insbesondere nur eine der gärtnerischen Nutzung der Fläche dienende Hilfsfunktion, sie sind im weiteren Sinne „Nebenanlagen“ zur gärtnerischen Nutzung (vgl. Urteil des BVerwG vom 17.02.1984, NJW 84 S. 1576). Lauben dürfen insbesondere nicht den Eindruck eines Wochenendhauses vermitteln und auf der Parzelle zur Hauptsache werden, da damit eine gehobene Nutzungsart der Grünfläche praktiziert würde und die sie umgebende Grünfläche nur als Annex des Gebäudes angesehen werden könnte. Diese Nutzung gefährdet den Schutz des BKleingG (vgl. Urt. des OVG Münster vom 10.11.1987 - 7 A 2477/85).

Auch wenn die Laube vom Kleingärtner mit teuren Materialien erbaut oder beschafft wurde, darf dies die Weitervergabe des Pachtgartens an einen Nachfolger nicht erschweren.

Materialkosten, die über die notwendigen Kosten einer einfachen Ausführung hinausgehen, sind nicht zu entschädigen.

Dies gilt auch, wenn eine Gemeinde besonders hochwertige Laubentypen erlaubt oder gar vorgeschrieben hat. Die Zulassung teurer Laubentypen darf den sozialen Charakter des Kleingartens nicht in Frage stellen!

Hier ist darauf hinzuweisen, dass auch ein gesetzlicher Bestandsschutz keine Rechtfertigung dafür abgibt, dass übergroße Lauben oder einer der einfachen Ausführung nicht entsprechende Einrichtung vom Nachfolgepächter übernommen und bezahlt werden müssten.

Entschädigt werden können sonstige Anlagen (Nebenanlagen) wie Flächenbefestigungen, Einfriedungen, Gewächshäuser, Pergolen oder Rankgerüste sowie Pumpen und Kompostbehälter, soweit sie im Pachtvertrag oder in der Gartenordnung zugelassen bzw. beschrieben und genehmigt worden sind.

Nicht bewertet werden können bewegliches Inventar z. B. Gartenmöbel, Markisen, Rollläden und Gartengeräte. Diese können vom neuen Pächter in freier Vereinbarung übernommen werden.

Weiterhin wird empfohlen, ökologische Einrichtungen wie Vogeltränken, Futterhäuser, Totholzhecken, Lesesteinhaufen, Trockenmauern etc. in die Richtlinien aufzunehmen.

Zwar bedeutet Bestandsschutz Objektschutz, es besteht kein Anspruch gegen den Eigentümer, das Objekt zu verkleinern oder abzureißen. Das bedeutet aber nicht, dass dieser hierfür auch eine vollständige Entschädigung verlangen kann.

Tatsächlich ist mit Beendigung des Pachtverhältnisses das Nutzungsrecht des Eigentümers einer baulichen Anlage im Kleingarten erloschen. Solange er Pächter war, konnte er es bestandsgeschützt nutzen. Diese Möglichkeit der Nutzung hat er ggf. mit Kündigung des Pachtverhältnisses aufgegeben. Er kann sein Eigentum jetzt nur noch an den Nachpächter veräußern oder wegnehmen. Diesem ist jedoch nur

zuzumuten, ein dem Gesetz entsprechendes Hilfsmittel zur kleingärtnerischen Nutzung zu übernehmen und für ein solches in einfacher Ausführung eine Entschädigung zu bezahlen.

Die Minderung des erwarteten Entschädigungsbetrages stellt keine Enteignung dar! So wie der Eigentümer kraft Sozialbindung seiner Pachtfläche eine Beschränkung seiner Verfügungsbefugnis hinsichtlich des Pachtzinses und anderer Verwertbarkeit der Fläche hinnehmen muss, hat auch der Eigentümer einer teuren Laube hier hinsichtlich seines Entschädigungsanspruches die Sozialbindung seines Eigentums anzuerkennen. Der soziale Charakter des Kleingartens und die damit festgesetzte Nutzungsmöglichkeit für weniger begüterte Schichten rechtfertigt es, den Eigentümer auf Entschädigung für eine einfache, der gesetzlichen Normgröße entsprechenden Laube zu verweisen.

Eine ganz wesentliche Bedeutung für die Niedrighaltung der Kosten der Hilfsmittel besteht in der Verpflichtung des als kleingärtnerisch gemeinnützig anerkannten Vereins, die Verpachtung der Parzelle selbst korrekt nach sozialen Gesichtspunkten vorzunehmen und auch seine Aufsichtsfunktion bei der Veräußerung der Hilfsmittel im Garten wahrzunehmen.

Die an dem sozialen Charakter des Kleingartens orientierte Bewertung nach den entsprechend ausgestalteten Richtlinien muss immer die Obergrenze für eine dem Nachpächter abverlangten Entschädigung bei Gartenübernahme darstellen.

Auf keinen Fall darf von der Organisation zugelassen werden, dass sich Pächter und Nachpächter von vornherein allein um die Regulierung der Gartenübernahme kümmern. Das führt dazu, dass ein Nutzungswilliger glaubt, er könne die Parzelle nur erhalten, wenn er die oftmals ungerechtfertigten Forderungen des alten Gartenbesitzers erfüllte.

Die Kommission empfiehlt, bei der Wertermittlung der Gehölze bzw. des Bewuchses von den Katalogpreisen des Bundes Deutscher Baumschulen auszugehen. Gehölze, die die kleingärtnerische Nutzung beeinträchtigen wie übermäßiger Koniferen- und Nadelbaumbewuchs sind zu entfernen und bleiben bei der Bewertung unberücksichtigt.

Hier sind Hinweise auf Pflanz- und Grenzabstände bzw. Höchstmengen an Obst- und Beerengehölzen bei der Bewertung von kleingärtnerischen Anpflanzungen aufzunehmen.

Weiterhin sind Abschläge im Hinblick auf Pflegequalitäten vorzunehmen.

Gebühren für Wertermittlungen sollten sich nicht an dem Wert des Objektes orientieren, sondern an den Leistungen eines Ehrenamtes.

Bonn, 15. April 2000

Gesamtvorstand des Bundesverbandes Deutscher Gartenfreunde e. V.