

# Nachgefragt

## Wem gehört die Gartenlaube?

„Warum muss ich die (baufällige) Laube abreißen? Ich habe sie doch von meinem Vorgänger übernommen“, empörte sich ein Gartenfreund, der seinen Unterpachtvertrag gekündigt hatte.

Rechtlich gilt, dass die Gartenlaube gemäß § 95 BGB als Scheinbestandteil des Grundstücks Eigentum des Pächters ist und nicht in das Eigentum des Grundstückseigentümers oder des Verpächters fällt (BGH 21.02.2013). Das zeigt sich auch darin, dass der kündigende Gartenfreund durchaus das Recht hat, die Laube an einen Pachtnachfolger zu verkaufen. Das wäre aber gar nicht möglich, wenn sie ihm nicht gehören würde. Diese

Rechtslage gilt aber nicht nur für den Verkauf, sondern auch für Abriss bzw. Beseitigung, wenn die Laube nicht mehr genutzt oder der Garten nicht mehr weitervergeben werden kann.

Es kommt leider immer häufiger vor, dass bei Nutzerwechsel Anpflanzungen, Baulichkeiten, bauliche Anlagen und weitere bewegliche Gegenstände oftmals ohne Beteiligung des Vorstandes direkt vom Vor- auf den Nachnutzer übertragen werden. Deshalb ist besonders zu betonen, dass **die gesamte Gartenverpachtung dem Vorstand obliegt** – von der Durchführung der Wertermittlung über die Rückgabe des Gartens an den Vorstand bis zur Weiterverpachtung an einen Nachnutzer.

Die Wertermittlung spielt hierbei eine Schlüsselrolle. Dabei geht es weniger um die Ermittlung eines Wertes, sondern in erster Linie um eine Bestandsaufnahme der zulässigen und der nicht zulässigen Gartenbestandteile, was insbesondere zu Auflagen an den weichenden Pächter führt, die dieser zu erfüllen hat (in dieser Hinsicht gibt es keine Unterschiede zum Auszug aus einer Mietwohnung). Bei der Gartenvergabe können durch den Vorstand mit dem Neupächter ggf. aber auch konkrete Festlegungen über den weiteren Umgang mit den übernommenen beanstandeten Anpflanzungen, Baulichkeiten und baulichen Anlagen getroffen werden, was sich

zwangsläufig auf den Kaufpreis auswirkt.

Aber auch wenn Anpflanzungen, Baulichkeiten und bauliche Anlagen kostenlos auf den Nachnutzer übertragen werden, werden sie dessen Eigentum mit allen Rechten und Pflichten.

Und gibt es keinen Nachnutzer bzw. ist eine weitere Vergabe – aus welchen Gründen auch immer – nicht möglich oder nicht vorgesehen, bleibt eben dem weichenden Pächter nur die von seinem Eigentum beräumte Rückgabe der Parzelle. Eigentum ist also immer nicht nur mit Rechten, sondern auch mit Pflichten verbunden, auch wenn diese weh tun können.

**Dr. Rudolf Trepte**