



## **Pacht / Nutzungsentschädigung**

Der Unterschied zwischen Pacht und Nutzungsentschädigung ergibt sich aus der leider gültigen Rechtsprechung.

Solange ein Unterpachtvertrag besteht, ist die Bezeichnung für die "Miete" die Pacht. Wenn nun ein Kleingärtner seine Pachtfläche kündigt gemäß Unterpachtvertrag zum 30.11., dann sollte es in der Regel so sein, dass der Garten nach Kündigung bis zum 30.11. an einen Neupächter übergeben wird. Da es aber immer wieder vorkommt, dass Auflagen nicht erfüllt werden, eine zu hohe Ablösesumme den Garten nicht vermittelbar macht und der Garten nicht bis zu diesem Zeitpunkt übergeben werden kann, dann tritt der §28 der Gartenordnung in Kraft: *Kann der Kleingarten nach Kündigung des Unterpachtvertrages wegen der Höhe der Ablösesumme, wegen der Nichtbeseitigung von Anlagen, Anpflanzungen und Bauwerken oder aus anderen vom Unterpächter zu vertretenden Gründen nicht weiter verpachtet werden, ist der Unterpächter nach Aufforderung durch den Verpächter verpflichtet, die Anlagen, Anpflanzungen und Bauwerke zu entfernen oder gegen eine geringere ortsüblich erzielbare Ablösesumme zu überlassen. Kommt der Unterpächter dieser Aufforderung des Verpächters nicht nach, hat er vom Zeitpunkt der Aufforderung eine Nutzungsentschädigung mindestens in Höhe des Kleingartenpachtzinses zu leisten und den Pachtgarten gemäß dieser Gartenordnung bis zur Neuverpachtung zu bewirtschaften. § 11 BKleingG bleibt unberührt.*

Bei Gerichtsverfahren ist es aber unabdingbar, dass dann, wenn der §28 der Gartenordnung zur Anwendung kommt, in der Rechnung nicht die Pacht, sondern **Nutzungsentschädigung** steht. Sollte in der Rechnung, die wegen §28 erstellt wird, Pacht stehen, wird der Beklagte diese nicht zahlen müssen. Der Unterpachtvertrag endet zu 30.11. und somit kann für das kommende Jahr keine Pacht mehr erhoben werden, sondern nur eine **Nutzungsentschädigung** in Höhe der Pacht.

Kann der Garten *auf Grund vom Altpächter nicht zu vertretenen Gründen* bis zum 30.11. nicht neu vergeben werden, kann keine Nutzungsentschädigung verlangt werden. Beispiel: Die Auflagen sind erfüllt und der Verein hat dies dem Stadtverband mitgeteilt. Es fand aber noch keine Wertermittlung statt oder wegen Kürze der Zeit konnte noch kein Nachpächter gefunden werden, dann ist keine Rechnung über Nutzungsentschädigung zu stellen, da der Vorpächter den Garten zum 30.11. in einen übergabefähigen Zustand versetzt hat.



Nach unserer Übernahme der Geschäfte des Stadtverbandes am 23.11.2023 mussten wir feststellen, dass es noch zwischen 40 und 50 nicht abgeschlossene Kündigungen und Weiterverpachtungen gibt. Aus diesem Grund haben wir das Vergabeverfahren geändert und seit heute finden Sie auf der internen Seite des Stadtverbandes das neue Verfahren dargestellt. Wir hoffen, damit die Übergaben wieder zu beschleunigen, weil die Vereine bereits nach der Wertermittlung einen neuen Pächter suchen kann, während der Altpächter die Auflagen erfüllt. Es wird eine Übergabezeit von höchstens 3-4 Monaten angestrebt. Auch werden wir in den nächsten 14 Tagen das Mahnverfahren neu überarbeiten. Das Mahnverfahren wird in Zukunft direkt unter Führung durch den Rechtsanwalt durchgeführt. Wie das abläuft wird in den nächsten Tagen in den internen Bereich eingestellt.

Nürnberg, 09.02.2024

Hans Meier

2. Vorsitzender