

Anregungen zur Überarbeitung der Handlungsrichtlinie für den Verkauf von Garten- und Wiesenland vom 27.09.2011

Im ersten Absatz der Handlungsrichtlinie ist aufgeführt für welche Grundstücke die Richtlinie nicht gilt.

Müsste nicht zuerst genannt werden für welche Grundstücke die Handlungsrichtlinie gilt und unter welchen Voraussetzungen Pächtern ein Zugriffsrecht eingeräumt wird.

Die Handlungsrichtlinie erweckt den Eindruck, als ob sie nur für Grundstücke gilt, für die beim Abschluss des laufenden Pachtvertrages bereits Baurecht bestand. Ist das so?

Es gibt doch sicher auch Fälle, in denen ein Pächter das Garten- bzw. Wiesenland über Jahrzehnte in Pacht hat und diese Fläche während der laufenden Pachtzeit in Bauland umgewidmet wurde bzw. werden soll?

In solchen Fällen müssten die Betroffenen frühzeitig von der geplanten Änderung in Kenntnis gesetzt werden. Sie müssten u.a. auf das sich daraus für sie ergebende Zugriffsrecht und die Bedingungen dafür informiert werden. Wenn auf das Zugriffsrecht verzichtet wird, könnte die Fläche nach der Umwidmung zum Verkauf ausgeschrieben werden.

An Stelle des grundsätzlichen/automatischen Zugriffsrechts, wie in der Handlungsrichtlinie beschrieben, sollte es heißen: „Dem Pächter ist auf Antrag und wenn Voraussetzungen gegeben sind, das Zugriffsrecht zu gewähren.“

Im Abschnitt, wie bei der Umsetzung zu verfahren ist, sollten bezogen auf das konkrete Grundstück und den konkreten Pächter u.a. folgende Fragen gestellt und beantwortet werden, um sie ggf. in der Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung darlegen zu können:

- Seit wann ist das Grundstück Bauland, bzw. seit wann ist die Umwidmung in Bauland geplant/in Arbeit?
- Wie groß ist das Grundstück und für welche Art der Bebauung eignet es sich, z.B. kann/soll das Grundstück in mehrere Parzellen geteilt werden.
- Wer ist Pächter, Datum und Laufzeit des Pachtvertrages, d.h. erfüllt er die Voraussetzungen für ein Zugriffsrecht?

Es stellt sich die Frage, werden Pachtverträge grundsätzlich unbefristet oder auf eine festgelegte Dauer abgeschlossen?

Im Fall befristeter Pachtverträge, was die Regel sein sollte, müsste festgelegt werden, bis wann sich der Pächter vor Ablauf der Pachtzeit erklären muss, ob er vom Zugriffsrecht gebrauch machen will. Wenn er sich nicht erklärt, könnte das Grundstück nach Ablauf der Pachtzeit sofort zum Verkauf ausgeschrieben werden.

Der Pächter hat, außer den im Pachtvertrag festgelegten Rechte und Pflichten, keine Rechte am Grundstück, deshalb kann er auch keinen Nachpächter bestimmen.

Bei Neuverpachtungen sollte festgelegt werden, dass das Zugriffsrecht nicht sofort eingeräumt wird, sondern erst nach einer bestimmten Dauer, z.B. nach 2 Jahren. Es darf nicht der Eindruck entstehen, dass ein Pachtvertrag nur abgeschlossen wurde, um sich dadurch das damit verbundene Zugriffsrecht zu sichern.

Für Vorlagen an die Stadtverordnetenversammlung sollte es ggf. neben den o.g. Informationen auch Aussagen darüber geben, ob der Pächter auf dem Grundstück Baulichkeiten und Anlagen errichtet bzw. Bäume gepflanzt oder vom Vorpächter erworben hat.

Man