

An den
Gemeindevorstand
der Gemeinde Erzhausen

Erzhausen, den 23. November 2020

Überlegungen zur möglichen Kündigung des Pachtgrundstück In den Leimenäckern 24

Mit Schreiben vom 12.05.2010 fragte die Gemeinde Erzhausen – Bauverwaltung – bei mir an, ob ich daran interessiert sei, die an unseren Garten angrenzende gemeindeeigene Ausgleichsfläche zu unterhalten und zu pflegen.

Am 17.05.2010 schickte ich den von der Gemeinde als Anlage beigefügten Pachtvertrag unterschrieben zurück. Ich drückte in meinem Anschreiben meine Freude darüber aus, zukünftig das Ackergrundstück vertragsgemäß in unseren Garten zu integrieren (§2, Abs. 1), es naturnah zu gestalten und zu pflegen.

Gemeinsam mit artenreichen Insekten, Vögeln, Amphibien und auch Igel, die sich im sich prächtig entwickelnden Garten über die Jahre hier eingefunden haben, brachte uns das schöne Grundstück an jedem einzelnen Tag Freude. Aus dem bei Übernahme leblosen Ackerland wurde belebte Natur. Zehn Jahre können sehr schnell vorüber gehen...

Gemäß unserem Vertrag hat die Gemeinde Erzhausen das Recht, den Pachtvertrag zum 31.12.2020 mit 3- monatiger Kündigungsfrist zu kündigen – auch ohne Angabe von Gründen oder ggf. Verstößen des Pächters.

Allerdings sind sowohl die Verwaltung und der Vorstand der Gemeinde Erzhausen, als auch ausnahmslos alle Gemeindevertreter dazu verpflichtet, ihre politischen Entscheidungen stets zum Wohle der Gemeinde Erzhausen zu treffen. Im vorliegenden Fall ist also abzuwägen, ob es für die Gemeinde Erzhausen mehr Nutzen bringt, die Verträge zu kündigen, oder eine Lösung zu erarbeiten, die den Pächtern eine weitere - vorzugsweise kostenpflichtige - Pacht oder eventuell eine Übernahme der Grundstücke durch Kauf ermöglicht.

1) Kündigung

Bei einer Kündigung der Pachtverträge müssten die Pächter vor allem ihre Zaunanlagen zurückbauen.

Das weitere Vorgehen liegt dann in der Entscheidung der Gemeinde. Jedenfalls aber würden die gesamten ca. 7.000 qm Fläche wohl bestimmungsgemäß als Ausgleichsfläche angelegt werden - im B-Plan ausgewiesen als Streuobstwiese - und müssten dann zukünftig auch von der Gemeinde gepflegt werden. Obwohl ein artenreicher Hausgarten mehr Ökopunkte bringt, als eine neu angelegte Streuobstwiese, bleibt zu befürchten, dass eventuell alles Grün, was sich nicht "Obstbaum" nennt, entfernt werden könnte.

2) Fortsetzung Pacht

Wir Anwohner sind sehr gern bereit, die Grundstücke zukünftig kostenpflichtig zu pachten, selbstverständlich wieder mit der Auflage, diese weiterhin ausschließlich als Gartenland zu nutzen. Die erforderliche B-Plan Änderung als auch die Beschaffung einer neuen Ausgleichsfläche würden langfristig über die Pachteinnahmen beglichen.

3) Kaufpacht

Die Ausarbeitung aller Möglichkeiten dieser Option würden hier zu weit führen; kurz gefasst : Der Kaufpreis würde in „Pachtraten“ gezahlt, der Kauf selbst folgt den nachstehenden Bedingungen zu Ziff.4.

4) Kauf

Im Falle eines Verkaufs der Gartengrundstücke an die derzeitigen Pächter wurde ein Kaufpreis bis maximal € 100,- angeboten. Das ist ein Vielfaches des Preises, den die Gemeinde im Zuge des Umlegungsverfahrens vor Baubeginn gezahlt hat.

Als Gewinn für die Gemeinde darf man auch nicht die ersparten Pflegekosten über 10 Jahre vergessen.

Eine etwaige „Bereicherung“ der Käufer im Falle eines späteren Weiterverkaufs könnte man dergestalt vorbeugen, dass der Gemeinde ein Vorkaufsrecht mit der Maßgabe eingeräumt wird, dass sie im Falle des Verkaufs der Fläche diese zu dem Preis zurückerwerben kann, der vom Erwerber ursprünglich gezahlt wurde. Im Falle einer Umwidmung zu Bauland könnte vertraglich vereinbart werden, dass die Wertdifferenz an die Gemeinde zu entrichten ist.

Fazit: Juristisch kann ein entsprechender Kaufvertrag problemlos so abgesichert werden, dass der Gemeinde kein Schaden entstehen kann. Mit dem Kaufpreiserlös könnte die Gemeinde alle Kosten abdecken, die zur Anlage einer neuen Ausgleichsfläche nötig sind und ganz nebenbei einige ihrer kleinen und großen Bürger glücklich machen...