

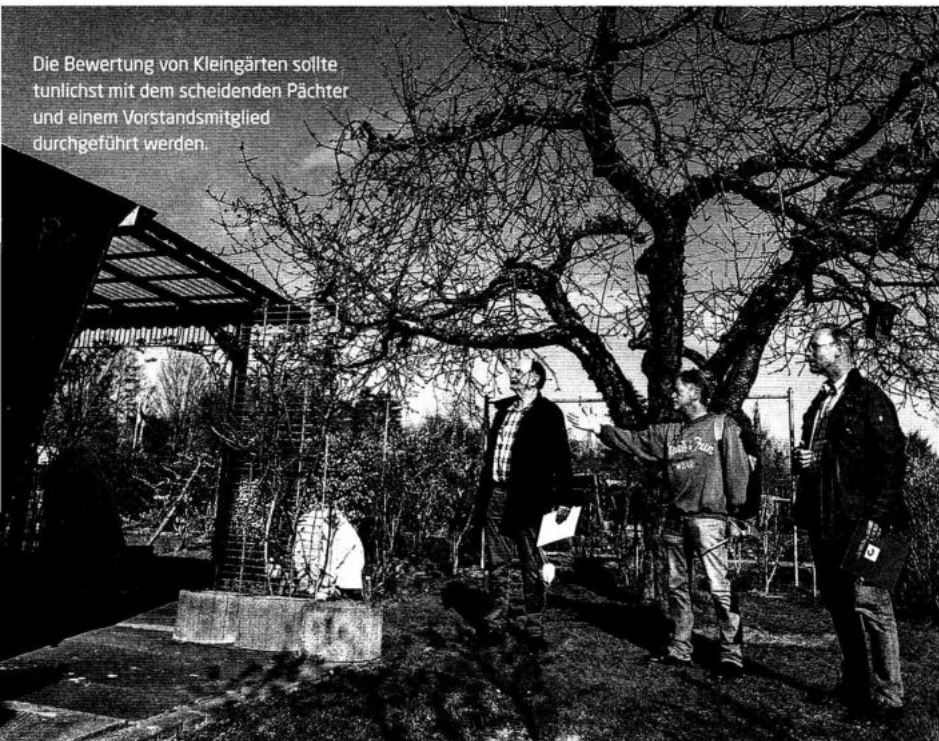


Aus der Praxis

Pächterwechsel im Kleingarten

Manchmal trennt man sich schweren Herzens von seinem geliebten Garten, z. B. wenn die Bearbeitung zunehmend schwer fällt oder schlichtweg die notwendige Zeit fehlt; oder die Trennung erfolgt durch Kündigung des Verpächters. Was ist zu beachten, wenn eine Trennung unumgänglich erscheint?

Die Bewertung von Kleingärten sollte tunlichst mit dem scheidenden Pächter und einem Vorstandsmitglied durchgeführt werden.



Grundsätzlich werden Pachtverträge ohne Befristung, d. h. auf unbestimmte Zeit, geschlossen. Eine Kündigung des Pachtvertrags ist sowohl durch den Pächter selbst als auch durch den Verpächter möglich, wobei Letzterer die Kündigung nicht ohne guten Grund – die Vorgaben hierzu ergeben sich aus dem Bundeskleingartengesetz – erklären kann. Auch sind entsprechende Fristen und Formvorgaben zu beachten. Zu unterscheiden sind in diesem Zusammenhang die fristlose Kündigung, die bei Zahlungsverzug oder schwerwiegenden Pflichtverletzungen infrage kommt, sowie die ordentliche Kündigung, so z. B. wenn eine nicht kleingärtnerische Nutzung – trotz schriftlicher Abmahnung – fortgesetzt wird, erhebliche Bewirtschaftungsmängel nicht abgestellt werden oder die Gartenlaube zum dauerhaften Wohnen genutzt wird. Ordentliche Kündigungen durch den Verpächter müssen am dritten Werktag im August zum 30.11. des Jahres erfolgt sein.

Bei einer Kündigung durch den Pächter ist darauf zu achten, dass diese immer nur zum 30.11. des Jahres wirksam wird und zugleich mindestens drei Monate zuvor, also bis zum 31.08. des Jahres, schriftlich erklärt wurde und dem Vorstand vorliegt. Soll hierbei zugleich auch die Mitgliedschaft im Verein gekündigt werden, so ist dies gesondert zu erklären. Die Fristen richten sich in diesem Fall nach den Vorgaben der jeweiligen Satzung. Der Eingang einer Kündigung durch den Pächter sollte, nach formaler Prüfung (z. B. hinsichtlich der Fristen), immer durch den Vorstand schriftlich bestätigt werden. Der scheidende Pächter hat keinen Anspruch darauf, den Kleingarten an „gute Freunde“ oder innerhalb der Familie weiterzugeben. Bei einer neuen Vereinsmitgliedschaft sowie beim Abschluss eines neuen Pachtverhältnisses entscheidet ausschließlich der Verein nach intern festgelegten Kriterien sowie ggf. auf Basis einer Bewerberliste, mit wem er diese Rechtsgeschäf-

te eingehen möchte. Daher ist es auch nicht möglich, dem Vorstand einen potenziellen Käufer der Parzelle zu präsentieren, der einen hohen Preis zu zahlen willens ist in der Hoffnung, hierdurch eine Wertermittlung und ein geregeltes Verfahren umgehen zu können.

Als unmittelbare Folge der Kündigung veranlasst der Vereinsvorstand, zulasten des scheidenden Pächters die Wertermittlung des Kleingartens. Hierzu bestimmt das Bundeskleingartengesetz, dass „... der Pächter einen Anspruch auf angemessene Entschädigung für die von ihm eingebrachten oder gegen Entgelt übernommenen Anpflanzungen und Anlagen ... hat, soweit diese im Rahmen der kleingärtnerischen Nutzung üblich sind“. Nach dem Gesetz besteht dieser Anspruch jedoch nur, wenn bestimmte Kündigungen durch den Verpächter ausgesprochen wurden (§ 11 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 bis Nr. 6 BKleingG). Daher finden sich im Regelfall entsprechende Regelungen in den Pachtverträgen. Zugleich besteht mit der Beendigung eines Pachtverhältnisses für den scheidenden Pächter die Verpflichtung, die Parzelle in einem vertragsgemäßen Zustand zurückzugeben. Dies bedeutet, dass sie den Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes im Hinblick auf die tatsächliche Nutzung, aber auch im Hinblick auf Art, Größe und Beschaffenheit entsprechen muss. Diese Verpflichtung besteht auch dann, wenn möglicherweise Pflichtverletzungen wie unzulässige oder übergroße Baukörper über einen längeren Zeitraum vom Zwischenpächter bzw. dem von diesem beauftragten Vereinsvorstand geduldet wurden.

Die Durchführung der Wertermittlung sollte immer gemeinsam mit einem Vorstandsmitglied sowie dem scheidenden Pächter durchgeführt werden, damit Rückfragen vom Wertermittelnden unmittelbar geklärt werden können. Hierzu gehören Fragen zur Laube ebenso wie zur Gartenordnung usw., die den Wert des Gartens beeinflussen können. Neben der schriftlichen Ausarbeitung sollten aussagekräftige Bilder gefertigt werden, insbesondere wenn Wertabzüge berücksichtigt werden. Ferner sollte mit dem



Nicht immer sehen die Flächen so aus wie im Bild. Abzügen kann jedoch durch eine kleingärtnerisch sinnvolle Aufteilung und eine fachgerechte Pflege vorgebeugt werden.

scheidenden Pächter geklärt werden, welche ggf. festgestellten Mängel er selbst beseitigen möchte (hier ist eine Frist festzulegen, bis zu der dies erfolgt sein muss) oder ob diese wertmindernd berücksichtigt werden sollen. Als vorteilhaft hat sich erwiesen, den scheidenden Pächter eine Erklärung unterschreiben zu lassen, dass

sich keine versteckten Mängel auf der Parzelle befinden. Neben den durch die Wertermittlung erfassten Bestandteilen können zwischen scheidendem und neuem Pächter Vereinbarungen, z. B. zur Übernahme von Handwerkszeug etc., getroffen werden. Will der neue Pächter diese nicht übernehmen, so sind sie vom scheidenden

Pächter zu seinen Lasten abzuräumen. Bei der Entschädigungszahlung handelt es sich im Grundsatz um eine privatrechtliche Forderung des scheidenden Pächters an den neuen Pächter. Dennoch übernehmen zahlreiche Vereine den Part, den Entschädigungsbetrag zu vereinnahmen und diesen weiterzuleiten, insbesondere wenn noch Forderungen an den scheidenden Pächter bestehen. Hierdurch besteht auch die Möglichkeit, nicht erledigte Restarbeiten zu berücksichtigen und mit einer entsprechenden Aufstellung in Abzug zu bringen.

Der oder die neuen Vereinsmitglieder und Pächter erhalten die Vereinsatzung, die Gartenordnung und den Pachtvertrag spätestens zum Zeitpunkt der Gartenübergabe. Hierzu sollte auch ein Übergabeprotokoll gefertigt werden, in dem ggf. noch nicht beseitigte Beanstandungen dokumentiert und mit einer Fristsetzung für deren Beseitigung versehen werden. Sind auch diese Arbeiten im gegenseitigen Einvernehmen erledigt, steht einer erfolgreichen Gartensaison und der Freude am Kleingarten nichts mehr im Wege! ☺