

Verband der Gartenfreunde Guben und Umgebung e. V.

kleingärtnerisch gemeinnützig anerkannte Organisation
gartenverband-guben@online.de www.gartenverband-guben.de



Merkblatt Pächterwechsel in Kleingartenanlagen

Kündigungsschreiben

Dieses muss mit der Post direkt an den Verband der Gartenfreunde Guben und Umgebung übersandt werden. Die Übermittlung per Fax oder E-Mail ist vorab zur Wahrung von Terminen möglich, das Original muss aber trotzdem übersandt werden. Die reine Kündigung über den Verein kann nicht akzeptiert werden.

Form

Schriftform ist gesetzliche Sollvorschrift!

Diese Erklärung ist von allen Vertragspartnern, also bei Ehepaaren von beiden, zu unterschreiben.

Sie soll zugleich den Antrag auf Wertbegutachtung (Schätzung) enthalten.

Da der Wertbegutachter sich mit dem ausscheidenden Pächter über den Termin der Schätzung verständigen muss, ist es zweckmäßig, im Antrag die Telefonnummer und/oder E-Mail-Adresse anzugeben.

Wertbegutachtung / Schätzung

Der Verpächter (Regionalverband) sorgt für die fachgerechte Schätzung der im Garten verbleibenden Anpflanzungen und Baulichkeiten. Das Protokoll hat eine Gültigkeit von 13 Monaten. Die Wertermittlung erfolgt auf den Grundlagen für Bewertungen.

Kosten

Die Kosten der Schätzung trägt der ausscheidende Pächter. Wertermittlungen Beginnen bei einer Grundsumme von 80 Euro und errechnet sich am Wert der Baulichkeiten und den Anpflanzungen. Die Summe ist bar vor Ort an die Bewerter zu zahlen.

Kündigungsfrist

Der Kleingartennutzer/ -pächter ist berechtigt, das Pachtverhältnis mit einer Frist von sechs Monaten zum 30.11. eines jeden Jahres zu kündigen, d.h. die Kündigung muss bis zum 31. Mai beim Zwischenpächter, dem Regionalverband der Kleingärtner vorliegen.

Informationspflicht

Über die erfolgte Kündigung hat der ausscheidende Pächter den Vorstand seines Kleingartenvereins zu informieren.

Vereinsmitgliedschaft

Da diese im jeweiligen Kleingartenverein besteht, ist sie dort aufzulösen. Die Kündigungsfristen für die Vereinsmitgliedschaft regelt die Satzung des jeweiligen Vereins.

Pächterwechsel/Vergabe

Über die Neuvergabe des Kleingartens entscheidet der Verein, in enger Zusammenarbeit mit dem Regionalverband.

Sind Bewerber als nachfolgender Pächter vorhanden, so sollen deren Namen und Anschriften möglichst mit der Kündigung dem Verein mitgeteilt werden.

Übereignungsvertrag

Der Vertrag über die Übertragung der Anpflanzungen und Baulichkeiten vom abgebenden Pächter auf den nachfolgenden Kleingärtner gegen Erstattung des Entschädigungsbetrages muss vor Abschluss des Pachtvertrages geschlossen werden. Dieser Vertrag muss zwingend den Passus: „Dieser Vertrag wird mit Abschluss des Pachtvertrages zwischen dem Regionalverband der Kleingärtner und dem Erwerber wirksam.“

Ausnahmen

z.B. Kündigung zur Unzeit. Der Zwischenpächter hat das Recht nicht fristgemäße Kündigungen zurückzuweisen.

Im gegenseitigen Einvernehmen kann eine Kündigung seitens des Kleingärtners auch zurückgenommen werden.

Rechtsfolgen der Kündigung bei fehlendem Nachnutzer.

Für die Kündigung eines Kleingartenpachtvertrages durch den Kleingärtner gelten die Bestimmungen des BGB, da die Pächterkündigung im BkleingG nicht gesondert geregelt ist. § 546 BGB bestimmt, dass die Pachtsache (Kleingarten) nach Beendigung des Pachtverhältnisses an den Verpächter (also den Regionalverband) im geräumten Zustand zurück zu geben ist.

Das heißt,

- der Kleingärtner hat die Pflicht Laube und Anpflanzungen sowie andere Einrichtungen, die von ihm bzw. von seinem Vorpächter in den Garten gebaut bzw. angepflanzt wurden, wegzunehmen (BGH – Bundesgerichtshof NJW 81/2564) auch wenn das mit Wissen und Zustimmung des Verpächters geschehen ist.
- Zur Wegnahme ist der Kleingärtner auch berechtigt (§539, Abs. 2 BGB).
- Ein gesetzlicher Anspruch des Kleingärtners auf Entschädigung der Laube und der Anpflanzungen besteht nicht.

Der Kleingärtner hat demnach die Kosten für den Abriss der Laube und die Wegnahme der Anpflanzungen zu tragen.

Normalerweise kommt es im Kleingartenwesen aber nicht dazu, da der Regionalverband den gekündigten Kleingarten wieder verpachtet, der nachfolgende Pächter Anpflanzungen und Laube übernimmt und dem Abgebenden dafür eine angemessene Entschädigung zahlt.

Das setzt jedoch voraus, dass

1. ein pachtwilliger Nachnutzer gefunden wird
2. dieser auch in der Lage ist, die Entschädigung zu zahlen.

Das gelingt nicht immer.

Wird kein Interessent gefunden, muss der Verpächter (Regionalverband) darauf bestehen, dass der kündigende Kleingärtner den Garten beräumt (gegebenenfalls auf dem Rechtsweg). Nicht selten verhält es sich so, dass zwar ein Pachtwilliger vorhanden ist, dieser die vom Bewerter ermittelte Entschädigungssumme nicht zahlen will bzw. kann. Zweckmäßig ist es in einem solchen Fall, sich mit einer geringeren Entschädigungssumme zufrieden zu geben, da ansonsten die oben angeführte Rechtsfolge eintritt.

Wegnahme, Abriss der Laube und Anpflanzungen!