

Leitfaden Pächterwechsel/Kündigung

1. Kündigungsfristen

- **Mitgliedschaft:** Die Beendigung der Mitgliedschaft im Verein muss schriftlich erklärt werden. Sie ist mit einer Frist von sechs Monaten zum 31.12. eines jeden Jahres möglich (siehe Satzung).
- **Pachtvertrag:** Eine Kündigung des unbefristeten Pachtverhältnisses durch den Pächter ist nur zum Ende eines Pachtjahres zulässig. Deshalb muss dem Vorstand die schriftliche Kündigung bis zum 3. Juli des Jahres vorliegen (vgl. § 584 BGB). Sofern im abgeschlossenen Unterpachtvertrag eine andere Regelung getroffen wurde, hat diese Vorrang.
- **Versicherungen:** Versicherungen wie Laubenversicherung oder Familienunfallversicherungen sind durch den Pächter fristgemäß eigenständig zu kündigen.

2. Ordentliche Kündigung/Übergabe an einen Nachpächter

Bei einem beabsichtigten Pächterwechsel ist eine Wertschätzung vorzunehmen. Damit wird in steuerlicher und kleingärtnerischer Hinsicht die satzungsgemäße Gemeinnützigkeit erfüllt. Außerdem kann der Vorstand spätestens dann mittels Vorgaben und Auflagen sicherstellen, dass der Nachnutzer einen Garten entsprechend den Anforderungen des Bundeskleingartengesetzes übernimmt.

- **Beim Pächterwechsel sind folgende Schritte einzuhalten:**
 - Information des Vorstandes über den beabsichtigten Pächterwechsel mit Bekanntgabe des Interessenten
 - Durchführung einer Gartenbegehung zur Prüfung der Rekultivierungsnotwendigkeit und bedarfsweisen Erstellung des Rekultivierungsprotokolls.
 - Übergabe der Rekultivierungsaufgaben an Pächter mit Fristvereinbarung (Alle Einrichtungen und Anpflanzungen, die nicht den Bestimmungen der Kleingartenordnung entsprechen, verfallene oder unbrauchbare, das Landschaftsbild verunzierende sowie Ganz oder in Teilen nicht den Bestimmungen entsprechende Baulichkeiten sind vom abgebenden Pächter bei Feststellung einer Rekultivierungsnotwendigkeit zu entfernen.)
 - Auslösung des Auftrages zur Wertschätzung durch den Pächter mit schriftlichem Antrag beim Vorstand
 - Der Vorstand bestellt den Wertermittler (Vereinbarung Ort und Termin).
 - Durchführung einer Gartenbegehung zur Wertermittlung unter Teilnahme mindestens eines Vertreters des Vorstandes und der Wertermittler. (Prüfung, ob alle Dinge der Kleingartenordnung entsprechen und festgelegte Rekultivierungsmaßnahmen durchgeführt worden sind. Werden unerledigte Rekultivierungsmaßnahmen festgestellt, erscheinen die dafür erforderlichen Kosten wertmindernd im Wertschätzungsprotokoll.)
 - Dem Vorstand ist ein Exemplar des Wertschätzungsprotokolls zu übergeben
 - Der Pächtnachfolger beantragt die Mitgliedschaft im Verein und bewirbt sich um die Parzelle. Unerledigte Rekultivierungsmaßnahmen können hierbei im gegenseitigen Einvernehmen dem Pächtnachfolger übertragen werden. Nach Aufnahme als Mitglied und Zuerkennung des Kleingartens schließen abgebende und übernehmende Pächter einen schriftlichen Kaufvertrag ab. Ein entsprechendes Muster ist beim Vorstand erhältlich.
 - Dem Vorstand ist eine Kopie des Kaufvertrages und der Übergabe- / Abgabeerklärung zu übergeben!

3. Ordentliche Kündigung ohne Nachpächter

Bei Eigenkündigung ohne Nachpächter entsteht kein Anspruch auf eine Entschädigung. Als Pächter ist man Eigentümer von Bebauung und Bepflanzung und hat ein Wegnahmerecht, das am Ende des Pachtverhältnisses in eine Wegnahmepflicht übergeht, wenn sich kein Pachtnachfolger findet, der das Eigentum übernimmt.

Damit steht die Frage nach einer Rückgabe der Parzelle, die vom Eigentum des Kleingärtners beräumt ist.

Deshalb kann der Vorstand dem Pächter eine auf zwei Jahre begrenzte Vereinbarung anbieten. Das Pachtverhältnis ist in diesem Moment erloschen, jedoch sichert sich der abgebende Pächter ein vorläufiges Bleiberecht für sein Eigentum auf der Parzelle und er hat dadurch die Möglichkeit sein Eigentum an einen Nachpächter zu verkaufen.

Die Grundlage dafür ist ein mängelfreier Garten ohne Rekultivierungsaufgaben, der durch einen Wertermittler bewertet wurde. Der abgebende Pächter verpflichtet sich zu einer Minimalpflege und der Zahlung einer Verwaltungspauschale die kostendeckend ist.

Findet sich im vereinbarten Zeitraum dennoch kein Nachpächter, endet die Vereinbarung ohne weitere Kündigung, und die Parzelle ist an den Vorstand herauszugeben.

4. Kündigung und Herausgabe des Gartens bei Pflichtverletzungen

Es gibt die Möglichkeit einer ordentlichen Kündigung oder die Kündigung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist.

- Gründe für eine ordentliche Kündigung können sein, wenn trotz Abmahnung eine nichtkleingärtnerische Nutzung fortgesetzt wird oder erhebliche Bewirtschaftungsmängel trotz Fristsetzung nicht abgestellt werden.
- Gründe für eine außerordentliche Kündigung können sein, wenn die Pflichtverletzungen auf dem Gebiet der Bewirtschaftung und kleingärtnerischen Nutzung so schwerwiegend sind, dass dem Verpächter im Interesse aller anderen Pächter die Fortsetzung des Pachtverhältnisses nicht zugemutet werden kann.
- Die Gründe, die zur Kündigung führen, sind ausreichend zu dokumentieren. Eine Kündigung kann nur aus wichtigem Grunde erfolgen. Die Pflichtverletzungen müssen andauern und erheblich sein und Gegenstand von wiederholten Auseinandersetzungen mit dem Vereinsmitglied gewesen sein (mehrere Abmahnungen).
- Dem Gekündigten steht in einem solchen Fall kein Recht auf eine Entschädigung zu. Er hat jedoch das Recht, alle beweglichen Sachen und sein persönliches Eigentum vom Grundstück zu entfernen und die Pachtsache herauszugeben.

Jeder Gartenfreund der sich mit dem Gedanken der Gartenaufgabe beschäftigt, ist also gut beraten, sich mit dem Vorstand in Verbindung zu setzen. Nur dann kann der Vorstand die Gartenübergabe vorbereiten. Auch bei der Vermittlung eines Nachpächters bietet der Vorstand seine Hilfe an.