

Pächterwechsel – Ablauf und wichtige Hinweise

Manchmal kommt der Zeitpunkt, an dem ein Kleingarten aufgegeben werden muss – sei es aus gesundheitlichen Gründen, aufgrund fehlender Zeit oder infolge einer Kündigung durch den Verpächter. In solchen Fällen sind bestimmte rechtliche und organisatorische Schritte zu beachten.

Grundsätzlich werden Kleingartenpachtverträge auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Eine Beendigung des Pachtverhältnisses kann sowohl durch den Pächter als auch durch den Verpächter erfolgen. Der Pächter kann das Vertragsverhältnis unter Einhaltung der geltenden Frist kündigen. Der Verpächter kann nach §§ 8 und 9 Abs. 2 Bundeskleingartengesetz kündigen.

Im Rahmen der Beendigung eines Pachtverhältnisses durch den Verpächter wird zwischen einer fristlosen und einer ordentlichen Kündigung unterschieden. Eine fristlose Kündigung kann insbesondere bei Zahlungsverzug oder schwerwiegenden Verstößen gegen vertragliche Pflichten ausgesprochen werden.

Eine ordentliche Kündigung durch den Verpächter kommt beispielsweise dann in Betracht, wenn der Garten trotz vorheriger schriftlicher Abmahnung nicht kleingärtnerisch genutzt wird, erhebliche Bewirtschaftungsmängel nicht beseitigt werden oder die Gartenlaube dauerhaft zu Wohnzwecken genutzt wird. In diesen Fällen sind die gesetzlichen Vorgaben des Bundeskleingartengesetzes zu beachten.

Ablauf eines Pächterwechsels

1. Kündigung des Pachtvertrages

Möchte der Pächter seinen Garten aufgeben, muss die Kündigung schriftlich erfolgen und dem Vorstand spätestens bis zum 3. Werktag im Juni vorliegen. Die Kündigung wird jeweils zum 30. November desselben Jahres wirksam. Eine eventuelle Kündigung der Vereinsmitgliedschaft ist gesondert zu erklären und richtet sich nach den Bestimmungen der Vereinssatzung.

Nach Eingang der Kündigung prüft der Vorstand die formalen Voraussetzungen und bestätigt diese schriftlich gegenüber dem Pächter.

2. Wertermittlung

Nach Eingang der Kündigung veranlasst der Vorstand die Wertermittlung der Parzelle. Die Kosten in Summe von 120,00 Euro trägt der ausscheidende Pächter.

Die Wertermittlung dient der Feststellung des Wertes von Anpflanzungen, baulichen Anlagen und sonstigen Einrichtungen, soweit diese den Vorgaben des Bundeskleingartengesetzes und den kleingärtnerischen Bestimmungen entsprechen. Grundlage hierfür sind die jeweils gültigen Wertermittlungsrichtlinien.

Die Wertermittlung sollte gemeinsam mit einem Vorstandsmitglied und dem ausscheidenden Pächter durchgeführt werden. Dadurch können Fragen zu baulichen Anlagen, Anpflanzungen oder sonstigen wertrelevanten Gegebenheiten unmittelbar geklärt werden.

Zur Dokumentation werden schriftliche Aufzeichnungen sowie aussagekräftige Fotos angefertigt. Die Mängel müssen durch den Pächter innerhalb einer bestimmten Frist beseitigt werden, ansonsten werden diese wertmindernd bei der Wertermittlung aufgeführt und berücksichtigt.

3. Vergabe des Gartens

Der ausscheidende Pächter hat keinen Anspruch darauf, den Garten an bestimmte Personen, Familienangehörige oder Freunde weiterzugeben. Über die Neuvergabe der Parzelle sowie die Aufnahme neuer Mitglieder entscheidet ausschließlich der Verein nach den festgelegten Vergabekriterien und gegebenenfalls anhand einer Bewerberliste.

Auch die Vorstellung eines potenziellen Nachpächters oder Käufers begründet keinen Anspruch auf eine Vergabe der Parzelle an diesen und ersetzt nicht das vereinsinterne Vergabeverfahren.

4. Rückgabe der Parzelle

Mit Beendigung des Pachtverhältnisses ist der Garten in einem vertragsgemäßen Zustand zurückzugeben. Dies umfasst sowohl die ordnungsgemäße kleingärtnerische Nutzung als auch die Einhaltung der gesetzlichen und vereinsrechtlichen Vorgaben hinsichtlich Bebauung, Bepflanzung und Ausstattung.

Nicht zulässige bauliche Anlagen sowie sonstige Verstöße gegen die geltenden Bestimmungen sind vor der Rückgabe zu beseitigen. Dies gilt auch dann, wenn diese über einen längeren Zeitraum geduldet wurden.

5. Übernahme weiterer Gegenstände

Neben den im Rahmen der Wertermittlung erfassten Bestandteilen können ausscheidender und neuer Pächter private Vereinbarungen über die Übernahme weiterer Gegenstände, beispielsweise Gartengeräte, Möbel oder sonstiges Inventar, treffen.

Werden diese Gegenstände vom neuen Pächter nicht übernommen, sind sie vom ausscheidenden Pächter auf eigene Kosten zu entfernen.

Fazit

Ein Pächterwechsel erfolgt nach klaren gesetzlichen und vereinsinternen Vorgaben. Die Einhaltung der Kündigungsfristen, eine ordnungsgemäße Wertermittlung sowie die vertragsgerechte Rückgabe der Parzelle schaffen die Grundlage für einen reibungslosen und fairen Übergang auf einen neuen Pächter.