

Checkliste für eigene Gartenkündigung

(Kündigung von Pachtgelände)

Im Bundeskleingartengesetz (BKleingG) wird nur die Kündigung durch den Verpächter (§§ 8 und § 9 BKleingG) geregelt, nicht die Kündigung durch den Unterpächter. Für letztere gelten die Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) über Miete und Pacht; es besteht grundsätzlich kein entscheidender Unterschied zwischen der Kündigung eines Kleingartens und der einer Mietwohnung.

1. Überlegungen vor der Kündigung

- Wann möchte man kündigen, und welche Fristen sind einzuhalten?
- Was soll gekündigt werden? Nur der Garten oder Garten und Mitgliedschaft?
- Hat man einen möglichen Nachfolger, oder kann man einen finden?
- Kündigungsabsicht dem Vorstand möglichst frühzeitig signalisieren.
- Rechtzeitig beim Verein erfragen, ob weitere Verpachtung oder Beräumung vorgesehen ist.

2. Parzelle langfristig auf Abgabe vorbereiten

- Alte, abgängige Gehölze rechtzeitig entfernen.
- Nichts ansammeln, was entsorgt werden muss.
- Gartenlauben wegen günstigerer Bewertung pflegen bzw. instand setzen.
- Bei Entsorgungserfordernis rechtzeitig die Möglichkeiten (z.B. von Schrott- u. Sperrmüllsammelungen) nutzen.
- Entfernen kranker oder / und nicht zulässiger Gehölze.
- Unterstützung beim Erkennen der notwendigen Arbeiten gibt das Wertermittlungsprotokoll.

3. Kündigung des Unterpachtvertrages

- Stets schriftlich mit Angabe des Termins der Wirksamkeit kündigen.
- Alle im Pachtvertrag eingetragenen Personen müssen die Kündigung unterzeichnen.
- Die Kündigung dem Vorstand rechtzeitig (termingerecht) und nachweisbar zustellen.
- Dem Vorstand mitteilen, ob man einen Pachtnachfolger hat oder was mit dem Eigentum geschehen soll (z.B. Mindesterloß oder kostenfreie Abgabe).
- Die Kündigung der Mitgliedschaft im Verein muss separat erfolgen.
- Die Kündigungen/ etwaiger Versicherungen für den Kleingarten/Gartenlaube sollte unter der Beachtung des tatsächlichen Abgabe-/Übergabetermins erst dann, so dass die Versicherung noch bis zum Abgabetermin vor finanziellen Schäden schützt. Ein Übertrag einer Gruppenversicherung an einen Neupächter ist möglich, bedarf aber eine Einwilligung/Antragstellung seinerseits.

4. Wertermittlung

- Die Wertermittlung ist bei Gartenabgabe grundsätzlich Pflicht, deshalb beim Vorstand beantragen. Die Kosten trägt der abgebende Pächter.

Beendigung eines Kleingartennutzungsvertrages (Unterpachtvertrag)

Bei Beendigung des Kleingartenpachtvertrages ist der Pächter verpflichtet, die Parzelle zu räumen (§ 561 Abs. 2 i.V.m. § 546 Abs. BGB). Die Räumung schließt grundsätzlich auch die Entfernung von Baulichkeiten, Anpflanzungen und sonstigen Grundstückseinrichtungen ein.

Da jedoch in der Regel die kleingärtnerische Nutzung fortgesetzt werden soll, gestattet der Verpächter (Unterverpächter) dem Pächter i.d.R. die Baulichkeiten, gärtnerischen Anpflanzungen usw. an einen nachfolgenden Pächter zu verkaufen. In vielen Kleingartenpachtverträgen finden sich ausdrückliche Regelungen dazu.

Auf die Auswahl des nachfolgenden Pächters hat der Verpächter (Unterverpächter/beauftragte Verein) den entscheidenden Einfluss, weil er den Flächennutzungsvertrag schließt. Wenn er selbst keine geeigneten Kandidaten hat, wird er Vorschläge des übergebenden Pächters in Betracht ziehen.

Solange kein übernehmender Pächter gefunden worden ist, nutzt der übergebende Pächter die Parzelle noch, indem er die auf dem Pachtgrundstück befindlichen Baulichkeiten, Anpflanzungen usw. für seinen Nachfolger vorhält.

Es fällt nach Beendigung des Pachtvertrages zwar keine Pacht mehr an, aber eine Nutzungsentschädigung nach BGB § 581 ff, und zwar grundsätzlich in Höhe der Pacht und anderer Kosten wie insbesondere der anteiligen, dem Pachtgrundstück zuzuordnenden öffentlichen Lasten und Umlagen. Das ist die Entschädigung dafür, dass der übergebende Pächter die Baulichkeiten usw. solange auf der Parzelle belassen darf, bis ein geeigneter Nachpächter gefunden worden ist, mit dem der Verpächter bereit ist, einen Vertrag zu schließen. In manchen Kleingartennutzungsverträgen ist ausdrücklich geregelt, dass die Pacht und die sonstigen Kosten bis zum Nutzerwechsel vom übergebenden Pächter zu zahlen sind. Er erhält ja auch den Kaufpreis für seine Vermögenswerte.

Der in der Anlage tätige Kleingartenverein, der regelmäßig als Kassierer auftritt, wird von diesen Beziehungen zwischen Verpächter und Pächter nicht direkt betroffen.

Auszug aus der Zeitung ND, Abs. Grundstücke/Eigentum (Kleingarten)
von Prof. Dr. Dietrich Maskow, (Rechtsanwalt, Berlin)