

## Beendigung eines Unterpachtvertrages nach Kündigung durch den Pächter

Für alle Gartenfreunde kommt einmal der Tag des Abschieds vom geliebten Garten, der oftmals unter Entbehrungen und mit großem Engagement gestaltet wurde und das Leben der Familie über viele Jahre hinweg bereichert hat. Damit alles reibungslos abläuft, sind einige Eckpunkte einzuhalten.

### » Kündigung

Ein Kleingarten kann fristgemäß nur zum 30. November eines Jahres gekündigt werden. Eine Kündigung durch den Pächter muss dem Vorstand schriftlich und mit Unterschrift aller Pächter spätestens bis zum dritten Werktag im Juli vorliegen. Nach erfolgter Kündigung bestätigt der Verein die Beendigung des Pachtvertrages zum 30.11. Bei späterer Kündigung endet der Vertrag erst am 30.11. des Folgejahres. Wenn ein Nachpächter vorhanden ist, kann der Vertrag im gegenseitigen Einvernehmen natürlich auch vorzeitig durch Aufhebungsvertrag beendet werden.

### » Pflicht zur Wertermittlung

Die Wertermittlung wurde bereits bei Vertragsabschluss vereinbart. Entsprechend löst der Vorstand im Auftrag und auf Kosten des abgebenden Pächters (50-75 Euro) die Wertermittlung aus. Eine Übersicht der Wertermittler stellt die Geschäftsstelle des Stadtverbandes für die Vorstände bereit.

Die Bewertung ist unverzichtbar, auch wenn »der Garten verschenkt« werden soll. Allein diese Formulierung zeigt bereits einen häufigen Irrtum. Es gibt keinen Garten zu verschenken, zu vererben oder zu verkaufen. **Das Gartenland gehört einem Verpächter, nur Baulichkeiten und Anpflanzungen können einem Nachpächter übergeben werden.** Zur Sicherung des Bestands der Gartenanlage hat der abgebende Pächter den Kleingarten von sämtlichen Baulichkeiten, baulichen Anlagen, Anpflanzungen und beweglichen Gegenständen zu beräumen, soweit sich nicht ein vom Verein bestätigter Nachpächter zur Übernahme des zulässigen Eigentums bereit erklärt (vgl. § 11 UPV). Welche Baulichkeiten und Anpflanzungen zulässig sind, ergibt sich aus dem Bundeskleingartengesetz (BKleingG) und der Rahmenkleingartenordnung.

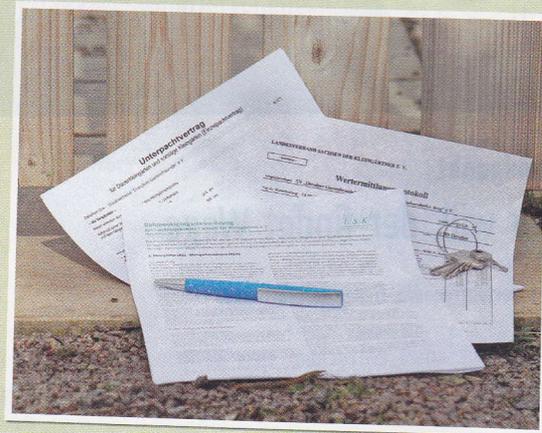
Nicht bewertet werden bewegliches Inventar, Spielgeräte sowie Wald- und Parkbäume.

### » Bestandsschutz

Für vor dem 03.10.1990 rechtmäßig errichtete und unverändert genutzte Lauben und andere der kleingärtnerischen Nutzung dienende bauliche Anlagen besteht Bestandsschutz gem. § 20a Nr. 7 BKleingG. Wenn unzulässige Baulichkeiten oder Gehölze nach dem 03.10.1990 geduldet oder gar mit Erlaubnis des Vorstandes errichtet bzw. gepflanzt wurden, besteht kein Bestandsschutz. Darauf ist durch den Vereinsvorstand hinzuweisen und die Beseitigung bis zur Wertermittlung zu fordern.

### » Wertermittlungsprotokoll

Im Ergebnis der Wertermittlung wird ein Protokoll gefertigt, in welchem die zulässigen Anpflanzungen und Baulichkeiten sowie der Aufwand zur Beseitigung noch immer vorhandener Missstände er-



fasst werden. Das Protokoll ist zu unterschreiben und eine Ausfertigung dem Stadtverband zu übergeben. Einwände gegen das Protokoll können schriftlich innerhalb von zwei Wochen beim Vereinsvorstand eingereicht werden.

### » Beseitigung unzulässiger Sachverhalte

Prinzipiell ist der bisherige Pächter, er ist Eigentümer der Baulichkeiten und Anpflanzungen, zur Beseitigung verpflichtet. Im Ausnahmefall kann diese Verpflichtung in den Kaufvertrag aufgenommen und durch den Vorstand per Pachtvertrag dem Nachpächter übertragen werden.

### » Nachpächter

Laut Unterpachtvertrag entscheidet der Verpächter über die Neuverpachtung. Nach Möglichkeit werden die Kinder eines Pächters bevorzugt oder Vorschläge des abgebenden Pächters berücksichtigt. Egal ob Familienangehörige oder Fremde, diese müssen sich um die Vereinsmitgliedschaft bewerben. Der Verein hat das Recht, die Bewerber abzulehnen oder auf eine bestehende Warteliste zu verweisen.

### » Gartenübergabe

Die Parzelle ist bis zum Vertragsende vertragsgerecht zu nutzen. Dabei dürfen bewertete Anpflanzungen und Baulichkeiten nicht verändert oder entfernt werden:

Prinzipiell ist die Parzelle nach Vertragsende dem Verein zur weiteren Verpachtung herauszugeben. Dies gilt auch, wenn es noch keinen Nachpächter gibt. Der abgebende Pächter hat keinen Anspruch, die Parzelle so lange zu behalten, bis ein Nachfolger einen gewünschten Kaufpreis für sein Eigentum zahlt. Hier kommt es auf eine Abstimmung zwischen Vorstand und Pächter an. Sie können eine weitere Frist für die Pächtersuche vereinbaren, in welcher der abgebende Pächter die Parzelle pflegt und alle Kosten trägt. Kommt es zu keiner Regelung oder ist diese Frist verstrichen, wird der Pächter zur Herausgabe der Parzelle aufgefordert, ob es einen Interessenten gibt oder nicht.

Wenn die Parzelle vertragsgerecht genutzt und bebaut wurde, wird es keine Probleme geben. Wer sich unsicher ist oder z.B. ungenehmigte Zweitbauten, massive Pools und große Nadelgehölze sein Eigen nennt, sollte sich rechtzeitig mit dem Vorstand in Verbindung setzen und die Situation besprechen.

Frank Hoffmann