

## Hinweise zur Kündigung durch den Pächter:

Die Kündigungsfrist für den Pächter ist im § 584 des BGB geregelt: „Ist bei dem Pachtverhältnis über ein Grundstück oder ein Recht die Pachtzeit nicht bestimmt, so ist die Kündigung nur für den Schluss eines Pachtjahres zulässig; sie hat spätestens am **dritten** Werktag des halben Jahres zu erfolgen, mit dessen Ablauf die Pacht enden soll.“

**Im Klartext heißt das:** Beginnt das Pachtjahr am 01.01. und endet am 31.12. des Jahres, muss die Kündigung spätestens am 3. Werktag im Juni beim Vorstand eingehen. Die Kündigung hat grundsätzlich schriftlich zu erfolgen und muss von allen im Pachtvertrag eingetragenen Personen unterzeichnet werden. Verwenden sie unser dafür vorgesehenes Formular, welches auf der Webseite zur Verfügung steht. Aus dem Kündigungsschreiben muss hervorgehen, wann gekündigt wird und zu welchem Termin gekündigt werden soll, ob die Mitgliedschaft ebenfalls gekündigt wird und ob es einen Nachpächter gibt oder der Garten auch verschenkt wird. Die Kündigung ist dem Vorstand form- und fristgemäß sowie nachweisbar zuzustellen.

Vor jedem **Pächterwechsel** hat eine Wertermittlung zu erfolgen. Der Vorstand bestellt in Absprache mit dem abgebenden Pächter den Wertermittler und der Pächter bereitet die Wertermittlung vor. (Herstellung von Ordnung und Sauberkeit in der Parzelle, entfernen nicht mehr nutzbarer bzw. nicht zulässiger Baulichkeiten und Einrichtungen sowie die Beseitigung von Gerümpel und Unrat. Entfernung aller abgängigen, kranker bzw. nicht zulässiger Gehölze) Der Abgeber hat an der Wertermittlung mitzuwirken und folgende Unterlagen vorzulegen: Pachtvertrag; Baugenehmigungen; Rechnungen; Zählerstände u.a. Bitte beachten, die Wertermittlung wird erst nach der Widerspruchsfrist von 14 Tagen rechtswirksam. Die Gartenübergabe an den neuen Pächter, organisiert der Vorstand. Die Übergabe selbst, der Kaufvertrag und die Finanzierung sowie weitere Absprachen obliegen den Vertragsparteien.

Kompliziert wird dieser Prozess erst bei **Fehlen eines Nachpächters**. In der Praxis erfolgt jetzt ein Gespräch mit dem Vorstand, um abzuklären, ob noch Aussicht auf einen Pachtnachfolger besteht, oder ob von vornherein eine Vergabe ausgeschlossen werden kann.

Die weitere Nutzung durch den Abgeber ist durch die wirksame Kündigung verwirkt. Wird aber die Weitervergabe nicht ausgeschlossen, so kann der Vorstand eine auf maximal 24 Monate befristete Vereinbarung anbieten. Der Abgeber hat für diese Zeit eine Verwaltungspauschale zu zahlen und den Garten sauber zu halten. So sichert er sich das „Parkrecht“ für sein Eigentum auf der Parzelle. Am Tag der Übergabe an einen Pachtnachfolger wird die Vereinbarung ohne gesonderte Kündigung gegenstandslos. Besteht definitiv keine Aussicht auf Weiterverpachtung als Kleingarten und der Vorstand sieht auch keine Möglichkeit für eine Verwendung, so ist die Parzelle restlos zu beräumen. Vor der Beräumung sollte in jedem Fall nochmals ein Gespräch zwischen Vorstand, Abgeber und Eigentümer geführt werden. Auf eine nochmalige Wertermittlung wird verzichtet. Diese gesetzliche Regelung der Beräumung ist für den Betroffenen eine Härte und wird auch als solche behandelt.

Der abgebende Gärtner und der Vorstand unternehmen alles, um so schnell wie möglich einen Nachfolgebäcker für die gekündigte Parzelle zu finden. Bis zur Neuverpachtung muss die gekündigte Parzelle laut Pachtvertrag sowie der Satzung entsprechend in Ordnung gehalten werden, außer es besteht eine gesonderte schriftliche Regelung.

Die nach Ablauf der Kündigungsfrist, entstehenden jährlichen Kosten der gekündigten Parzelle sind bis zur Wiederverpachtung in Form einer Verwaltungspauschale an den Verein bis spätestens 28. Februar des jeweiligen Jahres zu bezahlen. Erfolgt die Gartenabgabe unter dem Jahr, kann dies nur mit schriftlicher Bestätigung des Vorstandes geschehen. Hier ist zu beachten, dass zum Zeitpunkt der Übergabe ein finanzieller Abschluss erfolgen muss.

Die Jahresrechnung erhält immer der Gärtner, welcher am 01.01. des Jahres in der Pacht steht. Somit ist er für die Zahlung von Wasser und Energie sowie die Nebenkosten (Verluste) aus dem Vorjahr zuständig. Daraus leitet sich ab, dass der abgebende Pächter alle Kosten, die auf der gekündigten Parzelle liegen, auch für Wasser und Energie mit dem Nachpächter verrechnen muss. Diese können mit dem Kaufpreis verrechnet werden. Diese Kosten müssen demnach auch im Kaufvertrag mit aufgeführt werden.

Für sein Eigentum ist jeder Pächter selbst verantwortlich. Er hat insbesondere Sorge dafür zu tragen, dass sich die Parzelle bei Abgabe in normalem Kulturzustand befindet. Sollte sich bei beabsichtigter Abgabe der Parzelle kein Käufer finden, ist der abgebende Pächter verpflichtet sein Eigentum auf eigene Kosten von der Pachtfläche zu entfernen und diese dem Vorstand in beräumten, sauberen Zustand zu übergeben. Sollte er dieser Verpflichtung innerhalb der vom Vorstand festgelegten Frist nicht nachkommen, ist der Vorstand berechtigt, zur schnellstmöglichen Wiederverpachtung des Gartens, die Beräumung zu Lasten des abgebenden Pächters vorzunehmen. In jedem Falle ist vor dem Verkauf des privaten Eigentums und der Gartenabgabe an den neuen Pächter, der Vorstand schriftlich zu informieren und ein entsprechender Kaufvertrag vorzuweisen, dieser kann auch über den Vorstand abgewickelt werden.

Privates Eigentum, welches fest mit der Parzelle verbunden ist, kann erst an den Nachfolger verkauft werden, wenn er Mitglied im Verein ist.