

## Merkblatt zur Kündigung

Eine **ordentliche Kündigung** erfolgt immer zum Ende des Pachtjahres (30. November) und muss dem Vorstand bis zum dritten Werktag im August schriftlich vorliegen. Sie sollte i.d.R. auch Pachtvertrag und Mitgliedschaft im Gartenverein einbeziehen, sowie eine mögliche Gartenversicherung.

Grundsätzlich ist die **Parzelle ordnungsgemäß** zu **räumen**, d.h. sämtliche Bebauungen und Anpflanzungen sind **vollständig** zu beseitigen.

Sofern ein **Nachpächter** bereit ist, Bebauungen und/oder Anpflanzungen zu übernehmen – vorausgesetzt, dass diese satzungsgemäß errichtet wurden – ist der ausscheidende Pächter von dieser Beräumung befreit und der Nachpächter tritt hierfür in die Verantwortung.

In **jedem Fall** ist der **abgebende** Pächter verpflichtet, gem. Kleingartenordnung nicht zulässige Anpflanzungen samt Wurzeln zu entfernen, darunter u.a. Koniferen (*vgl. Anlage 8.2.1 der KGO vom Nov. 2014*)

Es muss immer eine **Wertermittlung** von einem unabhängigen Gutachter des Stadtverbands erstellen werden. Die Kosten dafür (*aktuell 50 Euro seit 1.1.2023*) trägt der Pächter.

Nach ordnungsgemäßer Übergabe und Ablauf der Kündigungsfrist wird mit dem nächsten Rechnungslauf noch eine **Abschlussrechnung** zugestellt. Hier sind noch die Verbrauchswerte für das abgelaufene Gartenjahr enthalten sowie die Mitgliedschaft: Diese wird in unserem Verein historisch gewachsen immer rückwirkend berechnet.

Soweit eine **Sicherheitsleistung** (Kaution) geleistet wurde, wird diese zurückgezahlt, wenn keine offenen Forderungen dem gegenüberstehen.

Kann kein Nachpächter benannt werden, steht es dem abgebenden Pächter frei mit dem Verein eine **befristete Weiterbewirtschaftung** zu vereinbaren um den Kleingarten bis zur Neuverpachtung unter Fortzahlung der vereinbarten Entgelte und Gebühren zu bewirtschaften.

Dieses ist vom Bundesgerichtshof grundsätzlich bestätigt (*Urteil vom 21.02.13, Az. 111 ZR 266/12*):

*„In einem (Formular-)Kleingartenpachtvertrag kann wirksam vereinbart werden, dass der abgebende Pächter für den Fall, dass kein Nachpächter vorhanden ist, den Kleingarten bis zur Neuverpachtung unter Fortzahlung der vereinbarten Entgelte und Gebühren zu bewirtschaften oder die Baulichkeiten einschließlich Fundamente, befestigte Wege und Anpflanzungen zu entfernen und den Kleingarten im umgebenen Zustand zu übergeben hat.“*

Der BGH führt aus, dass Baulichkeiten, Anlagen und Anpflanzungen, die von einem Pächter auf dem von ihm genutzten Grundstück eingebracht oder mit diesem fest verbunden werden, in der Regel nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grund und Boden verbunden werden mit der Folge, dass diese eingebrachten Sachen als sogenannte „Scheinbestandteile“ nicht in das Eigentum des Verpächters oder des Grundstückseigentümers übergehen, sondern im Eigentum des Pächters verbleiben.

- Der BGH weist auf die gesetzliche Regelung des § 546 Abs. 1 BGB i.V.m. § 581 Abs. 28GB, § 4 Abs. 1 BKleingG
- Die Beseitigung der Anpflanzungen und Baulichkeiten kann für den Pächter im Einzelfall zwar eine erhebliche Belastung darstellen, es ist aber kein tragfähiger Grund ersichtlich, warum das Kostenfreihaltungsinteresse des Pächters das Kostenfreihaltungsinteresse des verpachtenden Vereins überwiegen sollte.

Bei allen Fragen steht selbstverständlich der Vorstand zur Verfügung!