

Seminar neue Vorsitzende

Frank Westphal
Geschäftsführer Kreisverband
der Gartenfreunde Schwerin e.V.

Bundesklingartengesetz (BKleingG)

§ 1 Abs. 1 BKleingG:

1. „Ein Klinggarten ist ein Garten, der dem Nutzer (Klinggärtner) zur **nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung**, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf, **und zur Erholung dient (klinggärtnerische Nutzung) und**
2. in einer **Anlage** liegt, in der mehrere Einzelgärten mit **gemeinschaftlichen Einrichtungen**, zum Beispiel Wegen, Spielflächen und Vereinshäusern, zusammengefasst sind (**Klinggartenanlage**).“

Seminar II – Pächterwechsel

Grundsätzlich beachten:
 Zwei Rechtsverhältnisse

Vereinsrecht	-	BGB und Vereinsgesetz (Satzung des Vereins)
Pachtrecht	-	BGB und BKleingG (KGO, Pachtvertrag)

Pachtvertrag

§ 4 Abs. 1 BKleingG:

„Für Klinggartenpachtverträge gelten die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs [BGB] über den Pachtvertrag, **soweit sich aus diesem Gesetz nichts anderes ergibt.**“

Pachtvertrag

BGB § 581

- (1) Durch den Pachtvertrag wird der Verpächter verpflichtet, dem Pächter den Gebrauch des verpachteten Gegenstands und den Genuss der Früchte, ... , während der Pachtzeit zu gewähren.
- (2) Der Pächter ist verpflichtet, dem Verpächter die vereinbarte Pacht zu entrichten.

Pachtvertrag

Angaben im Pachtvertrag:

- Genaue Bezeichnung KGV lt. Satzung:
- Unterschriften entsprechend Vertretungsberechtigung
- Vor- und Zuname, Geburtsdatum, Wohnadresse
- Beginn Pachtvertrag
- Nummer der Parzelle
- Größe der Pachtfläche (Parzelle)
- Höhe des aktuellen Pachtzinses

Pachtvertrag

Vertragsparteien

KGV als Zwischenpächter und Verpächter im „mehrstufigen Pachtsystem“

Generalverpächter (Stadt SN oder Privat)
 Generalpächter und Zwischenverpächter (KV GF)
 Zwischenpächter und Unterverpächter (KGV)
 Unterpächter (Kleingärtner)

Pachtvertrag

Wesentliche Vertragsbestandteile

- **Pachtgegenstand und Art der Nutzung**
 - verpachtet wird Parzelle zur kleingärtnerischen Nutzung
 - **Verbot gewerblicher Tätigkeit**
 - mit verpachtet Anteil an Gemeinschaftsflächen
 - andauerndes Wohnen verboten

Pachtvertrag

Wesentliche Vertragsbestandteile

- Pachtgegenstand und Art der Nutzung
- Pachtdauer (§ 6 BKleingG)
 - auf unbestimmte Zeit
 - jedoch längsten für Dauer des ZPV

11

Pachtvertrag

Wesentliche Vertragsbestandteile

- Pachtgegenstand und Art der Nutzung
- Pachtdauer (§ 6 BKleingG)
- Pachtzins (§ 5 BKleingG)
- Gemeinschaftsarbeit
 - Verpflichtung zur Erbringung von Gemeinschaftsleistungen
 - Ausgleichszahlung

Pachtvertrag

Wesentliche Vertragsbestandteile

- Pachtgegenstand und Art der Nutzung
- Pachtdauer (§ 6 BKleingG)
- Pachtzins (§ 5 BKleingG)
 - Änderungen der Pacht werden gesondert mitgeteilt
 - Heranziehung anderer Kosten: **verboten**
 - Hinweis auf Folgen bei Nichtzahlung der Pacht

10

Pachtvertrag

Wesentliche Vertragsbestandteile

- Pachtgegenstand und Art der Nutzung
- Pachtdauer (§ 6 BKleingG)
- Pachtzins (§ 5 BKleingG)
- Gemeinschaftsarbeit
- Einfriedungen
 - Art und Höhe eindeutig festlegen

12

Pachtvertrag

Wesentliche Vertragsbestandteile

- Pachtgegenstand und Art der Nutzung
- Pachtdauer (§ 6 BKleingG)
- Pachtzins (§ 5 BKleingG)
- Gemeinschaftsarbeit
- Einfriedungen
- Zutrittsrecht

13

Pachtvertrag

Wesentliche Vertragsbestandteile

- Pachtgegenstand und Art der Nutzung
- Pachtdauer (§ 6 BKleingG)
- Pachtzins (§ 5 BKleingG)
- Gemeinschaftsarbeit
- Baulichkeiten und Aufwuchs
- Zutrittsrecht
- Pächterwechsel und Bewertung bei Pächterwechsel
- **Satzung und Kleingartenordnung in der jeweils gültigen Fassung**

15

Pachtvertrag

Wesentliche Vertragsbestandteile

- Pachtgegenstand und Art der Nutzung
- Pachtdauer (§ 6 BKleingG)
- Pachtzins (§ 5 BKleingG)
- Gemeinschaftsarbeit
- Baulichkeiten und Aufwuchs
- Zutrittsrecht
- Pächterwechsel und Bewertung bei Pächterwechsel

14

Pächterwechsel

Beendigung Kleingarten-Pachtvertrag

1. Kündigung durch Pächter

16

Pächterwechsel

Beendigung Kleingarten-Pachtvertrag

1. Kündigung durch Pächter
2. Kündigung durch Verpächter

17

Pächterwechsel

Beendigung Kleingarten-Pachtvertrag

1. Kündigung durch Pächter
2. Kündigung durch Verpächter
3. Tod des Pächters
4. Einvernehmliche Beendigung durch Aufhebungsvertrag

19

Pächterwechsel

Beendigung Kleingarten-Pachtvertrag

1. Kündigung durch Pächter
2. Kündigung durch Verpächter
3. Tod des Pächters

18

Pächterwechsel

Kündigung durch Pächter

- im BKleingG nicht geregelt
- es gelten Bestimmungen BGB §§ 581 ff,
- soweit im Pachtvertrag keine Regelung enthalten ist!

20

Pächterwechsel

§ 584 Kündigungsfrist:

- (1) Ist bei dem Pachtverhältnis über ein Grundstück oder ein Recht die Pachtzeit nicht bestimmt, so ist die Kündigung nur für den Schluss eines Pachtjahrs zulässig; sie hat **spätestens am dritten Werktag des halben Jahres zu erfolgen**, mit dessen Ablauf die Pacht enden soll.

21

Pächterwechsel

Grundsätzlich zwei Möglichkeiten:

- mit Nachpächter
- ohne Nachpächter

23

Pächterwechsel

Regelung im Pachtvertrag

Kündigung Pachtvertrag mit einer Frist von **drei Monaten** zum 30. November eines Jahres.

22

Pächterwechsel

mit Nachpächter:

- Pächter zeigt Vorstand die beabsichtigte Kündigung Pachtvertrag an.

24

Pächterwechsel

mit Nachpächter:

- Pächter zeigt Vorstand die beabsichtigte Kündigung Pachtvertrag an.
- Durch Vorstand wird eine Vorabnahme mit Protokoll durchgeführt.
(allg. Zustand der Parzelle, Baulichkeiten, Aufwuchs; Stand der Zahlungsforderungen, Gemeinschaftsleistungen, ...)

26

Pächterwechsel

mit Nachpächter:

- Pächter zeigt Vorstand die beabsichtigte Kündigung Pachtvertrag an.
- Durch Vorstand wird eine Vorabnahme mit Protokoll durchgeführt.
(allg. Zustand der Parzelle, Baulichkeiten, Aufwuchs; Stand der Zahlungsforderungen, Gemeinschaftsleistungen, ...)
- Pächter reicht Kündigung in Schriftform ein.
- Interessent stellt Antrag in Schriftform auf Aufnahme als Vereinsmitglied

27

Pächterwechsel

mit Nachpächter:

- Pächter zeigt Vorstand die beabsichtigte Kündigung Pachtvertrag an.
- Durch Vorstand wird eine Vorabnahme mit Protokoll durchgeführt.
(allg. Zustand der Parzelle, Baulichkeiten, Aufwuchs; Stand der Zahlungsforderungen, Gemeinschaftsleistungen, ...)
- Pächter reicht Kündigung in Schriftform ein.

26

Pächterwechsel

Richtlinie für die Wertermittlung
von Kleingärten bei Pächterwechsel und bei
Räumung von Kleingärten /
Kleingartenanlagen im Landesverband der
Gartenfreunde Mecklenburg und
Vorpommern e. V. (WRL)
(01. Januar 2013)

Pächterwechsel

Wird ein Kleingartenpachtvertrag nach
§9 Abs.1 Nr. 2 bis 6
 Bundeskleingartengesetz (BKleingG) gekündigt,
 hat der Pächter nach § 11 Abs. 1 Satz1
 BKleingG einen Anspruch auf eine
 angemessene Entschädigung

29

Pächterwechsel

Übergabe / Übernahme

(Grundlage bildet Protokoll der Vorabnahme und das
 Wertermittlungsprotokoll)

Protokoll Übergabe / Übernahme:

- Baugenehmigung / -unterlagen
- wichtige Dokumente (Satzung, KGO u.a.)
- Zählerstände
- Schlüssel
- Festlegungen

31

Pächterwechsel

D.h. - erfolgt die Kündigung nach
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 ist eine
 Wertermittlung nicht zwingend
 notwendig.

Wertermittlung sinnvoll, wenn abgebender Pächter
 über keine Bauunterlagen verfügt.

30

Beendigung Pachtverhältnis

ohne Nachpächter

**Ausschlaggebend für die Form der
 Beendigung des Pachtverhältnisses ist
 der Zustand der Parzelle und der
 Gartenlaube**

31

Beendigung Pachtverhältnis

ohne Nachpächter

Vereinbarung über die Abwicklung bei Beendigung des Kleingartenpachtvertrages

1. Die Beteiligten sind sich darüber einig, dass das Pachtverhältnis zwischen dem abgebenden Pächter und dem Verpächter auf Grund der ordentlichen Kündigung zum 30. November endet.
2. Ein Nachfolgepächter für den Kleingarten Nr. 000 ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorhanden.
Für den Fall, dass auch zum Ende des Pachtverhältnisses kein Nachfolgepächter gefunden wird, gelten folgende Vereinbarungen:

33

Beendigung Pachtverhältnis

ohne Nachpächter

Vereinbarung über die Abwicklung bei Beendigung des Kleingartenpachtvertrages

- 2.1 Die Beteiligten sind sich darüber einig, dass dem ehemaligen Pächter gestattet wird, sein Eigentum (Gartenlaube, Anpflanzungen etc.) bis zu einer Neuverpachtung, längstens jedoch bis zu 2 Jahren, gerechnet vom Zeitpunkt der Kündigung, auf dem Kleingarten belassen kann.
Ein erneutes Pachtverhältnis entsteht dadurch nicht.

34

Beendigung Pachtverhältnis

ohne Nachpächter

Vereinbarung über die Abwicklung bei Beendigung des Kleingartenpachtvertrages

- 2.2. Für den Zeitraum, in welcher der ehemalige Pächter sein Eigentum auf dem Kleingarten belässt, zahlt dieser auch die Pacht sowie eine Verwaltungspauschale incl. aller Verbrauchs- und Nebenkosten (Strom, Wasser).
- Sollte der Kleingarten innerhalb des Kalenderjahres neu verpachtet werden können, sind die zuvor genannten Kosten anteilig zu zahlen, bzw. werden mit dem neuen Pächter verrechnet.

35

Beendigung Pachtverhältnis

ohne Nachpächter

Vereinbarung über die Abwicklung bei Beendigung des Kleingartenpachtvertrages

Variante I:
Ehemaliger Pächter hält Parzelle in einem Zustand, so dass von dieser keine Störungen ausgehen.
Eine Pflicht zur kleingärtnerischen Bewirtschaftung über das Vorstehende hinaus besteht nicht.

36

Beendigung Pachtverhältnis

ohne Nachpächter

Vereinbarung über die Abwicklung bei Beendigung des Kleingartenpachtvertrages

Variante II:

KGV übernimmt Pflege der Parzelle.

Pächter zahlt den Stundensatz.

Nach 2 Jahren: Beräumung der Parzelle vom Eigentum

Variante I und II ist eine Möglichkeit, doch noch einen Nachpächter zu finden und den Kleingarten zu erhalten.

37

Beendigung Pachtverhältnis

ohne Nachpächter

Vereinbarung zur Übertragung des Eigentums von Baulichkeiten und Aufwuchs

Vorteile:

Bei Verkauf ausstehende Forderungen einholen (Kaufvertrag)
Entfernung rechtswidriger Baulichkeiten

Nachteile:

Gewährleistungsfrist von einem Jahr bei Neuverpachtung

39

Beendigung Pachtverhältnis

ohne Nachpächter

Vereinbarung über die Abwicklung bei Beendigung des Kleingartenpachtvertrages

Variante III:

Der ehemalige Pächter beräumt die Parzelle nicht.

Er verzichtet auf eine Entschädigung und gibt die Parzelle an den KGV zur weiteren Verwendung zurück.

38

Beendigung Pachtverhältnis

NEU

„Verwaltungsauftrag“

- Ehemaliger Pächter bleibt Eigentümer.
- Umgehung der Gewährleistungsfrist von einem Jahr.
- Schadenersatzforderung

40

Beendigung Pachtverhältnis

Beendigung Pachtverhältnis während der Gartensaison

Kündigung durch Pächter mit *sofortiger Wirkung*.
Pächter hat einen Nachpächter.

„**Vereinbarung zur einvernehmlichen Aufhebung des Kleingartenpachtvertrages**“

41

Beendigung Pachtverhältnis

Kündigung durch Verpächter

§ 8 Kündigung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist

Der Verpächter kann den Kleingartenpachtvertrag ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, wenn

1. der Pächter mit der Entrichtung der Pacht für mindestens ein Vierteljahr in Verzug ist und nicht innerhalb von zwei Monaten nach Mahnung in Textform die fällige Pachtforderung erfüllt oder

40

Beendigung Pachtverhältnis

Inhalt der Vereinbarung:

- Vereinbarung zwischen Pächter und Verein
- Datum der Aufhebung
- Erforderliche Bäumungsarbeiten
- Erfüllung bestehender Zahlungsverpflichtungen
- Übergabetermin durch ehemaligen Verpächter

42

Beendigung Pachtverhältnis

Kündigung durch Verpächter

§ 8

2. der Pächter oder von ihm auf dem Kleingartengrundstück geduldete Personen so schwerwiegende Pflichtverletzungen begehen, insbesondere den Frieden in der Kleingärtnergemeinschaft so nachhaltig stören, dass dem Verpächter die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

43

Beendigung Pachtverhältnis

Kündigung durch Verpächter

§ 9 Ordentliche Kündigung

(1) Der Verpächter kann den Kleingartenpachtvertrag kündigen, wenn

1. der Pächter ungeachtet einer in Textform abgegebenen Abmahnung des Verpächters eine nicht kleingärtnerische Nutzung fortsetzt oder andere Verpflichtungen, die die Nutzung des Kleingartens betreffen, nicht unerheblich verletzt, insbesondere die Laube zum dauernden Wohnen benutzt, das Grundstück unbefugt einem Dritten überlässt, erhebliche Bewirtschaftungsmängel nicht innerhalb einer angemessenen Frist abstellt oder geldliche oder sonstige Gemeinschaftsleistungen für die Kleingartenanlage verweigert;

45

Beendigung Pachtverhältnis

Entscheidende Voraussetzungen:

- Vorhergehende Abmahnung
- Zeitnahe Folge von Abmahnung und Kündigung

47

Beendigung Pachtverhältnis

§ 9 Ordentliche Kündigung

(2) Die Kündigung ist nur für den 30. November eines Jahres zulässig, sie hat spätestens zu erfolgen

1. in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 1 am dritten Werktag im August,

46

Beendigung Pachtverhältnis

Die bisher genannten Varianten verlaufen in der Regel problemlos.

Aber:

- Pächter geht auf die Vereinbarung nicht ein
- Pächter taucht unter

48

Pächter geht auf Vereinbarung nicht ein

Maßnahmen:

- Feststellung Wohnadresse
- Bestandsaufnahme der Parzelle (Parzellenakte, Photo's)
- Abmahnungs- und Kündigungsverfahren
- Räumungsklage

49

Pächter geht auf Vereinbarung nicht ein

Gerichtliche Räumungsklage:

- Gerichtsvollzieher überträgt Eigentum an Verein.
- Parzelle ist von allen Baulichkeiten und dem Aufwuchs zu beräumen.

(Beachtung entstehender Kosten)

50

Pächter geht auf Vereinbarung nicht ein

Schadensersatzforderung:

- entgangene Pacht
- Pflegemaßnahmen
- Anteil an Verlusten Strom- und Wasserversorgung
- Beiträge, Umlagen etc.

51

Pächter geht auf Vereinbarung nicht ein

Übertragung Eigentum

- RSV stellt ca. 1.200,00 EUR für Container abzüglich z.B. Schlüsseldienst ggf. Kosten für Einlagerung

Komplette Beräumung

- 3.000,00 EUR Selbstbeteiligung

52

Beendigung Pachtverhältnis

§ 12 Beendigung des Kleingartenpachtvertrages bei Tod des Kleingärtners

- (1) Stirbt der Kleingärtner, endet der Kleingartenpachtvertrag mit dem Ablauf des Kalendermonats, der auf den Tod des Kleingärtners folgt.

53

Beendigung Pachtverhältnis

Klärung folgender Fragen:

- Erbschaftsverhältnisse
 - Erbschaft angenommen oder ausgeschlagen
- Nachpächter
 - Eigentumsübertragung / Verwaltungsauftrag
- Beräumung des Eigentums (Inhalt Laube)
- Beräumung der Parzelle (Baulichkeiten/Aufwuchs)

Beendigung Pachtverhältnis

§ 12 Beendigung des Kleingartenpachtvertrages bei Tod des Kleingärtners

- (2) Ein Kleingartenpachtvertrag, den Eheleute oder Lebenspartner gemeinschaftlich geschlossen haben, wird beim Tode eines Ehegatten oder Lebenspartners mit dem überlebenden Ehegatten oder Lebenspartner fortgesetzt. Erklärt der überlebende Ehegatte oder Lebenspartner binnen eines Monats nach dem Todesfall in Textform gegenüber dem Verpächter, dass er den Kleingartenpachtvertrag nicht fortsetzen will, gilt Absatz 1 entsprechend.

54

Seminar neue Vorsitzende

Weitere Termine

14.04.2023; 16:30 Uhr Seminar III
05.05.2023; 16:30 Uhr Seminar III

Seminar neue Vorsitzende

Danke für Ihre Aufmerksamkeit und aktive
Mitarbeit.

Viel Erfolg in der Ausübung Ihres
verantwortungsvollen Ehrenamtes.

Frank Westphal