

# Schulung neue Vorsitzende

**Klaus Schulz**  
**Vorstandsmitglied für Verbands- und  
Rechtsfragen**

# Schulung neue Vorsitzende

## Beschluss Vorstand des Kreisverbandes der Gartenfreunde Schwerin e.V.

Schulung neugewählte Vorsitzende und Vorstände künftig in  
4 Veranstaltungen

Zyklus I

Grundlagen der Verbandsarbeit

Zyklus II

Pächterwechsel

Zyklus III

Austritts- und Kündigungsverfahren

Zyklus IV

Außergerichtliches und gerichtliches  
Mahnverfahren

# Zyklus II – Pächterwechsel

Grundsätzlich beachten:

Zwei Rechtsverhältnisse

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

# Bundeskleingartengesetz (BKleingG)

## § 1 Abs. 1 BKleingG:

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

# Pachtvertrag

## § 4 Abs. 1 BKleingG:

„Für Kleingartenpachtverträge 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

## 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

## 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

## Wesentliche Vertragsbestandteile

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

# Pächterwechsel

## Beendigung Kleingarten-Pachtvertrag

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

# Pächterwechsel

## Kündigung durch Pächter

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

# 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.

# Pächterwechsel

## Grundsätzlich zwei Möglichkeiten:

mit Nachpächter

ohne Nachpächter

# Pächterwechsel

## mit Nachpächter:

- Pächter zeigt Vorstand die beabsichtigte Kündigung Pachtvertrag an.



## 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, ...)



## 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.



# 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

# Pächterwechsel

**Richtlinie für die 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 Satz 1

BKleingG einen Anspruch auf eine

angemessene Entschädigung

# Pächterwechsel

## Übergabe / Übernahme

Protokoll der Vorabnahme

Protokoll Übergabe / Übernahme:

- Baugenehmigung / -unterlagen
- wichtige Dokumente
- Zählerstände
- Schlüssel
- Festlegungen

# Beendigung Pachtverhältnis

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

# Beendigung Pachtverhältnis

## 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 2015 endet.
2. Ein Nachfolgepächter für den Kleingarten Nr. 352 ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorhanden.  
Für den Fall, dass auch zum Ende des Pachtverhältnisses kein Nachfolgepächter gefunden wird, gelten folgende Vereinbarungen

# Beendigung Pachtverhältnis

## 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.**

# Beendigung Pachtverhältnis

## **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.



# Beendigung Pachtverhältnis

## Vereinbarung über die Abwicklung bei Beendigung des Kleingartenpachtvertrages

### Variante I:

Ehemalige Pächter hält Parzelle in einem Zustand, so dass von dieser keine Störungen ausgehen.

Eine Pflicht zur kleingärtnerischen Bewirtschaftung über das Vorstehende hinaus besteht nicht.

# Beendigung Pachtverhältnis

## 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 geben die Zeit, doch noch einen Nachpächter zu finden und den Kleingarten zu erhalten.

# Beendigung Pachtverhältnis

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.

# Beendigung Pachtverhältnis

## Beendigung Pachtverhältnis während der Gartensaison

Kündigung durch Pächter mit *sofortiger Wirkung*.

Pächter hat einen Nachpächter.

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

# Beendigung Pachtverhältnis

## **Inhalt der Vereinbarung:**

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

# 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

# Beendigung Pachtverhältnis

## Kündigung durch Verpächter

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

# Beendigung Pachtverhältnis

## § 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;



# 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,

# Beendigung Pachtverhältnis

Die bisher genannten Varianten verlaufen in der Regel problemlos.

## Aber:

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

# Beendigung Pachtverhältnis

## Maßnahmen:

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

# 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.

# 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.

Beendigung Pachtverhältnis

# Beendigung Pachtverhältnis

# Schulung neue Vorsitzende

Danke für Ihre Aufmerksamkeit und aktive  
Mitarbeit.

Viel Erfolg in der Ausübung Ihres  
verantwortungsvollen Ehrenamtes.

Klaus Schulz