

# Kleingartenverein Denkmalsblick e.V.

Augustinerstraße 1 – 04289 Leipzig

## Checkliste für die eigene Gartenkündigung

### **1. Überlegungen vor der Kündigung**

- Wann möchte man kündigen, und welche Fristen sind einzuhalten?
- Was soll gekündigt werden? Nur der Garten oder Garten und Mitgliedschaft?
- Hat man einen möglichen Nachfolger, oder kann man einen finden?
- Kündigungsabsicht dem Vorstand möglichst frühzeitig signalisieren.

### **2. Parzelle lanfristig auf Abgabe vorbereiten**

- Alte, abgängige Gehölze rechtzeitig entfernen.
- Nichts ansammeln, was entsorgt werden muss.
- Gartenlaube wegen günstigerer Bewertung pflegen bzw. instand setzen.
- Bei Entsorgungserfordernis rechtzeitig die Möglichkeiten (z.B. von Sperrmüllsammlungen) nutzen.

### **3. Kündigung des Unterpachtvertrages**

- Bei Kündigung auch an Vereinsmitgliedschaft denken.
- Stets schriftlich mit Angabe des Termins der Wirksamkeit kündigen.
- Alle im Pachtvertrag eingetragenen Personen müssen die Kündigung unterzeichnen.
- Kündigung dem Vorstand rechtzeitig und nachweisbar zustellen.
- Dem Vorstand mitteilen, ob man einen Pachtfolger hat oder was mit dem Eigentum geschehen soll (Verschenken, Abgabe zu niedrigen Preisen usw.).

### **4. Wertermittlung**

- Die Wertermittlung ist bei Gartenabgabe grundsätzlich Pflicht, deshalb beim Vorstand beantragen.
- Der Vorstand organisiert die Wertermittlung.
- Der Vorstand führt die Gartenbegehung durch und legt fest, was nicht bewertet wird und was vor Rückgabe der Parzelle zu beseitigen ist.
- Der Pächter schafft die Voraussetzungen für die Wertermittlung (Versetzen des Gartens in einem ordnungsgemäßen Zustand, Entfernen verfallener und nicht mehr nutzbarer bzw. nicht zulässiger Baulichkeiten und Einrichtungen, Beseitigung von Gerümpel und Unrat, Entfernen abgängiger, kranker oder nicht zulässiger Gehölze).
- Persönliche Teilnahme an der Wertermittlung und Mitbringen von Pachtvertrag, Baugenehmigungen, Zählerständen u.a. Kontrolle der richtigen Erfassung.
- Unterschreiben des Wertermittlungsprotokolls durch Pächter. Beachtung der Widerspruchsfrist von 14 Tagen; erst dann wird die Wertermittlung rechtswirksam.

## **5. Gartenherausgabe bei vorhandenem Pachtnachfolger**

- Neuvergabe des Gartens ist stets Aufgabe des Vereinsvorstandes.
- Absprache mit dem Vorstand über das Wie der Gartenherausgabe.
- Restliche Beräumung von Garten und Laube bis auf Dinge, deren Weitergabe an den Pachtnachfolger zulässig oder vereinbart ist.
- Beräumung und Herrichtung des Gartens zusammen mit dem Vorstand und Neupächter (einschließlich des Preisnachlasses dafür) klären, wenn der weichende Pächter sie nicht durchführen kann.
- Zurückgabe der Parzelle an den Vorstand; Aushändigung der Gartenschlüssel, Unterschreiben des Rückgabeprotokolls.
- Erkundigung beim Vorstand, wem der Garten zugewiesen wurde.
- Abschluss des Kaufvertrages durch den weichenden Pächter mit dem Neupächter.

## **6. Gartenherausgabe bei fehlendem Pachtnachfolger**

- Absprache mit dem Vorstand, wie verfahren werden soll: Soll noch einige Zeit auf einen Pachtnachfolger gehofft werden, oder besteht von vornherein keine Aussicht auf Weitervergabe?
- Das Nutzungsrecht ist durch die Kündigung beendet, eine Weiternutzung durch den scheidenden Pächter ist nicht mehr möglich, denn sie kann nur in Form einer kleingärtnerischen Nutzung erfolgen und bedürfte eines neuen Unterpachtvertrages.
- Hofft man noch auf einen Nachpächter, ist zwar das Pachtverhältnis erloschen, aber über eine befristete Vereinbarung mit dem Vorstand (über maximal zwei Jahre) kann man sich gegen die Zahlung einer Verwaltungspauschale und gegen Zusicherung einer Minimalpflege das Parkrecht für sein Eigentum in der Parzelle sichern.
- Findet sich in dem vereinbarten Zeitraum kein Nachpächter, endet die Vereinbarung ohne eine weitere Kündigung, und die Parzelle ist vollständig beräumt an den Vorstand herauszugeben; sinnvoll wäre deshalb, die Wertermittlung erst dann vorzunehmen, wenn ein Bewerber bereits feststeht.
- Besteht keine Aussicht auf Weitervergabe als Kleingarten, ist die Parzelle vollständig beräumt an den Vorstand zurückzugeben (es sei denn, es besteht eine andere vertragliche Vereinbarung); eine Wertermittlung entfällt.

## **7. Finanzielle Regelungen**

- Sämtliche zum Verein bestehenden Verbindlichkeiten (Pachtzins, Beitrag, Versicherung usw.) sind bis zur Beendigung des Unterpachtvertrages zu begleichen; der Verein kann sie jedoch auch später noch einfordern, denn sie unterliegen den Verjährungsfristen.

- Der Verein kann seine Forderungen auch auf den Folgepächter übertragen, der die zu zahlende Kaufsumme dann um diesen Betrag reduziert; im Übrigen haftet der Pächter mit der auf der Parzelle befindlichen Eigentum für seine Verbindlichkeiten aus dem Pachtverhältnis (§ 562 BGB).
- Bei der Weitergabe der Gartenbestandteile an einen Folgepächter handelt es sich um ein privates Geschäft, bei dem das Ergebnis der Wertermittlung den Zeitwert (und das Zulässige) widerspiegelt; der Zeitwert darf nicht überboten werden; im Übrigen ist der erzielbare Preis Vereinbarungssache und richtet sich nach Angebot und Nachfrage.
- Der Verkauf ist schriftlich über einen Kaufvertrag zu regeln; der abgebende Pächter muss sich jedoch beim Vorstand vergewissern, ob dem Kaufwilligen der Garten auch zugewiesen wurde oder wird.