

## RICHTLINIE bei PÄCHTERWECHSEL

(Beschuß Nr. 13 /2013 der Delegiertenversammlung vom 04.05.2013)

---

### 1. Anwendung:

Diese Festlegungen gelten für alle Pächter der Mitgliedsvereine des Verbandes der Gartenfreunde e.V. Hansestadt Rostock, und zwar, wenn ein bestehendes Kleingartenpachtverhältnis

- a) durch den bisherigen Pächter mittels Kündigung oder Aufhebung und
- b) durch Kündigung gem. §§ 8 und 9 (1) Nr.1 Bundeskleingartengesetz seitens des geschäftsführenden Vorstandes / Vereinsvorstandes auf einen neuen Pächter überzuleiten ist.

Kleingartenpachtverträge können durch den bisherigen Pächter beendet werden durch

- a) Kündigung nach den im Pachtvertrag vertraglich festgelegten Regelungen (§ 2).
- b) einen einvernehmlichen Aufhebungsvertrag (formlos) zwischen Pächter und Vorstand des Kleingartenvereins. Diese Variante ist nur zu praktizieren, wenn ein nachfolgender Pächter vorhanden und bereit ist, den betreffenden Kleingarten zu übernehmen.

Für die Beendigung von Kleingartenpachtverträgen durch den Vorstand, bedingt durch schuldhaftes Verhalten von Pächtern, gelten die diesbezüglichen Rechtsnormen des Bundeskleingartengesetzes und hier speziell die §§ 8 und 9 (1) Nr.1.

Kündigungen von Kleingartenpachtverträgen nach Bundeskleingartengesetz, § 9 (1) Nr.2 bis 6 tangieren diese Festlegungen nicht, da hier kein Pächterwechsel erfolgt.

Wird ein Kleingartenpachtvertrag aus den Gründen der §§ 8, 9 Abs.1, 12 Abs.1 Bundeskleingartengesetz beendet und kann der Kleingarten zeitweilig nicht neu vergeben werden, so hat der Vereinsvorstand spätestens nach Ablauf von 6 Monaten mit dem bisherigen Pächter (oder seinen Erben) eine Vereinbarung über die Entschädigung nach einem zu erzielenden Kaufpreis (billigem Ermessen - § 315 BGB) anzustreben (§ 7 Abs.5 Pachtvertrag wird davon nicht berührt).

Wegen der zwischenzeitlich in der Regel durch Nichtbewirtschaftung eingetretenen Zustandsverschlechterung kann der Vorstand *durch den Einsatz von Vereinsmitgliedern den Zustand der Parzelle herrichten und dazu 10,00 € pro h berechnen*. Dieses Vorhaben ist dem bisherigen Pächter (oder seinen Erben) schriftlich und mit Begründung mitzuteilen.

Die Berechtigten haben im übrigen das Recht der Wegnahme (§ 547a BGB) an den baulichen Anlagen. Die Wahrnehmung dieses Rechts ist innerhalb eines Monats zu realisieren, gerechnet vom Tage des letzten Einigungsversuches. Bis zur Neuverpachtung hat der Vorstand *den Gartens in einem minimalen Bewirtschaftungszustand zu erhalten*. Die Festlegungen im Pachtvertrag § 7 Abs.5 gelten unabhängig davon.

## **2.Grundsätze:**

Der Kleingarten ist kein Objekt der freien Marktwirtschaft und kann nicht zum Höchstgebot auf dem freien Markt veräußert werden.

Bei Beendigung des Pachtverhältnisses fällt der Kleingarten an den Verpächter zurück. Der abgebende Pächter ist nicht berechtigt, gegen den Willen des Verpächters über den Garten anderweitig zu verfügen.

Bei jeder Aufgabe eines Kleingartens sind alle nicht den Gesetzen, Richtlinien und Beschlüssen entsprechenden Bebauungen und Anpflanzungen vor der durchzuführenden Schätzung durch den abgebenden Pächter zu beseitigen. Erst danach erfolgt eine Schätzung durch Schätzer des Verbandes der Gartenfreunde e.V. Hansestadt Rostock entsprechend der Richtlinie des Landesverbandes der Gartenfreunde Mecklenburg und Vorpommern e.V. über die Bewertung von Anpflanzungen und Anlagen als Grundlage der Abgabe der Parzelle.

Der abgebende Pächter hat Anspruch auf eine Wertermittlung als Grundlage der Bestimmung des Verkaufspreises unter Beachtung der sozialen Verpflichtung des Kleingartenwesens auf der Grundlage der Wertermittlungsrichtlinie des Landesverbandes der Gartenfreunde Mecklenburg und Vorpommern e.V.. Deshalb ist eine Bewertung unabdingbar.

Der Vereinsvorstand ist verpflichtet, in angemessener Frist (4-6 Wochen) die Nachfolge auf der Parzelle vorrangig anhand der Warteliste zu klären. Besteht keine Nachfrage für den ordnungsgemäß aufgegebenen und geschätzten Kleingarten, hat der Vereinsvorstand dem abgebenden Pächter das Recht einzuräumen, selbst einen Nachfolger vorzuschlagen.

Steht die Höhe der Schätzsumme einer Neuverpachtung trotz vorhandener Interessenten entgegen, kann der Vereinsvorstand nach angemessener Frist und Ausschöpfung aller Möglichkeiten zum dann gegebenen Höchstsgebot weiterverpachten. Bis dahin hat der abgebende Pächter die Obhutspflicht für sein auf der Parzelle verbleibendes Eigentum sowie für den Pachtgegenstand gewissenhaft wahrzunehmen und fällige Entgelte zu zahlen.

## **3.Verantwortlichkeiten:**

### **3.1 Vorstand**

Der Vereinsvorstand, insbesondere die lt. Satzung festgelegten Vertretungsberechtigten, müssen sich darüber im klaren sein, dass alle Verwaltungsaufgaben bei Pächterwechsel von ihnen gemeinsam zu realisieren und zu verantworten sind, d.h.

- die strikte Einhaltung des Verwaltungsabkommens, der Kleingartenpachtverträge einschließlich der Gartenordnung bis zur Kündigung;
- alle entsprechend dem Bundeskleingartengesetz, dem Kleingartenpachtvertrag, der Gartenordnung, der Laubenordnung etc. nicht zulässige Bebauungen und Anpflanzungen durch den abgebenden Pächter auf eigene Kosten vor der Wertermittlung beseitigen zu lassen;

- die Organisation und Teilnahme an der Wertabschätzung lt. Richtlinie durch Wertermittler des Verbandes unter Anwesenheit des abgebenden Pächters bzw. eines von ihm mit schriftlicher Bestätigung beauftragten Vertreters;
- während der Wertermittlung das Vereinsvermögen, das nicht Bestandteil der Wertermittlung ist, eindeutig zu bestimmen;
- die Weiterleitung von Einsprüchen gegen die Wertermittlung an den Verbandsschätzer bzw. die Geschäftsstelle des Verbandes;
- alle Forderungen seitens des Kleingartenvereins sind vor Beendigung des Pachtverhältnisses gegenüber dem abgebenden Pächter geltend zu machen;
- die Benennung des nachfolgenden Pächters entsprechend der Warteliste seitens des Vereins und der Abschluß eines Pachtvertrages sowie die Aufnahme des neuen Pächters in den Kleingartenverein.

### **3.2 abgebender Pächter**

- Der abgebende Pächter hat insbesondere alle nicht den Gesetzen, Richtlinien und Beschlüssen entsprechenden Bepflanzungen und Anpflanzungen vor der durchzuführenden Wertermittlung zu beseitigen.
- das Vertragsverhältnis entsprechend dieser Richtlinie ordnungsgemäß zu lösen;
- bei der mit dem Vereinsvorstand abgestimmten Wertermittlung anwesend zu sein;
- bei Ablehnung der durch den Verein bestellten Wertermittlung des Verbandes eine Neuorganisation der Wertermittlung mit anderen im Verband bestätigten Wertermittlern zu organisieren;
- Einspruchsmöglichkeit gegen die Wertermittlung bis zu einer Frist von 2 Wochen nach Übergabe des Protokolls beim Vereinsvorstand bzw. in der Geschäftsstelle des Verbandes;
- bis zur Übergabe seines Kleingartens an den nachfolgenden Pächter eigenverantwortlich die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Kleingartens zu sichern;
- *Unterlagen über eine ordnungsgemäße Abwasseranlage (DIBT- Zulassung, Protokoll der Dichtheitsprüfung, Beleg der Abwasserabfuhr) zu übergeben.*