

Checkliste

für eine eigene Gartenkündigung
(Kündigungsabsicht durch den Pächter)

Kleingartenverein

„Am Kalksteinbruch e.V.“
Zscherbener Landstraße 2a
06126 Halle (Saale)



Seite 1

<p>1.</p>	<p>Überlegungen vor der Kündigung</p> <ul style="list-style-type: none">- Wann möchte ich den Garten kündigen ?<ul style="list-style-type: none">● Gründe, (objektive o. subjektive)● langfristig o. kurzfristig● vor oder nach der Hauptvegetationszeit● für Wertermittlung Jahreszeit beachten- Welche Fristen sind zu beachten ?<ul style="list-style-type: none">● Was ist die Kündigungsfrist ?<ul style="list-style-type: none">- Zeitraum zwischen Zugang der Kündigung u. Beendigung d. Pachtvertrages● Welche Kündigungsfrist gilt ? [siehe BKleingG § 4 (1)]<ul style="list-style-type: none">- Für Kleingartenpachtverträge gilt das Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB)<i>Kündigungsfrist regelt § 584 (1) BGB</i><i>„...ist die Pachtzeit nicht bestimmt...Kündigung nur zum Abschluss des Pachtjahres ...hat am 3. Werktag des halben Jahres zu erfolgen... die Pacht enden soll“</i>● Was ist das Pachtjahr ?<ul style="list-style-type: none">- Das Pachtjahr ist im Pachtvertrag geregelt- Was muss gekündigt werden ?<ul style="list-style-type: none">● Pachtvertrag● Mitgliedschaft im Verein● sonstige Verträge (z. B. Pflegevertrag)- Was fällt nicht unter die Kündigung?<ul style="list-style-type: none">● Baulichkeiten und Anpflanzungen sind Eigentum des Pächters und können nur (an einen Folgepächter) verkauft werden.
<p>2.</p>	<p>Kündigung der Verträge/ der Mitgliedschaft</p> <ul style="list-style-type: none">● Kündigung Pachtvertrag bedarf der Schriftform (§ 7 BKleingG)<ul style="list-style-type: none">- alle im Pachtvertrag verzeichnete Personen müssen Kündigung unterzeichnen,- Kündigung p. E-Mail ist unzulässig (Textform)● Kündigung des Pachtvertrages muß bis zum 3. Werktag des Monat Juli im Vorstand vorliegen [§ 584 (1)BGB]● Zeitnahe Kündigung sonstiger Verträge● Jedes Vereinsmitglied muss seine Mitgliedschaft selbst kündigen● Vorzeitige Beendigung des Pachtvertrages nur durch Aufhebungsvertrag möglich (siehe Gartenordnung Pkt. 8.8.)● Für VKSK-Verträge ist § 20a BKleingG anzuwenden.

Checkliste

für eine eigene Gartenkündigung

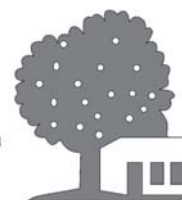
(Kündigungsabsicht durch den Pächter)

Kleingartenverein

„Am Kalksteinbruch e.V.“

Zscherbener Landstraße 2a

06126 Halle (Saale)



Seite 2

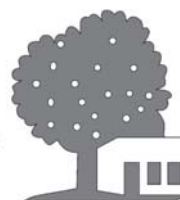
3.	Wann endet mein Pachtvertrag ? <ul style="list-style-type: none">● <i>Ist der Pachtvertrag unbefristet, endet er bei Kündigung mit dem Pachtjahr</i>● <i>Das Ende des Pachtjahres steht im Pachtvertrag, es kann der 30,11., das Kalenderjahr oder bei Verträgen vor 1990 auch der 31.10. sein</i>● <i>Liegt die Kündigung des Pachtvertrages vor dem 3. Werktag im Juli vor, endet der Pachtvertrag am Schluss des Pachtjahres in dem Jahr.</i>● <i>Liegt die Kündigung des Pachtvertrages nach dem 3. Werktag im Juli vor, endet der Pachtvertrag am Schluss des Pachtjahres im Folgejahr</i>
4.	Kleingarten auf Abgabe vorbereiten <ul style="list-style-type: none">● <i>Anpflanzungen nach Gartenordnung prüfen, ggf. entfernen,</i>● <i>Baulichkeiten pflegen oder instandsetzen - günstigere Bewertung bei Wertermittlung,</i>● <i>Heckenschnitt,</i>● <i>Überprüfungsfrist der Elektroanlage beachten,</i>● <i>unbrauchbare Materialien, ggf. Sammelgrube entsorgen</i>
5.	Wertermittlung <ul style="list-style-type: none">● <i>Wertermittlung ist bei Gartenabgabe Vertragspflicht, die Kosten trägt der Pächter.</i>● <i>der Vorstand organisiert die Wertermittlung</i>● <i>der Pächter schafft die Voraussetzungen für die Wertermittlung,</i>● <i>persönliche Teilnahme bei der Wertermittlung ist notwendig</i>● <i>Vorlage ggf. von Baugenehmigungen u.a. Dokumenten</i>● <i>Unterzeichnung des Wertermittlungsprotokolls</i>
6.	Gartenübergabe an Folgepächter <ul style="list-style-type: none">● <i>Ein Folgepächter wird durch den Vorstand bestimmt. Er muss Vereinsmitglied und bereit zur Bewirtschaftung und zum Tragen der finanziellen Lasten (z.B. Sicherheitsleistung) sein.*</i>● <i>Über eine Mitgliedschaft im Verein entscheidet der Vorstand</i>● <i>Ist ein Folgepächter vorhanden, erfolgt eine Einigung über den Kaufpreis zwischen Vor - und Folgepächter, auf der Basis der Wertermittlung.</i>● <i>Einigung im Sinne § 929 ff (BGB) [Einigung u. Übergabe]</i> <p><small>*aktuell bestätigt: Urteil AG Frankfurt Az.: 33C 684/2017 v. 26.06.2017</small></p>

Checkliste

für eine eigene Gartenkündigung
(Kündigungsabsicht durch den Pächter)

Kleingartenverein

„Am Kalksteinbruch e.V.“
Zscherbener Landstraße 2a
06126 Halle (Saale)



Seite 3

7.	<h2>Gartenübergabe</h2> <ul style="list-style-type: none">● <i>Nach Festlegung des Zeitpunktes der Übergabe organisiert der Vorstand einen:</i><ul style="list-style-type: none">- Kaufvertrag über die privaten Baulichkeiten u. Anpflanzungen (Formular) auf der Grundlage der Wertermittlung (ohne privates Inventar)- Pachtvertrag über den Kleingarten- Vertrag über die Sicherheitsleistung des Folgepächters und- sonstige vertragliche Regelungen● <i>Der Vorpächter beräumt den Garten von dem Inventar, dass der Folgepächter nicht übernimmt.</i>● <i>Der abgebende Pächter erstattet dem Verein ausstehende Verbindlichkeiten. (z.B. Wasser, Strom, Gemeinschaftsleistungen)</i>● <i>Der Vorstand organisiert in der Regel die Zahlung an den Vorpächter am Tag der Übergabe.</i>
8.	<h2>Es ist sofort kein Folgepächter vorhanden</h2> <ul style="list-style-type: none">● <i>Die suche nach einen Folgepächter gestaltet sich oftmals langwierig. Der Vorstand unterstützt die Suche mittels seiner Öffentlichkeitsarbeit nach Kräften.</i> <p>Ist der Pachtvertrag bendet und es ist <u>kein</u> Folgepächter vorhanden gilt folgende aktuelle Rechtslage</p> <ul style="list-style-type: none">● <i>Baulichkeiten und Anpflanzungen, als Eigentum des Pächters, gelten als „Scheinbestandteile“ im Sinne von § 95 BGB. Mit der Beendigung des pachtverhältnisses obliegt dem Pächter sein gesamtes Eigentum von der Parzelle zu entfernen. (BGH Urteil Az.: III ZR 266/ 12 vom 21.02.2013)</i>● <i>Verbleiben die Baulichkeiten und Anpflanzungen auf dem Kleingarten bis zu einem Verkauf *an einen Folgepächter, kann der Verein dies dulden, wenn der Eigentümer einen Abwicklungsvertrag mit dem Kleingartenverein eingeht.</i>● <i>Der Abwicklungsvertrag regelt die Rechte und Pflichten des Eigentümers der Baulichkeiten und Anpflanzungen über dessen Pflege und Erhaltung und die für Ihn anfallenden finanziellen Aufwendungen</i>● <i>Der Abwicklungsvertrag endet, wenn der Verkauf der Baulichkeiten und Anpflanzungen und die Übergabe des Kleingartens an einen Folgepächter erfolgt sind.</i> <p>* Verweis auf Pkt 6</p>