

Kündigung eines Kleingartens

Will ein Kleingartenpächter seinen Kleingarten abgeben, kündigt er den Pachtvertrag.

Nach den allgemeinen gesetzlichen Regeln des Bürgerlichen Gesetzbuches wäre er verpflichtet, die Fläche „schwarz“, das heißt beräumt von Pflanzen, Laube, Wegen und sonstigen Befestigungen zurückzugeben. Wirtschaftlich ist dies aber wenig sinnvoll, denn eine Entfernung der Baulichkeiten kommt deren wirtschaftlichen Vernichtung gleich. Deshalb ist es in Kleingartenanlagen üblich, dass Pflanzen und Baulichkeiten auf der Parzelle verbleiben und an den nachfolgenden Pächter gegen eine Entschädigung übergeben werden.

Dabei wird eine so genannte **Wertermittlung** durch einen Wertermittler des Kreisverbands Köln der Kleingärtnervereine durchgeführt. Der Wertermittler begutachtet die Parzelle und legt die Höhe der Entschädigung für Pflanzen und Baulichkeiten nach den geltenden Wertermittlungsrichtlinien als Obergrenze fest. Eine Funktion der Wertermittlung ist es also, die Ablösesumme sozial verträglich zu halten und somit allen Bevölkerungsschichten den Zugang zu einem Garten zu ermöglichen. Wie bei der Pacht gelten nicht die Prinzipien des freien Marktes, sondern soziale Kriterien.

Nicht bewertet werden Pergolen, Biotope, Grillkamine, der Inhalt der Gartenlaube, die Gartengeräte und die Gartenmöbel. Diese können dem Neupächter zum Kauf angeboten werden, er besteht aber keine Übernahmeverpflichtung.

Daneben steht die Regelungsfunktion der Wertermittlung. Sie ist die Grundlage für die Wiederherstellung des ordnungsgemäßen Zustandes der Parzelle.

Im Laufe der Zeit hat mancher Kleingärtner auf der Parzelle Pflanzungen und vor allem Anbauten vorgenommen, die nach dem Pachtvertrag, der Gartenordnung und dem Bundeskleingartengesetz nicht erlaubt sind. Diese müssen durch den scheidenden Pächter entfernt werden, damit der neue nicht mit „Altlasten“ beginnen muss. Der neue Pächter vertraut darauf, dass er den Garten weiter so bewirtschaften darf, wie er ihn übernommen hat. Die Herstellung des ordnungsgemäßen Zustandes ist auch im Eigeninteresse des Kündigenden, da ein solcher Garten leichter einen Nachpächter findet.

Der Pachtvertrag kann mit einer Frist von drei Monaten zum Monatsende gekündigt werden. Nach Eingang der Kündigung besichtigt der Vereinsvorstand den Garten gemeinsam mit dem Pächter, um dieser Gelegenheit zu geben, den Garten noch vor der Wertermittlung in einen den Vorschriften entsprechenden Zustand zu bringen.

Die Gebühr für die Wertermittlung beträgt z. Zt. 100,- € Sie ist vom kündigenden Pächter am Tag der Wertermittlung in bar zu entrichten.

Das Ergebnis der Wertermittlung wird dem bisherigen Pächter ausgehändigt. Er kann dann innerhalb von 2 Wochen beim Kreisverband Widerspruch einlegen. Nach Ablauf dieser Frist kann der Garten vom Vereinsvorstand neu verpachtet werden. Eine Ausführung des Gutachtens wird dem neuen Pächter bei Vertragsabschluss ausgehändigt.

Der neue Pächter zahlt die im Wertgutachten festgelegte Entschädigung an den Verein. Dieser leitet sie an den abgebenden Pächter weiter.