

Checkliste

für die eigene Gartenkündigung

[Kündigungsabsicht durch den (die) Pächter]

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



Seite 1

1.	<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 ? <i>BkleingG § 4 (1)</i><ul style="list-style-type: none">- Für Kleingartenpachtverträge gilt das Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB)● Kündigungsfrist nach § 584 (1) BGB <i>...zum Abschluss des Pachtjahres...beginnt am 3. Werktag des halben Jahres...</i>- 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 (Pkt. 8)
2.	<p>Kündigung der Verträge/ der Mitgliedschaft</p> <ul style="list-style-type: none">● Kündigung Pachtvertrag bedarf der Schriftform (§ 7 BKleinG)<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 dem Vorstand vorliegen [§ 584 (1)BGB]● Die Kündigung bedarf keiner Begründung● Zeitnahe Kündigung sonstiger Verträge● Jedes Vereinsmitglied muss seine Mitgliedschaft selbst kündigen● Beendigung des Pachtvertrages Endes des Pachtjahres nur durch Aufhebungsvertrag möglich (siehe Pkt. 3.)

Checkliste

für die eigene Gartenkündigung

[Kündigungsabsicht durch den (die) 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">● Ist der Pachtvertrag unbefristet, endet er bei Kündigung mit dem Pachtjahr● Das Ende des Pachtjahres steht im Pachtvertrag, es kann der 30.11., des Kalenderjahres, oder bei Verträgen vor 1990 auch der 31.10. sein● Liegt die Kündigung des Pachtvertrages vor dem 3. Werktag im Juli vor, endet der Pachtvertrag am Schluss des Pachtjahres in dem Jahr.● Liegt die Kündigung des Pachtvertrages nach dem 3. Werktag im Juli vor, endet der Pachtvertrag am Schluss des Pachtjahres im Folgejahr
4.	Kleingarten auf Abgabe vorbereiten <ul style="list-style-type: none">● Anpflanzungen nach Gartenordnung prüfen, ggf. entfernen,● Baulichkeiten pflegen oder instandsetzen - günstigere Bewertung bei Wertermittlung,● Heckenschmitt,● Überprüfungsfrist der Elektroanlage beachten,● unbrauchbare Materialien entsorgen
5.	Wertermittlung <ul style="list-style-type: none">● Wertermittlung ist bei Gartenabgabe Pflicht, die Kosten trägt der Pächter● der Vorstand organisiert die Wertermittlung● der Pächter schafft die Voraussetzungen für die Wertermittlung,● persönliche Teilnahme bei der Wertermittlung ist notwendig● Vorlage von Baugenehmigungen u.a.● Unterzeichnung des Wertermittlungsprotokolls
6.	Gartenübergabe an Folgepächter <ul style="list-style-type: none">● Verkauf an einen Folgepächter nur nach Zustimmung durch den● Vorstand, Folgepächter muss Vereinsmitglied sein, über seine Mitgliedschaft entscheidet der Vorstand● Abschluss eines Kaufvertrages zwischen Alt- und Folgepächter unter Mitwirkung des Vorstandes,● Beräumung des privaten Inventars (siehe auch Pkt. 1.)● Festlegung des Zeitpunktes der Übergabe,● Übergabe von Dokumenten (Satzung, Gartenordnung, Genehmigungen, Bauunterlagen, Schlüssel u. a.)● Regelung über die Leistung an Gemeinschaftsarbeit

Checkliste

für die eigene Gartenkündigung

[Kündigungsabsicht durch den (die) Pächter]

Kleingartenverein

„Am Kalksteinbruch e.V.“

Zscherbener Landstraße 2a

06126 Halle (Saale)



Seite 3

7.

Finanzielle Regelungen

- Sämtliche zum Verein bestehenden Verbindlichkeiten (Pacht, Beitrag, Versicherung, Entgelt für Wasser und Strom u. a.) sind bis zur Beendigung des Pachtverhältnisses zu begleichen
- Vor - und Folgepächter können die Zahlung der Verbindlichkeiten vertraglich anteilig regeln
- Der Verkauf des Eigentums und die Zahlung sind vertraglich zu regeln, bei Ratenzahlung sollte ein Eigentumsvorbehalt vereinbart werden
- Über den Kaufpreis einigen sich Vor - und Folgepächter, auf der Basis des Ergebnisses der Wertermittlung, die Mitwirkung des Vorstandes beim Kauf hat nur ordnungspolitischen Charakter
- Der Kauf sollte Zug um Zug erfolgen (Geld gegen Schlüssel)

8.

Es ist sofort kein Folgepächter vorhanden:

- Die Suche nach einen Folgepächter gestaltet sich oftmals schwierig und langwierig,
- Auf Wunsch kann der Vorstand durch Maßnahmen der Öffentlichkeitsarbeit die Suche nach einen Folgepächter unterstützen,

Der Pachtvertrag endet fristgemäß, es ist kein Folgepächter vorhanden - was ist zu tun -

Die aktuelle Rechtslage nach BGH-Urteil vom 21.02.2013 !

- Ist unmittelbar kein Folgepächter vorhanden und der Pachtvertrag endet fristgemäß oder vorzeitig durch Aufhebungsvertrag, ist der Pächter verpflichtet, sein Eigentum (alle Baulichkeiten und Anpflanzungen) von dem Kleingarten zu entfernen, danach kann die Parzelle dem Vorstand zur weiteren Nutzung übergeben werden
- Verbleiben die Baulichkeiten und Anpflanzungen auf dem Kleingarten, kann der Verein dies dulden, wenn der Eigentümer einen **Abwicklungsvertrag** mit dem Kleingartenverein eingeht.
- 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
- Der Abwicklungsvertrag endet, wenn der Verkauf der Baulichkeiten und Anpflanzungen und die Übergabe des Kleingartens an einen Folgepächter erfolgt sind - längstens nach 24 Monaten Einigung im Sinne § 929 ff (BGB) [Einigung u. Übergabe]