

Ablauf einer Gartenübergabe

VS-Beschluss vom 29. Mai 2021

1. Kündigungsschreiben Pächter

Die Kündigung eines Gartens durch den Pächter erfordert einmal die Kündigung des Pachtvertrages und einmal die Kündigung der Mitgliedschaft im Verein in einem Schreiben an den Vorstand mit einer Bindung an eine Frist 3 Monate vor einem 31.03. eines Jahres.

Der Kündigungstermin zum 31.10 eines Jahres fällt weg. Die Geschäfte des Vereines werden ehrenamtlich geführt. Ein zweiter Termin gegen Jahresende, zwischen dem Ende und dem Beginn einer Gartenhauptsaison ist nicht mehr zu halten. Mit dem Jahreswechsel haben Abrechnungs- und Planungsarbeiten im Vorstand einen gewissen Vorrang innerhalb der Vereinsarbeit. Dagegen ist es zumutbar, Kündigungsabsichten mittelfristig auf einen Jahrestermin zu legen. Ein weiterer Punkt ist die Abarbeitung der Übergabemodalitäten innerhalb zumutbarer Witterungsverhältnisse, in der Hauptsaison, mit eindeutiger Darstellung des Zustandes des betreffenden Gartens.

Mit dem Kündigungsschreiben sind entsprechend der Gartenordnung bindende Voraussetzungen als erledigt anzunehmen (ANLAGE).

Dem abgehenden Pächter ist folgendes bewusst: Er hat kein Anrecht auf eine Weitervermittlung seines auf dem Pachtland befindlichen Eigentumes. Im schlechtesten Fall ist das Pachtland frei jeglichen privaten Eigentumes und frei jeglicher Belastung dem Verpächter zurückzugeben.

Mögliche Nachfolgepächter werden in jedem Falle durch den Vorstand geprüft.

Eine Ablehnung kann ohne Benennung von Gründen erfolgen. Es ist zwingend notwendig, dass die Kündigung schriftlich und in vorliegender Form lt. Anlage, dem Vorstand zugestellt wird.

2. Reaktion des Vorstandes

Es erfolgt ein Antwortschreiben zum Eingang der Kündigung, zum zutreffenden Termin und die Aufforderung, eine Bewertung des Gartens durch die Fachkommission des Vorstandes zu vereinbaren. Das Ergebnis wird in einer Checkliste festgehalten, ggf. sind Auflagen abzuarbeiten.

3. Pflichten der abgehenden Pächter

Der Pächter ist eigenverantwortlich für eine qualifizierte Weitervermittlung seines Eigentumes.

Dabei ist eine mögliche Weitervermittlung an die Erfüllung der Gartenordnung (sowie deren Nachfolgeregelungen) und an die Bestimmungen der Stadt Chemnitz und des Landes Sachsen gebunden.

Der Verein gewährt Hilfe zur Veröffentlichung des Abgabewunsches im Schaukasten und/ oder auf der Website des Vereines.

Die Bewirtschaftung und die Gebührenzahlung sind bis zum Pachtende in vollem Umfang weiterhin zu erbringen, siehe auch SATZUNG § 7, Ziffer 3.

Nicht immer kann sofort zum Pachtende ein Nachpächter gefunden werden. Der Vorstand bietet in diesem Fall einen **Vertrag des Überganges** an (ANLAGE). Es kann die Bewirtschaftung eigenständig weiter betrieben werden **oder** die Pflege wird dem Verein übertragen.

Die Vertragsdauer wird in der Regel für zwei Jahre festgelegt. Bei Pflegearbeiten durch andere Mitglieder des Vereines, sind die Aufwendungen entsprechend der gültigen Gebührenordnung zu entrichten.

Siehe Anlage: **Vereinbarung über die Abwicklung des Kleingartenpachtvertrages als Übergangsvertrag.**

Kommt ein **Übergangsvertrag** nicht zu Stande, wird dem abgehenden Pächter

eine Frist von 6 Monaten,

ab dem 31.03. eines Jahres gewährt. Beim Scheitern aller Bemühungen gilt, innerhalb der gesetzten Frist ist der Garten durch den Pächter zurückzubauen und vollständig beräumt, dem Vorstand zu übergeben.

4. Vorbereitung der Übergabe

Der Pächter übermittelt die Daten eines möglichen Nachpächters an den Vorstand (ANTRAG auf Mitgliedschaft). Der Vorstand übermittelt dem Anwärter die Satzung, die Garten- und die gültige Gebührenordnung des Vereines per E-Mail. Mitglieder des Vorstandes führen ein Aufnahmegespräch mit dem möglichen Nachpächter. Der vom Vorstand bestätigte Nachfolgapächter überweist eine Sicherheitseinlage in Höhe **von 150 € auf das Konto des Vereines**. Mit erfolgtem Zahlungseingang kann der Kauf-/Schenkungsvertrag vorbereitet werden. Die eingezahlte Sicherheitseinlage wird mit der Jahresrechnung des Folgejahres als Gutschrift verrechnet.

5. Durchführung der Übergabe

Ein Kauf-/Schenkungsvertrag wird durch den **Vorstand** ausgefertigt und zu einem Ortstermin mit beiden Parteien abgeschlossen. Mit der Terminfestlegung übermittelt der Vorpächter die Verbrauchswerte zu Strom und Wasser an den Vorstand.

Bestandteile des Vertrages sind die Checkliste zum Gartenzustand, der Abwasserbogen der Stadt Chemnitz und je eine Rechnung an den Vor- und den Nachpächter mit der Gebührensplittung zu Pachtkosten zum Zeitpunkt des Überganges.

Rechnungsbestandteile sind u.a. die Verbräuche, Pflichtstundenanteile und die Wechselgebühren.

Der vom Vorstand ausgefertigte Vertrag gilt als Entpflichtung des Vorpächters, siehe auch hier SATZUNG § 7, Ziffer 3.

Die dreifache Vertragsausfertigung verteilt sich 1x Verein, jeweils 1x abgehender und 1x ankommender Pächter. Beide Parteien haben innerhalb von 10 Tagen die Rechnung zu begleichen.

6. Nichtigkeit der Übergabe

Werden die Rechnungen nicht beglichen, so ist der Verkaufs-/Schenkungsvertrag nichtig.

Nichtigkeit ist auch in einem weiteren Fall gegeben.

Hat der Nachfolgapächter die eigentliche Verkaufssumme an den abgehenden Pächter zum vereinbarten Termin nicht übergeben, so gilt der Vorpächter weiterhin als Eigentümer gegenüber dem Verein.

Alle Pflichten zur Bewirtschaftung und zur Gebühreneinzahlung sind durch ihn weiterhin zu erfüllen.

7. Rechtliche Schritte

Der **Vorstand als Verpächter**, hat in seiner Pflichterfüllung gegenüber dem Verein, dafür zu sorgen, dass jeglicher Schaden durch mögliche Pachtfluchten unter Anwendung rechtlicher und fiskalischer Mittel abgewendet bzw. zumindest geringgehalten wird. Diese Mittel können entsprechend sein: Eine polizeiliche Anzeige, die Inanspruchnahme eines Inkassounternehmens oder die Einschaltung rechtsanwaltlicher Hilfe, dabei ggf. unter der Maßgabe einer Anrufung eines Gerichtes.

Entsprechend wird auf eine Erfüllung der Satzung und Gartenordnung, einschließlich der Nachfolgeordnungen, hingewiesen.

Die entsprechende Dokumentation zur Pachtauflösung, wird in der jeweiligen Gartenakte in schriftlicher und elektronischer Form, gerichtsverwertbar hinterlegt.

Die Aufbewahrungszeit ist mit einer Dauer von 10 Jahren, nach Abschluss des Pachtüberganges,

hiermit festgelegt. Bauunterlagen und Dokumentationen zur Lageübersicht werden dauernd aufbewahrt.

ANLAGE

Vereinbarung über die Abwicklung des Kleingartenpachtvertrages zwischen – ehemaliger Pächter– und dem Kleingartenverein Waldeck e.V.

1. Die Beteiligten sind sich darüber einig, dass das Pachtverhältnis zwischen dem ehemaligen Pächter und dem Verpächter auf Grund zum endet. Wegen der Beendigung des Pachtvertrages wird nachfolgende Vereinbarung getroffen.
2. Ein Nachfolgepächter für die Kleingartenparzelle des Pächters ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vorhanden. Für den Fall, dass auch zum Ende des Pachtverhältnisses kein Nachfolgepächter gefunden wird, gelten die folgenden Vereinbarungen:
3. Die Beteiligten sind sich darüber einig, dass dem ehemaligen Pächter gestattet wird, die Baulichkeiten, Anpflanzungen, baulichen Anlagen sowie alle beweglichen Sachen (Auflagen werden in der Checkliste des Gartens festgehalten) bis zu einer Neuverpachtung, längstens jedoch bis zum auf der Kleingartenparzelle zu belassen. Ein erneutes Pachtverhältnis entsteht dadurch nicht.
4. Für den Zeitraum, in welchem der ehemalige Pächter, die unter 3. erfassten Sachen, auf der Kleingartenparzelle belässt, zahlt dieser eine Verwaltungspauschale in Anlehnung an die bestehende Gebührenordnung. Sollte die Parzelle innerhalb eines Kalenderjahres neu verpachtet werden können, ist die Pauschale anteilig zu zahlen, ggf. wird sie zurückerstattet.
- 5.a Der ehemalige Pächter verpflichtet sich, für den Zeitraum gem. Ziffer 3 dieser Vereinbarung die Kleingartenparzelle in einem solchen Zustand zu erhalten, dass von dieser keine Störungen durch Samenflug oder ähnliches ausgehen. Eine Pflicht zur kleingärtnerischen Bewirtschaftung über das Vorstehende hinaus besteht nicht.

O D E R

- 5.b Da der ehemalige Pächter nicht in der Lage ist, die Kleingartenparzelle während der unter Ziffer 3 genannten Zeit in einem Zustand zu erhalten, in dem keine Störungen für die übrigen Kleingärtner ausgehen, wird der Kleingartenverein ermächtigt, die Parzelle in dem dafür erforderlichen Umfang zu pflegen.

Der ehemalige Pächter verpflichtet sich, die durch Mitglieder des Kleingartenvereines geleisteten Arbeitsstunden mit den im Verein für die Leistung von Arbeitsstunden üblichen Sätzen, lt. Gebührenordnung, abzugelten.

6. Sollte bis zum kein Nachfolgepächter für die Kleingartenparzelle des ehemaligen Pächters gefunden worden sein bzw. der ehemalige Pächter sich weigern, das Eigentum der Anpflanzungen und Baulichkeiten auf einen Nachfolgepächter zu übertragen, verpflichtet sich der ehemalige Pächter, innerhalb eines Monats nach Ablauf der Frist aus Ziffer 3 dieser Vereinbarung die Kleingartenparzelle von den Baulichkeiten, Anpflanzungen, baulichen Anlagen sowie allen beweglichen Sachen zu beräumen und beräumt an den Kleingartenverein herauszugeben.

Während der Dauer dieses Vertrages, hat der abgehende Pächter sich, um die Erfüllung aller Auflagen zu konzentrieren. Letztendlich hat der Nachfolgepächter die Erwartung, einen rechtskonformen Garten zu erhalten. Zur Erfüllung dieser Aufgabe, wird der abgehende Pächter von der Pflicht entbunden, Gemeinschaftsstunden zu leisten.

Die Aufhebung der Pflicht ist an diesen Vertrag gebunden.

Chemnitz, den

ehemaliger Pächter

Kleingärtnerverein

ANLAGE

Muster Kündigungsschreiben

Paul Muster
Hauptstraße XX
09100 Chemnitz

KGV „Waldeck e.V.“
c/o Klaus Schreiber
Sachsenring 58
09127 Chemnitz

Kündigung zum Kleingarten Nr. xxx

Hiermit kündige ich fristgemäß den mit Ihnen abgeschlossenen Unterpachtvertrag für den Kleingarten Nr. xxx in der Vereinsanlage KGV „Waldeck e.V.“ zum **31. März 20XX**.

Gleichzeitig kündige ich hiermit meine Mitgliedschaft im Kleingartenverein.

Zur ordnungsgemäßen Übergabe des Kleingartens an den nachfolgenden Pächter bitte ich Sie, die erforderliche Zustandsbewertung durch die Fachkommission des Vereines zu veranlassen.

Ein Interessent für den Kleingarten ist bereits vorhanden/ nicht vorhanden. Ich habe Herrn/Frau Nachfolger gebeten, sich umgehend mit Ihnen in Verbindung zu setzen.

Mit freundlichen Grüßen

Paul Muster

Chemnitz, **TT.MM.JJ**

Der abgehende Pächter wird dahingehend gebeten, folgende Punkte der bestehenden Gartenordnung so wie aufgeführt, zu beachten (AUSZUG):

2.3. Die Anpflanzung von Gehölzen (außer Obstbäume) die *von der Natur aus* höher als 3 m werden, ist nicht erlaubt. An Ziergehölzen sind nur halbhohe Arten und Sorten von maximal 2,50 m zulässig. Das Anpflanzen von Gehölzen, die als Wirtspflanzen bzw. Zwischenwirte für Feuerbrand gelten, ist nicht gestattet.

3.4. Ein freistehendes Kleingewächshaus und Frühbeetkästen dürfen nach Zustimmung des Vorstandes errichtet werden. Folienzelte sind der Größe des Gartens anzupassen. Einzelstehende Geräteschuppen, Kleintierställe und Toiletten sind beim Vorhandensein einer Laube nicht zulässig.

3.5. Sickergruben sind verboten. Spülmaschinen und Waschmaschinen dürfen im Kleingarten nicht installiert werden. Fäkalien sind nach dem Stand der Technik unter Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes vom Pächter ordnungsgemäß zu entsorgen (deponieren-kompostieren).

Anm.: Der ABWASSERBOGEN der Stadt Chemnitz liegt vor.

(HINWEIS: Bestehende Abwassergruben sind leer zuziehen.)

5.1. Jeder Garten ist abzugrenzen (z.B. durch Zäune, Hecken, Sträucher, Platten und dgl.). Massive Einfriedungen bzw. Sichtschutzanlagen sind unzulässig. Anpflanzungen dürfen den Blick in den Einzelgarten nicht verschließen. Versorgungsleitungen dürfen nicht überbaut oder bepflanzt werden. Einfriedungen zwischen den Gärten, mit Ausnahme von Zäunen, sind durch die Nachbarn schriftlich zu vereinbaren. Dabei sind die Unterhaltung und die Pflege beidseits der Einfriedung nachbarlich zu regeln.

5.2. Die Anpflanzung von Hecken erfolgt nur innerhalb des Gartens, die Hecken dürfen nicht über die Grundstücksbegrenzung hinausgehen. Hecken an der Grundstücksgrenze sind generell in einer vorgegebenen Höhe zu halten.

5.5. Der Verein stellt den Pächtern Wasser und Strom zur Verfügung. Die Versorgungsleitungen und Anschlüsse sind Eigentum des Vereines. Eine *Bepflanzung oder Überbauung* der Leitungstrassen ist verboten. Die Anschlüsse sind frei zugänglich, mit genügend Raum für Wartungs- und Revisionsarbeiten, zu gestalten. Die Gassen zwischen den Gärten sind frei begehbar zu halten.

Diese vorgenannten Punkte der GO sind Hauptkriterien bei der Erstellung der Checkliste.

8. Schlussbestimmungen

Sollte für das Jahr 2021 ein Kündigungswunsch bestehen, wird durch den Vorstand, eine Einzelprüfung des Falles vorgenommen.

Der *Ablauf der Gartenübergabe*, die *Mustervorlage zum Kündigungsschreiben* und der *Vertragstext Vereinbarung über die Abwicklung des Kleingartenpachtvertrages nach Pachtende*, werden auf den Webseiten des Vereines veröffentlicht.

Allen Pächtern wird die überarbeitete Ordnung übermittelt, per E-Mail oder als Brief.

Der Vorstand