



Kreisverband der Kleingärtner Wolmirstedt e.V.

Mitglied im Landesverband der Gartenfreunde Sachsen-Anhalt e.V.

Geschäftsstelle: **Samswegerstr.55**
39326 Wolmirstedt
Tel./Fax: 039201 27656
Email: kv-kleingartner-wms@gmx.de



Vereinsausgang als Verfahrensanweisung

Verfahrensweise beim Pächterwechsel in den Mitgliedsvereinen mit Unterpachtvertrag, veröffentlicht 2016 Aktualisierung / Bearbeitung in 2019

Ein Pächterwechsel ist entsprechend BKleinG in den Mitgliedsvereinen klar geregelt.

Hier sind ausdrücklich die Paragraphen des BKleinG 4, 7 und 9 einzuhalten. Auf Festlegung des Kreisvorstandes wird von den Unterpächtern verlangt, in den Fragen der Pacht konzentriert und konsequent entsprechend den Verträgen ab 2013 zu arbeiten. Wir befinden uns in einem Generationenwechsel und erwarten aus der Altersstruktur vermehrten Pächterwechsel, bzw. Rückgabe der Pachtsache durch Kündigung.

Deutlich sind die Konsequenzen auf die Einzelpachtverträge auf dem Mitgliederversammlungen aufzuzeigen und die gesetzlich geregelten neuen Bedingungen öffentlich zu erläutern.

Kündigung der Pachtsache

Kündigungen nach § 7 BKleinG der Vertragsparteien sind immer und in jedem Fall schriftlich vorzunehmen. Vertragsparteien sind der Verpächter (in der Regel der Kreisverband) sowie der Einzelpächter. Ordentliche Kündigungen sind nur zum Ende des Gartenjahres möglich. (30.11. eines jeden Jahres) Anfang August sollte dann die Kündigung dem Verpächter oder dem Bevollmächtigten/Vereinsvorstand vorliegen.

Zum Ende des Gartenjahres ist die Parzelle, bei Vorliegen der Voraussetzungen, in die Verwaltungsvollmacht des Vereins zurück zu nehmen.

Mit der schriftlichen Kündigung seitens des Einzelpächters ist gleichzeitig das Wertgutachten über das Eigentum des Pächters auf der abzugebenden Parzelle beizulegen.

Sollte kein Wertgutachten erstellt sein, ist die Kündigung zurück zuweisen und die Kündigung als nicht formgerecht als nichtig zu erklären. Dies ist durch den bevollmächtigten Vereinsvorstand zwingend durchzuführen.

Hier geht es auch darum, nicht legale Anbauten oder Anpflanzungen aus der Gesamtpachtfäche zu entfernen, ohne dass es die Vereinskasse belastet. Hier ist ganz kritisch die zu übernehmende Parzelle zu prüfen. Das Gutachten macht es einfach richtig und wertneutral.

Ein Vorstand, der nicht dementsprechend handelt, wird vertragskonform zur Not in die Haftung genommen.

Es ist bei korrekter Kündigung in jedem Fall eine Übernahme/ Rücknahme , protokollarisch, vorzunehmen. Dabei kann der abgebende Pächter vor dem Rückgabetermin einen Nachfolger vorschlagen.

In jedem Fall sind die Schlüssel als Vereinseigentum , spätestens mit diesem Protokoll der Rücknahme einzuziehen.

Die Vereinsmitgliedschaft ist separat zu kündigen, da es sich hier um zwei separate Rechtsbeziehungen handelt. Dies ist ausschließlich Vereinsangelegenheit.

Sollte ein Einzelpächter illegal, also schwarz sein Eigentum an irgendjemanden verkauft haben, ist es deren Angelegenheit, wie diese das Eigentum von der Parzelle entfernen.

Schwarzkäufer sind als Neupächter nicht erwünscht, wir können den unbefristeten Pachtvertrag verweigern.

Der Verpächter wird Einzelprüfungen vornehmen. Sollten wir als Verpächter von solchen Handlungen erfahren, wird es keinen Dauerpachtvertrag für die Schwarzkäufer geben.

Bedenken Sie immer, dass ausschließlich der Verpächter über die Wiedervergabe einer Parzelle auf den zukunftsfähigen Kerngebieten entscheidet. Neu verpachtet wird nur auf den von Ihnen vorgeschlagenen Kerngebieten nach 2018.

Davon ausgehend, das dem Bodeneigentümer der vertragliche Pachtzins zusteht und der Verein die Gesamtpachtfläche verwalten, umfassend pflegen und nutzen muss, ist ab sofort in den entsprechenden Vereinen (gültig ab 2016, präzisiert 2019) wie folgt zu verfahren:

1. Ein Nachpächter für eine zu vergebene Parzelle ist durch den Vereinsvorstand durch Aufnahmeantrag bestätigt, als grundlegende Voraussetzung zur Gartenübergabe an den Neupächter erforderlich.
 - Der Vorstand (Fachberater, st. Vorsitzende) nimmt die Gartenübergabe vor. Das durch uns vorgegebene Protokoll (Übergabeprotokoll bei Pächterwechsel) ist vollständig auszufüllen und zu archivieren.
 - Wir empfehlen, dass der Fachberater o. st. Vorsitzende spätestens jetzt auch den Pachtvertrag und alle Vereinsdokumente dem neuen Vereinsmitglied und Pächter übergibt. Beachten Sie, dass alle nur befristete Jahresverträge erhalten und eine Sicherheitsleistung entsprechend Beschluss des Vereins zu hinterlegen ist.
 - Wir empfehlen erst dann dem neuen Pächter die Schlüssel des Vereins zu übergeben.
 - Auf der MV sind die Neupächter vorzustellen und zu begrüßen
 - Der Fachberater betreut die Neuen im ersten Jahr und beurteilt deren wirken .Er unterbreitet den Vorschlag, ob die Voraussetzungen für einen unbefristeten Pachtvertrag vorliegen.

2. Es ist kein Nachpächter für eine gekündigte Parzelle vorhanden

Hier ist durch den Vereinsvorstand intern zu entscheiden, ob das Eigentum des abgebenden Pächters auf dieser Parzelle bei Vorhandensein einer vernünftigen gebrauchsfertigen Laube, kostengünstig in das Eigentum des Vereins durch Kauf erworben wird. Hier ist sorgfältig abzuwägen und eine Festlegung im Vorstand zu fassen. Dies sollte immer der Ausnahmefall sein, wenn der Pachtgarten im Kernbereich der Kleingartenentwicklungskonzeption liegt und der abgebende Pächter nur einen Euro Abstand verlangt.

Entsprechend Musterpachtvertrag kann durch den Vereinsvorstand über einen Sondervertrag mit dem abgebenden vertrauenswürdigen Pächter gestattet werden, bis max. 2 Jahre sein Eigentum auf der gepachteten Kleingartenfläche zu belassen. Der abgebende Pächter hat sämtliche Kosten zu tragen, die damit verbunden sind und den Garten

nachbarschaftsfreundlich zu pflegen. Spätestens nach 2 Jahren verpflichtet sich der abgebende Pächter zu Beräumung der Pachtfläche und vollzieht dies dann auch zwangsläufig.
(Dies ist auch nicht der Regelfall)

Entsprechend Musterpachtvertrag §11 ist immer prinzipiell zu verfahren:

1. Bei Beendigung eines Pachtvertrages muss der Garten in solch einem Zustand zurück gegeben werden, der sich aus einer fortlaufenden ordentlichen Bewirtschaftung ergibt.(So steht es in den alten VSK-Verträgen inhaltlich auch)
2. Es ist eine Wertermittlung durchzuführen
3. Bei Ausscheiden des abgebenden Pächters durch eigenes Verschulden (eigene Kündigung bzw. Fehlverhalten) ist konsequent der sofortige Rückbau zu verlangen. Dies ist alles schriftlich zu dokumentieren.
4. Der Vorstand ist berechtigt die üblichen Pflegesätze innerhalb des Vereins von den abgebenden Pächtern zu verlangen, wenn der Garten nicht gepflegt wird. Abmahnungen oder andere Hinweise sind in diesem Fall nicht erforderlich.

Grundregeln:

1. Jeder Vereinsvorstand sollte seine „Neupächter“ durch den Fachberater betreuen. Der Vorstand sollte jederzeit ausreichende Informationen über die Neupächter und die Gesamtverpachtungssituation in seinem Verein haben. Das heißt, dass jährlich alle Daten des Pächters, insbesondere die Adressen und Telefonnummern geprüft und aktualisiert sind. Diese Listen sind entsprechend Unterpachtvertrag dem Verpächter jährlich mit der statistischen Meldung zu übergeben.
2. Auf Basis des bestehenden Pachtvertrages des bevollmächtigten Vereins ist mit dem Pächter der Bodenpachtsache die sofortige Mitnahme des Eigentums des Pächters von der Pachtsache bei Kündigung prinzipiell zu verlangen. Wie dies zu erfolgen hat, ist in der Weiterbildung 2014 des Kreisvorstandes durch Frau Hollerbuhl, Kanzlei Duckstein, erläutert worden. Fragen Sie nach- die Unterlagen wurden übergeben!
3. Es ist immer zu Lasten des Pächters das Wertschätzungsprotokoll anzufertigen.

Sollte der Verein dem ehemaligen Pächter durch Inkonsequenz das Verschwinden ermöglichen, ist der Verein gegenüber dem Zwischenpächter in allen Belangen wegen Vertragsverstoß in der Haftung.

Merke :

1. Die Stammdaten aller Pächter sind in der Mitgliederliste der Mitgliedsvereine jährlich zu aktualisieren.
2. Jeder Verein muss jährlich in der Lage sein, eine verbindliche und exakte Aussage zum Verpachtungsstand der Gesamtanlage abgeben zu können.

gezeichnet

Bartz – Vorsitzender des KV |