



*Gegründet im Jahr 1821 auf Veranlassung des  
Gottorper Herzogs Carl von Hessen mit den Teilanlagen  
Reußdiek, Heisternest, Kattenhund und Schäferskoppel.*

Wir sind eine ~ *gemeinnützige Organisation für das  
Kleingartenwesen* ~ mit den Gartenanlagen:  
Altstadt, Friedrichsberg und Sommerfreude.



## **Richtlinien und Aufgaben des Gartenfachberaters im Verein der Gartenfreunde Schleswig e.V. bei einem Pächterwechsel sowie bei der Wertermittlung**

Um unsere Kleingartenordnung durchzusetzen zu helfen, ist die Arbeit des Gartenfachberaters in jeder Gartenanlage in zweifacher Richtung gefordert.

Einerseits hat er auf die Kleingärtner einzuwirken und ihnen die Möglichkeiten der zweckmäßigen und umweltbewussten Gartennutzung aufzuzeigen .

Andererseits muss er gemeinsam mit dem Vorstand handeln und mit dafür sorgen, dass die erforderlichen Auflagen an die Kleingärtner erteilt werden, welche glauben, die Kleingartenordnung nicht ernst zu nehmen.

Spätestens beim Pächterwechsel besteht die Möglichkeit, die sich aus Zwischen- und Unterpachtvertrag sowie aus der Kleingartenordnung ergebene und zulässige Art und Weise der Gartennutzung (kleingärtnerische Nutzung) wieder herzustellen. Deswegen muss der Anlagenvorstand die mit dem Pächterwechsel verbundenen Schritte fest in der Hand halten, insbesondere das Erteilen von Auflagen an den weichenden Pächter, die Wertermittlung, die ordnungsgemäße Rückgabe des Kleingartens an den Anlagenvorstand und die Gartenübergabe an den Neupächter.

Mit der Wertermittlung erfüllt die Kleingartenorganisation (Verein) in steuerlicher und kleingärtnerischer Hinsicht nicht nur ihre gemeinnützigen Satzungsaufgaben und Kontrollfunktionen zur Vermeidung ungerechtfertigter Gewinnerzielung im Interesse des scheidenden und des neuen Kleingartenpächters, sondern kann auch außerdem mittels Vorgaben und Auflagen Verstöße gegen kleingärtnerisches Handeln spätestens bei der Gartenübergabe regulieren und verhindern, dass diese auf den Nachnutzer übergewälzt werden können. Für den Vorstand kann es bei evtl. Auseinandersetzungen hilfreich sein, dass er unredliches Handeln nicht gefördert hat.

Gerade bei dem Erteilen der notwendigen Auflagen an den weichenden Pächter ist das Mitwirken des Gartenfachberaters unerlässlich

Bei einem Pächterwechsel bietet sich folgende Vorgehensweise als zweckmäßig an:

1. Abgabe der schriftlichen Kündigung des Unterpachtvertrages durch da bisherigen Nutzer beim Vorstand und des schriftlichen Antrages auf eine Wertermittlung;
2. Der Vorstand löst den Auftrag zur Wertermittlung aus, insbesondere durch Bestellung der Wertermittler, Termin, Teilnehmer, Einladung des abgebenden Pächters;
3. Aktivitäten des Vorstandes und vor allem des Gartenfachberaters vor Durchführung der Wertermittlung
  - Gartenbegehung und Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Bebauung, Garteneinrichtung und – bepflanzung;

- Prüfen all der Dinge, die der Kleingartenordnung nicht entsprechen auf Rechtmäßigkeit, wie Laubengröße und –ausstattung, Unterkellerung, Fäkaliengrube, Gewächshaus, Schuppen, gezogene Mauern, betonierte Freiflächen und Wege, Wassersammelbecken u.a.;
  - Prüfen der Gartengestaltung und –bepflanzung auf weitere Zulässigkeit, wie abgängige Gehölze, nicht mehr duldbare Gehölze, sehr teure Ziergehölze und -bepflanzung, die weder kleingärtnerisch üblich noch zu kleingärtnerischen Nutzung notwendig sind;
  - Auflisten aller Sachverhalte, die bei der Wertermittlung nicht zu bewerten und durch den weichenden Nutzer aus der Parzelle zu entfernen oder zu verändern sind, wie Wellasbestplatten, Metallschrott u.a.;
  - Übergabe der Auflagen an den weichenden Pächter durch den Vorstand, mit konkreter Benennung und Terminstellung;
  - Übergabe einer Aufstellung an die Wertermittler durch den Vorstand, die enthält
    - a) alle nicht zu bewertenden Sachverhalte ( die zwar aufzunehmen, aber im Wert mit Null anzusetzen sind ),
    - b) die bei der Wertermittlung zu berücksichtigenden Gemeinschaftsanteile ( Art, Umfang, Wert );
4. Durchführung der Wertermittlung
- Teilnehmer sind Wertermittler, abgebener Nutzer, Vertreter des Vorstandes, aber nicht der neue Nutzer;
  - vom abgegebenen Nutzer sind u.a. mitzubringen:
    - a) der Unterpachtvertrag,
    - b) alle Baugenehmigungen
    - c) soweit vorhanden, alle Zählerstände
  - Aufnahme und Bewertung von Bebauung, Garteneinrichtung und –bepflanzung einschließlich Dokumentation ( Fotos )
  - Ausfertigung des Wertermittlungsprotokolls und Einholen der Unterschriften;
  - Übergabe der Protokolle an den Vorstand und Weiterleitung an den Abgebenden
  - **Wichtig:** Die Wertermittlung gilt dann als rechtswirksam und abgeschlossen, wenn das erstellte Protokoll von den Wertermittlern, dem Abgebenden und dem Vorstand unterzeichnet und die Einspruchsfrist von zwei Wochen für den abgebenden Pächter verstrichen sind. Ein Einspruch ist schriftlich beim Kreisvorstand zu erheben; vor dessen Entscheidung ist eine Klagerhebung nicht zulässig.
5. Vor der Weitergabe des Protokolls prüft der Vorstand unter Einbeziehung des Gartenfachberaters ( soweit nicht bereits während der Wertermittlung geschehen ), ob bei der Wertermittlung die schriftlich mitgeteilten Vorgaben eingehalten wurden; er klärt noch offen gebliebene Fragen;
6. Der Vorstand klärt (ggf. in Abstimmung mit dem weichenden Pächter ) die Pachtfolge;

7. Der Vorstand prüft die Durchführung der dem weichenden Pächter ausgesprochenen Auflagen und klärt die dabei offenen gebliebenen Probleme, z.B. Kaufpreisminderung bei Nichterfüllung; Klärung der Durchführung durch den Verein oder durch den Neupächter; notfalls gerichtliche Klärung;
8. Der weichende Pächter übergibt die Parzelle an den Vorstand (ordnungsgemäßer Zustand, Schlüssel zur Parzelle und Laube), möglichst im Beisein des Gartenfachberaters. Als Termin für die Rückgabe der Parzelle gilt der für die Beendigung des Pachtverhältnisses mitgeteilte Zeitpunkt, einer stillschweigenden Weiternutzung sollte möglichst von vornherein widersprochen werden;
9. Der (mögliche) Pachtnachfolger beantragt schriftlich die Mitgliedschaft und bewirbt sich um diesen/einen Kleingarten;
10. Nach Aufnahme als Mitglied und Zuerkennung der Parzelle wird dem Neupächter die Aufnahmebestätigung als Mitglied, die Vereinssatzung, der Unterpachtvertrag, die Kleingartenordnung ausgehändigt;
11. Der Gartenfachberater berät sich mit dem neuen Mitglied über evtl. notwendige Unterstützung; sinnvoll wäre, ihm einen Ansprechpartner (Paten) für die erste Zeit zu benennen;
12. Abgebender und übernehmender Pächter schließen den Kaufvertrag ab; der Vorstand erhält einen Durchschlag;
13. Zahlung des Kaufpreises;
14. Abschluss einer Vereinbarung zwischen Vorstand und Neupächter über die Entfernung freiwillig vom Vornutzer übernommener und bisher geduldeter Gartenbestandteile (die nicht bewertet wurden) bzw. aller der Dinge, zu deren Beseitigung sich der Neupächter gegen Kaufpreisminderung verpflichtet hat.

### **Problem: Auflage an den weichenden Pächter**

Nach Beendigung des Pachtverhältnisses ist der Kleingarten an den Verpächter (Verein) mit den aus der festliegenden ordnungsgemäßen Bewirtschaftung sich ergebenden und dafür zulässigen Baulichkeiten, Anlagen und Anpflanzungen, soweit diese für die weitere kleingärtnerische Nutzung erforderlich sind, zurückzugeben. Alle nicht erforderlichen Einrichtungen, verfallene oder unbrauchbare, das Landschaftsbild verunzierende sowie nicht den gesetzlichen Vorschriften ganz oder in Teilen entsprechende Baulichkeiten sowie überzählige, kranke oder nicht zulässige Bäume und Sträucher sind von dem weichenden Pächter auf Verlangen des Verpächters auf seine Kosten zu entfernen. Deshalb muss der Vorstand konkrete Auflagen erteilen.

Dabei kann der Vorstand unterschiedlich vorgehen:

1. Auf Wegnahme (Übergabe an den Verpächter) sollte der Verein bestehen,
  - wenn dem Abgebenden wegen erheblicher Bewirtschaftungsmängel gekündigt wurde und einem Nachnutzer die Parzelle in diesem Zustand nicht zugemutet werden kann;

- wenn Kleingärtner terminlich so vor Ablauf eines befristeten oder eines bereits gekündigten bzw. vor der Kündigung stehenden Zwischenpachtertrages ihr Unterpachtverhältnis kündigen („Angstkündigen“), so dass dem Verein eine erneute Verpachtung der Parzelle nicht mehr möglich ist und die Gefahr besteht, dass die verbleibenden Kleingärtner auch noch die Beräumung dieser Parzelle mit tragen müssen.
2. Auf teilweiser Beräumung sollte der Verein bestehen, wenn Baulichkeiten, Einrichtungen und Anpflanzungen nicht der Kleingartenordnung sowie den anderen gültigen kleingartenrechtlichen Bestimmungen entsprechen, die Parzelle aber nach Entfernung der beanstandeten Dinge wieder vergeben werden kann.

Die dem Pächter vom Verpächter ausgesprochene Räumungsaufgabe ist exakt und termingerecht zu erfüllen.

Deshalb ist sie vom Vorstand sehr konkret zu formulieren und deren Einhaltung auch zu kontrollieren und zu dokumentieren (z.B. mit Fotos).

**Problem:        Rückgabe des Gartens**

**Rückgabe heißt:**

1. Übergabe der Schlüssel für Gartentor und Laube
2. sowie der Dokumente, die zur Wertermittlung mitzubringen waren an den Vorstand zur Weitergabe an den Neupächter.

**Mit der Übergabe des Kleingartens an den Neupächter wird auch die Kaufsumme fällig.**

**Mit dem Eintritt der Fälligkeit beginnt die Verjährungsfrist.**

**Stand: 27. Juli 2006**

Michael Hansen  
Vereinsvorsitzender