



# Merkblatt zum Pächterwechsel des Bezirksverbandes der Gartenfreunde Stuttgart e.V.

Grundlage für das Merkblatt sind das Bundeskleingartengesetz, der Unterpachtvertrag, die aktuelle Gartenordnung und die Wertermittlungsrichtlinien des Landesverbandes der Gartenfreunde Baden-Württemberg e.V. Die nachstehenden Richtlinien wurden im Rahmen einer Sitzung der Fachberaterkommission des BV Stuttgart am 14.03.11 zusammengetragen.

## Teil A Pächterwechsel im Bezug auf den scheidenden Pächter:

1. **Der Pachtvertrag über eine Parzelle muss durch den scheidenden Pächter schriftlich gekündigt werden.** Ein Vertrag wird durch eine einseitige Erklärung beendet. Entsprechend des Unterpachtvertrag ist eine Kündigung fristgerecht, wenn sie dem Verein vor dem 3. Werktag im August zugeht und sich auf den 30.11. des laufenden Jahres bezieht.
2. **Der Erhalt der Kündigung wird schriftlich vom Verein bestätigt,** dabei ist auf den Sachverhalt einzugehen, ob fristgerecht oder nicht fristgerecht gekündigt wurde. Falls bekannt, kann hierbei auch schon ein Hinweis auf das Entfernen von unerlaubten Anpflanzungen oder unerlaubten Baulichkeiten gegeben werden.
3. Es empfiehlt sich, im gleichen Anschreiben darauf hinzuweisen, dass die Vereinsmitgliedschaft separat gekündigt werden muss und dass eine Wertermittlung durchgeführt wird.
4. **Die Wertermittlung der gekündigten Parzelle wird durch den Vereinsvorstand beauftragt und von den vereinsinternen Wertermittlern durchgeführt.** Der Termin der Wertermittlung muss dem scheidenden Pächter bekannt gemacht werden. Ein weiterer Vorstandsvertreter sollte zugegen sein.
5. **Die Wertermittlung wird durch die ausgebildeten Wertermittler des Vereines, entsprechend der Richtlinien des Landesverbandes durchgeführt.**
6. **Die Wertermittlung wird für den abgebenden Pächter in dreifacher Ausfertigung erstellt.** Die Wertermittlung ist dem scheidenden Pächter mit Hinweis auf Einspruchsfristen zu übergeben. Bei Nachfragen zur Wertermittlung, haben die Wertermittler die Pflicht, diese mündlich zu erläutern. (Ein Exemplar zum Verbleib beim scheidenden Pächter, eine Ausfertigung für den neuen Pächter, eine Ausfertigung für den Verein)
7. **Die Wertermittlungsgebühr ist vom abgebenden Pächter an den Verein zu entrichten.** In den Richtlinien des Landesverbandes ist empfohlen, die Gebühr bei der Wertermittlung vom Gesamtwert abzuziehen und durch den Neupächter an den Verein zu zahlen.
8. In ihrer Höhe wird die Wertermittlungsgebühr durch einen Vereinsbeschluss festgelegt und sollte sich in ihrem Betrag an einer angemessenen Aufwandsentschädigung orientieren. Vereinswertermittler sind ehrenamtlich tätig.
9. **Der Pächter hat 14 Tage, nach Zugang der Wertermittlung, Zeit schriftlich der Wertermittlung zu widersprechen.** Nach Eingang eines schriftlichen Einspruches beim Verein, ist der Bezirksverband durch den Verein hinzuzuziehen. Da der scheidende Pächter mit dem Ergebnis der Wertermittlung durch den Verein nicht einverstanden ist, führt die Wertermittlungskommission des Bezirksverbandes der Gartenfreunde Stuttgart e.V. auf Kosten des Pächters eine neue Wertermittlung durch. Erst wenn auch danach keine Einigkeit zu erzielen ist, wird als letzte und maßgebende Instanz die Fachberatung des Landesverbandes der Gartenfreunde Baden-Württemberg e.V. herangezogen.
10. **Gemäß Unterpachtvertrag sind die Parzellen in einem, der aktuellen Gartenordnung, entsprechenden Zustand weiterzugeben.** Sollten daher Mängel im Rahmen der Wertermittlung festgestellt worden sein, sind diese als Wertminderung auszuweisen. Der, der die Mängel beseitigt ist entsprechend der Wertermittlung zu entschädigen.
11. **Der scheidende Pächter ist auch nach der Parzellenübergabe noch 6 Monate für verdeckte Mängel haftbar.** Die Haftung des scheidenden Pächters für verdeckte Mängel, welche bei der Besichtigung der Parzelle durch die Wertermittlungskommission unter normalen Umständen nicht erkennbar waren, bleibt unberührt.
12. Wird kein Nachpächter gefunden, wird der abgebende Pächter vom Vorstand darüber schriftlich informiert, dass er seine Parzelle weiterhin zu pflegen und ein Nutzungsentgelt zu entrichten hat. Will er sich von diesen Verpflichtungen lösen, muss er sein Eigentum auf seine Kosten von der Parzelle entfernen.



## Teil B Pächterwechsel im Bezug auf den neuen Pächter:

1. **Eine Parzellenübergabe erfolgt grundsätzlich nur durch den Verein und nur an Vereinsmitglieder.** Es ist entsprechend einer vorhandenen Warteliste vorzugehen. An den Ablösebetrag der Wertermittlung haben sich Neu- und Altpächter zu halten. Der Gartenwert ist nicht frei verhandelbar, eventuelle Rechte daraus können nicht geltend gemacht werden.
2. **Der Garteninteressent ist über die Gartenordnung und den Unterpachtvertrag zu informieren.** Empfehlenswert ist es, ihm die entsprechenden Unterlagen zur Einsicht vorerst mitzugeben und dann mit ihm nochmals vor Übernahme einer Parzelle durchzusprechen.
  - Auf die Notwendigkeit einer weiteren kleingärtnerischen Nutzung – die so genannte 1/3 Lösung – ist der neue Pächter aufmerksam zu machen.
  - Der Garteninteressent/ Neupächter ist ebenfalls auf die zu leistende Gemeinschaftsarbeit besonders hinzuweisen, auf die vereinsinternen Beschlüsse aufmerksam zu machen und über die für ihn entstehenden Kosten wie Pacht, Versicherung, Wasser und Umlagen schriftlich zu informieren.
  - Kontaktdaten der Vereinsvorstände sollten an den Neupächter weitergeben werden.
3. Die zur Übergabe vorgesehene Parzelle sollte ihm gezeigt werden, möglichst im Beisein des abgebenden Pächters und des zuständigen Funktionärs wie Obmann bzw. Fachberater.
4. **Vor- und Nachpächter erhalten eine Ausfertigung der Wertermittlung, eine Ausfertigung bleibt beim Verein.** Ein Exemplar der erstellten Wertermittlung ist dem Neupächter bei der Gartenübergabe auszuhändigen. Auf besondere Auflagen zur Mängelbeseitigung muss er hingewiesen werden.
5. **Hinweis auf §12 im Unterpachtvertrag:**  
Freizeilen für individuelle Ergänzungen, im Rahmen des Bundeskleingartengesetzes, zum Beispiel zum Vermerk:
  - die Auflagen/ Mängel aus der Wertermittlung bei Gartenübernahme sind innerhalb eines Jahres zu erledigen.
  - 1/3 der Gartenfläche muss als freie Gartenfläche zur Erzeugung von einjährigen Kulturpflanzen, wie Gemüse genutzt werden.
  - Der Pächter wurde auf die Besonderheiten des Generalpachtvertrages dieser Gartenanlage hingewiesen, u.s.w.
6. **Die Bezahlung der ermittelten Gartenablöse muss vom Verein kontrolliert werden.**  
In Ausnahmefällen kann die Zahlung der Ablösesumme über die Bücher des Vereins als durchlaufender Posten gebucht werden. Damit ist eine Kontrolle der Zahlung gegeben und es kann Einfluss auf die zu erfüllenden Auflagen des abgebenden Pächters genommen werden u.U. durch evtl. Abzug an der Wertermittlungssumme. Der Verein darf durch Parzellenübergaben keinen Gewinn erzielen.
7. **Der Verein hat eine Aufsichtspflicht bei Pächterwechsel.** Er vertritt die Interessen des abgebenden Pächters und die des Neupächters, das heißt Absprachen zwischen dem abgebenden und dem übernehmenden Pächter kann es nur mit Einverständnis des Vereins geben. Daher Anwesenheitspflicht eines Vereinsvertreters. (Gut ist Dokumentation durch ein Übergabeprotokoll) Absprachen zur Übernahme von Geräten und Sonstigem sind nicht Bestandteil der Wertermittlung und somit Privatvereinbarungen zwischen den Pächtern.
8. **Der Neupächter ist nicht verpflichtet das Inventar des abgebenden Pächters zu übernehmen.**  
  
Bei Ablehnung hat er das Recht eine geräumte Laube zu übernehmen. Der Verein muss sich dafür einsetzen den Neupächter zu diesem Recht zu verhelfen. Im Zweifel, Räumung der Laube als Wertminderung in Wertermittlung aufnehmen.
9. **Vom Verein ist dem neuen Pächter ein Unterpachtvertrag in 3-facher Ausfertigung zur Unterschrift vorzulegen.** Nach Gegenzeichnung durch den Bezirksverband der Gartenfreunde Stuttgart e.V. als Generalpächter ist ein Formular dem neuen Pächter wieder auszuhändigen.
10. Es ist sinnvoll, wenn ein verantwortlicher Vereinsvertreter (Obmann, Fachberater) dem neuen Pächter anfangs zur Seite steht, der auf die Einhaltung der Gartenordnung achtet.