



Information zum Kündigungsverfahren von Kleingärten bei Bewirtschaftungsmängeln

An die Kündigung eines Unterpachtverhältnisses sind hohe Ansprüche gestellt und es gilt deshalb, den Vorlauf, bis es zu einer Kündigung kommen kann, exakt und präzise durchzuführen. Die nachfolgende Information stellt den erforderlichen Ablauf dar.

Bevor jedoch diese Maßnahmen ergriffen werden, ist in jedem Fall zu versuchen, die Angelegenheit gütlich und einvernehmlich zu regeln. Dialog ist immer besser als Konfrontation. Sollte dies nicht zum Erfolg führen, sind zunächst die Maßnahmen auszuschöpfen, die laut Gartenordnung (Sanktionen gem. § 29) in solchen Fällen möglich sind. Erst danach ist die Kündigung anzudrohen bzw. zu betreiben. Dabei ist Folgendes zu beachten:

1. Bis überhaupt eine (ordentliche) Kündigung ausgesprochen werden kann, ist gem. BKleingG eine Abmahnung in Textform nötig. Darin ist anzugeben, was genau zu ändern oder abzustellen ist, damit sich der Pächter ab sofort richtig verhalten kann (z.B. regelmäßige Pflege der Beete, Rückschnitt von Gehölzen, Rückschnitt der Hecke, Entfernen von Unkraut). Die Abmahnung wird vom zuständigen Kleingartenverein ausgestellt, unterschrieben und muss dem Pächter auch wirksam zugestellt werden (z.B. persönliche Übergabe mit Zeugen, persönlicher Einwurf in den Briefkasten des Pächters mit Zeugen, wobei in beiden Fällen der Zeuge vorher über den Inhalt der Abmahnung in Kenntnis gesetzt werden muss).
2. Die Mängel unbedingt mittels Foto dokumentieren, beschreiben und durch unabhängige Zeugen bestätigen lassen (Keine Vorstandsmitglieder). Je genauer und detaillierter, desto besser. Es muss so dokumentiert werden, dass ein Dritter diese Mängel nachvollziehen kann, ohne dass er besondere „Gartenkenntnisse“ hat (z.B. ein Richter).
3. In der Abmahnung ist ein konkretes Datum anzugeben, bis wann die Mängel behoben sein müssen. Zeitraumangaben wie z.B. in 4 Wochen sind dafür eher nicht geeignet, weil nicht klar zu erkennen ist, ab wann die vier Wochen gelten.
4. Die Feststellung der Mängel und Abmahnung müssen zeitnah am möglichen Kündigungsdatum liegen. Wenn z.B. im September Mängel festgestellt werden, reicht das für eine ordentliche Kündigung nicht aus. Die Kündigung, beginnend im Folgejahr mit, muss im laufenden Jahr erfolgen.
5. Setzt der Kleingärtner dann nach Zugang der Abmahnung die nicht kleingärtnerische Nutzung fort, kann der Verpächter den Pachtvertrag schriftlich kündigen.
6. Die Kündigungsfrist ist hierbei zu beachten. Es kann nur zum 30.11. eines Jahres gekündigt werden, wenn die Kündigung bis spätestens zum 3. Werktag im August dem Pächter auch tatsächlich zugegangen ist. Das bedingt aber auch, dass die vollständigen Unterlagen mit Bildern und eine Kopie des Unterpachtvertrages, rechtzeitig, d.h. bis spätestens 15. Juli eines Jahres beim Stadtverband eingegangen sein müssen und die Stellungnahme des Vereines dazu vorliegt.
7. Weiterführende Informationen finden Sie im LBK-Merkblatt Nr. 24 vom Februar 2010.