



Bewirtschaftungsmängel in Kleingärten aus gartenfachlicher Sicht

Verfasst am 09.05.2018

Der Verpächter sollte den Zustand aller Kleingartenparzellen in Abständen kontrollieren und gegebenenfalls auch regulierend einzugreifen. Dafür muss er beurteilen können, ob es sich bei unangemessenem Zustand um Pflegerückstände oder um erhebliche Bewirtschaftungsmängel handelt.

Die kleingärtnerische Nutzung ist entscheidend für die Beurteilung, ob die Parzelle ordentlich bewirtschaftet wird.

Bei erheblichen Bewirtschaftungsmängeln kann unter Berücksichtigung der Formvorgaben des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) nach einer entsprechenden Abmahnung eine rechtswirksame ordentliche Kündigung gem. § 9 Abs.1 Nr. 1 erfolgen. Im § 9 Abs.1 Nr. 1 BKleingG heißt es: „Der Verpächter kann den Kleingartenpachtvertrag kündigen, wenn: der Pächter ungeachtet einer in Textform abgegebenen Abmahnung des Verpächters eine nicht kleingärtnerische Nutzung fortsetzt oder andere Verpflichtungen, die die Nutzung des Kleingartens betreffen, nicht unerheblich verletzt, insbesondere die Laube zum dauernden Wohnen benutzt, das Grundstück unbefugt einem Dritten überlässt, erhebliche Bewirtschaftungsmängel nicht innerhalb einer angemessenen Frist abstellt oder geldliche oder sonstige Gemeinschaftsleistungen für die Kleingartenanlage verweigert; (...).“

Was sind erhebliche Bewirtschaftungsmängel?

Erhebliche Bewirtschaftungsmängel liegen vor, wenn Spontanvegetation (z.B. Baumsämlinge, Wildpflanzen/Unkräuter, ...) einen Großteil des Gartens einnehmen. Der Garten macht dann einen verwilderten Eindruck und lässt erkennen, dass er über einen langen Zeitraum (mindestens eine Vegetationsperiode) nicht bewirtschaftet wurde. Dieser Zustand sollte mit einer Checkliste erfasst und dokumentiert werden:

Bei starken Mängeln, über 50 Prozent, sollte eine Abmahnung erfolgen.

Checkliste Mängel

- herumliegendes Fallobst vom letzten Jahr
- herumliegendes Schnittgut/organische Reste
- kein Heckenschnitt/Gehölzschnitt in einem Jahr
- flächig mit Wurzelunkräutern verunkrautete Gemüsebeete
- kein erfolgter Rasenschnitt (kniehoch)
- verunkrautete Flächen vor der Parzelle
- keine Bewirtschaftung von Gemüsebeeten
- blühende und aussamende Spontanvegetation
- flächige Verunkrautung
- Überwuchs von Pflanzen zur Nachbarparzelle
- lange kein Ablesen der Wasser- und Stromzähler erfolgt
- Vermüllung der Parzelle
- Verstöße nach der Gartenordnung



Vorschläge zur Vorgehensweise

(Auszüge aus der Zeitschrift *Fachberater* 03/2017)

- Gespräch mit dem Mitglied suchen und Zeitraum zur Beseitigung festlegen
- wiederholte Begehung durchführen
- Erstellen von Fotos und ggf. Zeugen ansprechen
- Aufstellung über die erheblichen Bewirtschaftungsmängel erstellen und dem Mitglied zustellen
- schriftliche Abmahnung mit genauer Zeitvorgabe für die entsprechenden Mängel geben.

Die Fristsetzung ist abhängig von den Mängeln und dem Mitglied muss ausreichend Zeit zur Beseitigung eingeräumt werden. Im Abmahnschreiben müssen die Pflichtverletzungen konkret beschrieben werden. Es sollten ferner die zu leistenden Arbeiten aufgeführt sein, mit denen der Pächter seinen vertraglichen Verpflichtungen nachkommen muss. Ferner sollten weitere Konsequenzen und ggf. Rechtsschritte im Falle der Nichterfüllung enthalten sein, etwa die Frist zur Kündigung des Kleingartenpachtvertrages. Falls keine Beseitigung der Mängel erfolgt, sollte nach genauer Abwägung der Pachtvertrag gekündigt werden. Die gesetzlichen Fristen und Vorgaben zur schriftlichen Kündigung sind einzuhalten. Die Kündigung ist nur zum 30. November eines Jahres zulässig; sie hat spätestens am dritten Werktag im August zu erfolgen.

Sven Wachtmann
Vorstandsmitglied Fachberatung