



Bewirtschaftungsmängel in Kleingärten aus gartenfachlicher Sicht – Probleme im Kleingarten

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.

Kleingärtnerische Nutzung

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, mittels einer Checkliste, erfasst und dokumentiert werden.

Mängel-Checkliste	ja/nein (bei starken Mängeln, über 50%, sollte eine Abmahnung erfolgen)
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	
---------------------------------	--

Tabelle: Checklisten-Tabelle

Vorschläge zur Vorgehensweise

(Auszüge aus der Zeitschrift Fachberater 03/2017)

- Gespräch mit dem Mitglied suchen und Zeitraum zur Beseitigung schriftlich 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 Beseitigung der 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, Gartenexperte für den Landesverband Berlin der Gartenfreunde e. V.
05/2018