Leitfaden:**Was kann der Verein tun, wenn ein Gartenpächter nicht mehr auffindbar oder dauerhaft erkrankt ist und die Gartenparzelle deswegen verwahrlost?****I. Der Gartenpächter ist nicht mehr auffindbar**

Hierbei handelt es sich um Fälle, in denen der Gartenpächter sich nicht mehr im Garten aufhält und weder telefonisch noch per E-Mail oder per Post zu erreichen ist bzw. sich nicht zurückmeldet. In der Regel wird der Garten auch nicht mehr gepflegt und befindet sich dadurch in einem verwahrlosten Zustand.

Hier ist zwischen solchen Fällen, in denen der Pächter sich schlichtweg nicht mehr im Garten aufhält, grundsätzlich allerdings Schreiben noch per Post unter der bekannten Anschrift zugestellt werden können, und solchen Fällen, in denen auch die alte Postanschrift nicht mehr zutreffend ist und eine neue Anschrift nicht bekanntgegeben wurde, zu differenzieren.

a)

Sofern Schreiben noch an die bekannte Anschrift des Gartenpächters zugestellt werden können, so gilt das übliche Vorgehen bei Pflichtverletzungen der Vereinssatzung.

Hierzu haben wir bereits einen Leitfaden mit Musterschreiben entwickelt für ein Vorgehen von der Abmahnung bis zur Parzellenkündigung gemäß §§ 8 und 9 des Bundeskleingartengesetzes sowie Kündigung der Mitgliedschaft, auf welchen ich Bezug nehmen darf.

Die nicht-kleingärtnerische Nutzung – die durch die Verwahrlosung gegeben ist – stellt zwangsläufig eine Pflichtverletzung dar. Diese begründet in jedem Fall eine ordentliche Kündigung gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 1 BKleingG. Ggf. ist allerdings auch der Ausspruch einer fristlosen Kündigung gerechtfertigt, wenn der Zustand der Gartenparzelle derart schlecht ist, dass sich zahlreiche andere Gartenpächter über den Zustand beschweren und dieser Zustand nicht mehr hinnehmbar ist und das Abwarten der ordentlichen Kündigungsfrist daher nicht zugemutet werden kann. Dies muss in jedem Einzelfall geprüft werden.

Das Vorgehen für den Ausspruch einer ordentlich oder fristlosen Kündigung wird in dem Leitfaden-Musterschreiben beschrieben.

Jedenfalls muss zwingend eine Abmahnung vorausgehen, die der Verein dann unter der bekannten Anschrift per Zustellungsnachweis zustellen kann.

Erst wenn darauf keine weitere Reaktion erfolgt, ist der Ausspruch einer ordentlichen oder fristlosen Kündigung gerechtfertigt.

b)

In den Fällen, in denen der Gartenpächter überhaupt nicht mehr zu erreichen ist und auch Anschreiben des Gartenvereins nicht mehr unter der bekannten Anschrift zugestellt werden können, muss zunächst eine zustellungsfähige Anschrift des Gartenpächters ermittelt werden.

Hierzu muss zunächst eine Einwohnermeldeauskunftsanfrage und eine Postauskunftsanfrage gestellt werden. Dies können wir selbstverständlich auch für die Vereine durch unsere Kanzlei veranlassen.

In der Regel kann dadurch eine neue Anschrift ermittelt werden. Ist dies nicht der Fall, so bleibt dem Gartenverein lediglich Möglichkeit, ggf. in der ehemaligen Nachbarschaft nachzufragen oder durch eine Kanzlei eine sog. Infodatex-Anfrage zu veranlassen, die derzeit mit Kosten in Höhe von ca. 80,00 € verbunden ist.

Gelegentlich gelingt es dadurch, eine neue Anschrift des nicht mehr auffindbaren Gartenpächters zu ermitteln.

Sofern auch dies zu keinem Ergebnis führt, bleibt dem Gartenverein lediglich die Möglichkeit, notwendige Schreiben – wie Abmahnung, Kündigung und später auch die Klageschrift – öffentlich zustellen zu lassen.

Dies kann bei dem jeweils zuständigen Amtsgericht beantragt werden. Auch hierbei wäre es ratsam, sich juristisch beraten zu lassen.

Gleichwohl bleibt dem Gartenverein nur dieser beschwerliche Weg, die notwendigen Schreiben erst öffentlich zustellen zu lassen und dann – wenn zuletzt die Kündigung zugestellt wurde – eine Räumungsklage zu erheben.

Der Gartenverein ist in keinem Fall berechtigt, die Gartenparzelle vorher zu betreten oder zu räumen und ggf. sogar an einen neuen Pächter weiterzugeben. Dies birgt das erhöhte Risiko, dass der nicht mehr auffindbare Gartenpächter doch noch auftaucht und Schadensersatzansprüche geltend macht. Gegen diese Schadensersatzansprüche könnte sich der Verein dann auch nur schwer verteidigen.

Darüber hinaus handelt es sich um eine unzulässige Besitzstörung, die ggf. auch strafrechtliche Konsequenzen für den Verein haben kann.

II. Der Pächter ist schwer erkrankt

Hier geht es beispielsweise um den Fall, in dem ein Pächter seit mehreren Wochen im Koma liegt und eine Besserung nicht in Sicht ist. Selbstverständlich können auch andere Fälle hierunter berücksichtigt werden.

Sofern der Gartenpächter keine Angehörigen hat, die sich dann um die Angelegenheiten des Erkrankten kümmern, verwahrlost der Garten. Eine Kündigung seitens des Gartenpächters wird nicht ausgesprochen. Das Pachtverhältnis besteht grundsätzlich fort.

Für den Gartenverein bedeutet dies, dass er sich wie immer an die Vereinssatzung halten muss und bei Verwahrlosung des Gartens und einer nicht mehr kleingärtnerischen Nutzung den noch bestehenden Pachtvertrag kündigen kann.

Hierbei sollte allerdings, bevor dies erfolgt stets versucht werden, mit Freunden und Verwandten des Erkrankten Kontakt aufzunehmen. Ggf. gibt es dort eine Person, die sich um die Angelegenheiten des Erkrankten kümmern kann und hierzu ggf. bevollmächtigt ist. Dies ist zwingend im Vorfeld zu prüfen.

Außerdem sollte ein angemessener Zeitraum abgewartet werden. Dieser Zeitraum sollte m.E. länger als 3 Wochen sein. Man sollte dem Erkrankten die Möglichkeit zur Genesung geben. Denn hierbei ist zu berücksichtigen, dass der erkrankte Gartenpächter unverschuldet in diese Situation gelangt ist.

Hier sollte mindestens ein Zeitraum von 8 – 12 Wochen abgewartet werden.

Bei Verwahrlosung der Gartenparzelle ist – wie in anderen Fällen auch – der Ausspruch einer ordentlichen Kündigung gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 1 BKleingG grundsätzlich nach vorheriger Abmahnung möglich, so dass der Verein den Gartenpächter gleichwohl unter der bekannten Anschrift abmahnen sollte.

Dies auch in der Hoffnung, dass es ggf. Angehörige gibt, die die Post des erkrankten Gartenpächters beantworten.

Tritt keine Verbesserung der Situation ein und meldet sich auch kein Angehöriger bei dem Verein, so kann die ordentliche oder fristlose Kündigung zwar grundsätzlich ausgesprochen werden. Es gibt allerdings Probleme dahingehend, dass möglicherweise nicht erwartet werden konnte, dass dem erkrankten Gartenpächter die Kündigung zugeht, wenn dieser tatsächlich im Koma liegt und dies dem Verein bekannt war. Wenn diese Situation eintritt, so kann der Gartenverein nicht einfach die ordentliche oder fristlose Kündigung aussprechen. Jedenfalls kann diese nicht wirksam zugehen, wenn der Gartenpächter im Koma liegt.

Dann müsste der Verein wohl darauf hinwirken oder abwarten, bis für den erkrankten Gartenpächter ein Betreuer von Amts wegen bestellt wird. Hierauf kann man allerdings ggf. auch hinwirken. Auch insoweit wäre es ratsam, sich an dieser Stelle Rechtsberatung einzuholen.

Auch in diesen Fällen ist der Verein nicht berechtigt, die Gartenparzelle zu betreten oder zu räumen. Auch ist der Verein nicht berechtigt, den Garten an einen Nachfolger zu verpachten.