

Schrebergarten: Worauf Kleingärtner beim Pachtvertrag achten sollten

Wer in einer Wohnung oder einem Haus ohne Garten lebt, vermisst oft eines: Einen eigenen Flecken Grün. Einen Schrebergarten pachten kann hier Abhilfe schaffen. Das ist nicht allzu teuer und bietet eine eigene Parzelle zum Entspannen und Gärtnern.



Der Schrebergarten bietet gestressten Menschen Muße und Entspannung im Grünen, erfordert aber auch einiges an Arbeit. Foto: justhavealook/iStock.com

Eine Wohnung oder ein Haus mitten in der Stadt bietet zwar viele Vorteile, lässt aber eines meist vermissen: Das eigene Gartengrundstück zum Entspannen. Ein möglicher Ausweg ist es, einen Schrebergarten oder ein Freizeitgrundstück zu pachten.

Schrebergarten oder Gartengrundstück: Die Unterschiede

Wer sich für einen **Schrebergarten** interessiert, kann sich an einen örtlichen Kleingartenverein wenden. Angelika Feiner vom Landesverband Bayerischer Kleingärtner (LBK) erklärt: „Im Osten Deutschlands stehen viele Kleingärten leer, in größeren Städten ist die Nachfrage allerdings hoch.“ In Städten wie beispielsweise München sei teilweise mit Wartezeiten von bis zu fünf Jahren zu rechnen. Doch um überhaupt an einen Schrebergarten zu kommen, muss der

Interessent **Mitglied des örtlichen Kleingartenvereins** werden und sich an dessen Regeln halten. Zudem gelten die **Vorgaben des Bundeskleingartengesetzes**. Einige Regeln und Vorgaben im Überblick:

Ein Schrebergarten darf **maximal 400 Quadratmeter Fläche** haben.

Die **Grundfläche der Gartenlaube** darf **maximal 24 Quadratmeter** betragen und **nicht dauerhaft bewohnt** werden.

Mindestens ein Drittel der Fläche dienen der **nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung**, insbesondere der Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf. Obst-, Gemüse- oder Kräuteraanbau sind also Pflicht.



Kleingärtner sind verpflichtet, auf einem Teil ihres Schrebergartens Obst und Gemüse anzubauen. Foto: ajlatan/Fotolia.com

Wer ein **Gartengrundstück** außerhalb einer Kleingartenanlage sucht, muss sich hingegen nicht den Regeln des Bundeskleingartengesetzes unterwerfen. Denn was ein Garten- oder Freizeitgrundstück ist, ist **gesetzlich nicht geregelt**. Meist handelt es sich um Flächen, die kein Bauland sind. Angebote, solch ein Gartengrundstück zu pachten, sind auf dem freien Markt zu finden – allerdings gibt es sie eher selten. Freizeitgrundstücke befinden sich **oft in ländlichen Regionen** und werden **meist zum Kauf** angeboten. Da sie meist nicht bebaubar sind, sind die Kaufpreise aber bezahlbar. Die Quadratmeterpreise liegen oft im zweistelligen Bereich. Wer längere Zeit am gleichen Ort wohnen will, für den kann der Kauf eines Gartengrundstücks eine Alternative zur Pacht sein.

Schrebergarten mieten: Das gibt es nicht

„Ich will einen Schrebergarten mieten“, lautet der Wunsch vieler Städter. Doch das ist gar nicht möglich.

Schrebergärten werden verpachtet und nicht vermietet. Zwischen Miete und Pacht gibt es einen entscheidenden Unterschied:

Wer eine Immobilie mietet, hat das Recht, diese zu nutzen. Wer hingegen einen Schrebergarten oder ein Freizeitgrundstück pachtet, hat nicht nur ein **Nutzungsrecht**, sondern darf laut Gesetz zusätzlich die **Früchte aus der Sache ziehen** (BGB, § 581). Mit „Früchten“ meint der Gesetzgeber übrigens nicht nur Obst und Gemüse, sondern allgemein den Ertrag, der sich mit der Pachtsache erzielen lässt. Beim Schrebergarten ist der Ertrag aber tatsächlich das geerntete Obst und Gemüse. Denn ein Schrebergärtner kann, anders als der landwirtschaftliche Pächter eines Ackers, darüber hinaus keinen kommerziellen Gewinn aus diesem Recht ziehen, indem er seine Ernte verkauft: Die gärtnerische Nutzung ist laut Bundeskleingartengesetzes **nur für den Eigenbedarf**.



Die Ernte aus dem Schrebergarten ist für den Eigenbedarf bestimmt. Foto: Visions-AD/Fotolia.com

Der Schrebergarten-Pachtvertrag: Die Besonderheiten

Durch den Pachtvertrag werden die Vorgaben des Bundeskleingartengesetzes und die Regeln des Kleingartenvereins für den Schrebergärtner verbindlich. Das Gartenhäuschen und die Bepflanzung des Gartens sind jedoch eine eigene Angelegenheit: Sie werden in der Regel nicht mitverpachtet, sondern gehören dem Vorpächter. Der neue Pächter kann sie gegen eine Ablöse übernehmen. Hierfür schätzt in der Regel ein Gutachter den Wert des Inventars ein, grundsätzlich ist der Preis aber zwischen Pächter und Vorpächter frei verhandelbar. Der Vertrag mit dem Vorpächter wird unabhängig vom Pachtvertrag mit dem Kleingartenverein geschlossen.

Weitere Besonderheiten gibt es bei der Kündigung des Pachtvertrages.

Kündigung des Schrebergartens: Regeln und Fristen

Pachtverträge über Schrebergärten können nur unbefristet abgeschlossen werden. Eine Kündigung ist in der Regel nur für den Schluss eines Pachtjahrs möglich. Dieses endet bei Schrebergärten am **30. November** (§9 BKleinG). Nur bei besonders groben Pflichtverletzungen kann dem Pächter eine fristlose Kündigung drohen.

Wann der Schrebergartenverein dem Pächter kündigen kann

Dem Pächter kann nur schriftlich gekündigt werden. Auch bei einer regulären Kündigung muss dafür aber ein Grund vorliegen: Zum Beispiel, dass die **Kleingartenanlage grundlegend neu geordnet** werden soll oder dass das **Grundstück künftig anders als kleingärtnerisch genutzt** werden soll. Dann muss der Kleingartenverein spätestens am dritten Werktag im Februar kündigen, damit der Vertrag zum 30. November desselben Jahres endet.

Beruhet die Kündigung auf einer Pflichtverletzung des Schrebergärtners, die noch keine fristlose Kündigung rechtfertigt, so kann die Kündigung nach erfolgter Abmahnung noch bis spätestens zum dritten Werktag im August erfolgen. Eine Pflichtverletzung kann aber auch so schwerwiegend sein, dass eine fristlose Kündigung gerechtfertigt ist. „Wer seinen Kleingarten verwildern lässt und nicht kleingärtnerisch nutzt, muss mit einer Abmahnung oder gar einer Kündigung rechnen. Zahlungsrückstände sind ein Grund für eine fristlose Kündigung“, erläutert LBK-Sprecherin Feiner.



Lässt ein Kleingärtner seinen Schrebergarten verwildern, droht ihm unter Umständen die Kündigung. Foto: blende11.photo/Fotolia.com

Wann der Pächter den Schrebergarten kündigen kann

Will der Pächter den Pachtvertrag beenden, so kann er nur zum Schluss des Pachtjahres kündigen: dem 30. November. Die Kündigung muss **spätestens am dritten Werktag im Juni** erfolgen, damit mit dessen Ablauf die

Pacht endet (§ 584 BGB). Prinzipiell wäre der Pächter verpflichtet, seine Laube und die Bepflanzungen dann zum Pachtende zu entfernen. In der Praxis ist es aber üblich, dass der Nachpächter diese gegen Ablöse übernimmt.

Kosten für Schrebergarten oder Freizeitgrundstück

„Die Kosten der **Ablöse für Laube und Bepflanzung** variieren je nach je nach Region und Zustand stark. Hier ist eine Spanne von wenigen hundert Euro bis hin zu rund 10.000 Euro alles möglich“, erläutert LBK-Sprecherin Feiner. Die **Pacht für den Schrebergarten** darf laut Bundeskleingartengesetz maximal viermal so hoch sein wie die Pacht, die für Flächen im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau verlangt werden. „Für Pacht, Vereinsmitgliedschaft, Versicherungen und Nebenkosten wie Wasser müssen Kleingärtner im Schnitt mit rund **300 bis 400 Euro im Jahr** rechnen. Die Preise variieren allerdings auch hier je nach Region“, erläutert die Fachfrau.

Wer statt eines Schrebergartens ein Freizeitgrundstück oder Gartengrundstück pachtet, zahlt den marktüblichen Preis, der je nach Region und Lage sehr stark variieren kann.



Wer einen Schrebergarten pachtet, braucht Zeit für die Bewirtschaftung. Foto: monkeybusinessimages/iStock.com

Wer einen Schrebergarten pachten will, muss Zeit mitbringen

Ein Schrebergarten kostet nicht nur Geld, sondern auch Zeit. „Kleingarteninteressierte sollten darauf achten, dass sich ihr künftiger Kleingarten in der Nähe zum Wohn- oder Arbeitsort befindet. Denn gerade in den Sommermonaten sollte der Kleingarten mehrmals wöchentlich für einige Stunden bewirtschaftet werden. Nur am Wochenende etwas im Kleingarten zu machen – das reicht nicht, um ihn in Schuss zu halten“, mahnt LBK-Sprecherin Feiner.

Was wäre ein Schrebergarten ohne Gartenhaus? Entdecken Sie die schönsten Häuschen auf Pinterest: