

## Kann man Gärten auf Probe vergeben?

In den meisten Fällen kann sich der Vorstand eines Kleingärtnervereins vor der Verpachtung eines Gartens kein ausreichendes Bild vom zukünftigen Mitglied machen. Spätestens dann, wenn Auseinandersetzungen über die Gartennutzung unvermeidbar sind, entsteht die Forderung nach einer Probezeit.

Ein Weg wäre, den zukünftigen Pächter zunächst in den Verein aufzunehmen, ihm aber erst später einen Garten zu verpachten. Dem steht entgegen, dass es in vielen Vereinen kein ausgeprägtes Vereinsleben gibt, durch das man den Bewerber „testen“ kann und dass es freie Gärten auch in anderen Vereinen gibt, sodass der Bewerber nicht auf eine Wartezeit angewiesen ist. Außerdem ist der zu vergebende Garten schon frei, und der Vornutzer möchte das Geld für die Ablösung des Gartens haben, insbesondere wenn er dem Verein den Bewerber vermittelt hat.

Ist eine Probevergabe rechtlich möglich? Gemäß § 4 Bundeskleingartengesetz (BKleingG) gelten die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) über die Pacht, soweit sich aus dem BKleingG nicht anderes ergibt. Was ist hier nun anders?

1. Wenn auch grundsätzlich das Prinzip der Vertragsfreiheit (§ 311 BGB, Art. 2 Grundgesetz [GG]) herrscht, wonach ein Vertrag jeden beliebigen Inhalt haben kann, so ist das bei Kleingartenpachtverträgen insofern eingeschränkt, weil nur Verträge über „sonstige Kleingärten“ befristet werden können.
2. Kleingartenpachtverträge über Dauerkleingärten (Dauerkleingärten lt. Baugesetzbuch [BauGB] und auf gemeindeeigenen Grundstücken lt. § 16 Nr. 2 bzw. § 20 a Nr. 2 BKleingG) können gemäß § 6 BKleingG nur auf unbestimmte Zeit geschlossen werden. Befristete Verträge gelten als auf unbestimmte Zeit geschlossen. Eine Probevergabe ist bei Dauerkleingärten also ausgeschlossen.
3. Zeitlich befristete Pachtverträge können nur über „sonstige Kleingärten“ abgeschlossen werden. Bei solchen Zeitverträgen ist entscheidend, was beide Vertragsparteien gewollt haben. Deshalb können sie durchaus eine bestimmte Laufzeit des Vertrages vereinbaren. Die Vorschrift des § 13 BKleingG steht dem jedenfalls nicht entgegen.

Man kann z.B. vereinbaren, dass der Vertrag nach einer Probezeit von einem Jahr ohne besondere Kündigung oder mit einer zweimonatigen Kündigungsfrist enden soll. Es ist auch ein Pachtvertrag mit Verlängerungsklausel möglich.

Wenn also nach dem Probejahr keine Seite kündigt, verlängert sich der Vertrag automatisch und gilt als auf unbestimmte Zeit geschlossen. Bei „sonstigen Kleingärten“ besteht auch die Möglichkeit, mit einem „Vorvertrag“ zu arbeiten. Er bindet beide Partner und enthält die Verpflichtung zum Abschluss eines Unterpachtvertrages, wenn in der Probezeit bestimmte vereinbarte Bedingungen erfüllt wurden. Auch der Vorvertrag ist aufgrund der Vertragsfreiheit bei „sonstigen Kleingärten“ möglich.

Eine Probezeit ist problematisch, weil man sich an die gegebenen Zusagen gebunden fühlt und kaum einen Partner findet, der sich darauf einlässt. Auch wird niemand bereits in der Probezeit in den Garten investieren. Verstöße gegen die kleingärtnerische Nutzung erfolgen meist erst danach. Eine Probezeit ist also kein sicheres Mittel, das den Verein vor späteren Überraschungen bewahrt.