BDG Bundesverband Deutscher Gartenfreunde e. V.

Gemeinnützige Organisation für das Kleingartenwesen

> 207

Zwischenpachtvertrag – Privileg und Verpflichtung

Schriftenreihe des Bundesverbandes

Deutscher Gartenfreunde e.V., Berlin

(BDG)

Heft / 2010
32. Jahrgang

Tagung: **Recht I**
vom 23. bis 25. April 2010 in Magdeburg

Herausgeber: Bundesverband Deutscher Gartenfreunde e.V.
Platanenallee 37, 14050 Berlin
Telefon 030/ 30 207 140/141
Telefax 030/ 30 207 139

Präsident: Dr. sc. agr. Achim Friedrich

Seminarleiterin: Theresia Theobald
Geschäftsführerin des Bundesverbandes
Deutscher Gartenfreunde e.V.

Redaktion: Dr. Norbert Franke
Präsidiumsmitglied des Bundesverbandes
Deutscher Gartenfreunde e.V.

Zusammenstellung: Ute Gabler

Nachdruck und Vervielfältigungen (fotomechanischer und anderer Art) - auch auszugsweise - dürfen nur mit Genehmigung des Bundesverbandes Deutscher Gartenfreunde erfolgen.

ISSN 0936-6083

Bundesministerium
für Verkehr, Bau
und Stadtentwicklung

Dieses Projekt wurde finanziell vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 11030 Berlin gefördert.

Der Förderer übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben sowie für die Beachtung privater Rechte Dritter. Die geäußerten Ansichten und Meinungen müssen nicht mit denen des Förderers übereinstimmen.

INHALTSVERZEICHNIS SEITE

Vorwort 5

Theresia **Theobald**
Geschäftsführerin des Bundesverbandes
Deutscher Gartenfreunde e.V.

Aktueller Handlungsbedarf zur Vereinssatzung 7

Karsten **Duckstein**
Rechtsanwalt, Magdeburg

Der Kleingarten – juristisch gesehen 9

MR a.D. Dr. Lorenz **Mainczyk**
Rechtsanwalt, Bonn

Der Zwischenpachtvertrag und seine Umsetzung 23

Karsten **Duckstein**
Rechtsanwalt, Magdeburg

Aus der Arbeit eines Kreisverbandes am Beispiel des Kreisverbandes der Gartenfreunde Stendal e.V. 37

Peter **Riebeseel**
Vorsitzender des Kreisverbandes
der Gartenfreunde Stendal e.V.

Der Pächterwechsel **43**

Patrick R. **N e s s l e r**
Rechtsanwalt, Neunkirchen/Saar

Kündigung des Unterpachtvertrages durch den Verpächter **53**

Alida **K o e v e**
Rechtsanwältin, Bad Homburg

Kündigung des Zwischenpachtvertrages durch Grundstückseigentümer / Hinterlegung von Pachtzinsen **59**

Klaus **K u h n i g k**
Rechtsanwalt, Berlin

Arbeitsgruppe 1 Der Kleingarten – juristisch gesehen **81**

Leiter der Arbeitsgruppe: Dirk **W e p p e**
Landesverband Hessen der Kleingärtner e.V.

Arbeitsgruppe 2 Pächterwechsel **83**

Leiter der Arbeitsgruppe: Rudolf **P i t t r o f f**
Landesverband Bayerischer Kleingärtner e.V.

Arbeitsgruppe 3 Kündigung des Unterpachtvertrages durch den Verpächter **85**

Leiter der Arbeitsgruppe: Udo **S e i f f e r t**
Landesverband Sachsen der Kleingärtner e.V.

Vorwort

Mit dem ersten Rechtsseminar des Jahres 2010 wandte der Bundesverband Deutscher Gartenfreunde sich wieder grundlegenden rechtlichen Themen zu.

Schwerpunkt des Seminars war der Zwischenpachtvertrag. Nach dem Bundeskleingartengesetz haben allein die gemeinnützigen Kleingartenorganisationen das Recht – und die Pflicht – Träger des Zwischenpachtvertrages zu sein.

Dieses Recht wurde ihnen bereits durch die erste gesetzliche Regelung zum Kleingarten, der Kleingarten- und Kleingartenpachtlandverordnung von 1919 übertragen, um die Auswüchse des Missbrauchs durch private und gewerblich orientierte Zwischenpächter zu verhindern.

Die Teilnehmer des Rechtsseminars werteten die Veranstaltung vom 23. bis 25. April 2010 in Erfurt unter Leitung der Geschäftsführerin des Bundesverbandes **Theresia Theobald** positiv. Den Vorträgen merkte man an, dass die Referenten der Veranstaltung erfahrene Verbandsjuristen waren, die nicht theoretisch, sondern aus der praktischen Verbandsarbeit heraus sprachen.

Karsten Duckstein, der Verbandsanwalt der Landesverbände Sachsen der Kleingärtner und des Landesverband der Gartenfreunde Sachsen-Anhalt gab in einer Einführung grundsätzliche Informationen zur Vereinssatzung und zu notwendigen Änderungen dieser Satzung aufgrund neuester Gerichtsentscheidungen.
Dann erläuterte er die Anforderungen an den Zwischenpachtvertrag und seine Umsetzung. Duckstein machte dabei deutlich, welche Verantwortung die Stadt-/Bezirks-/Kreis- bzw. Regionalverbänden bei der Ausübung dieser Aufgabe haben und wie die Pachtverhältnisse ordnungsgemäß verwaltet werden, bzw. werden müssen.

Dr. Lorenz Mainczyk, Kommentator des Praktiker-Kommentars zum Bundeskleingartengesetz, verdeutlichte in seiner gewohnten präzisen juristischen Sprache die Grundzüge des Bundeskleingartengesetzes mit Pachtpreisbindung und Kündigungsschutz. Er machte gleichzeitig deutlich, dass eine Regelung zur Änderung der Definition der kleingärtnerischen Nutzung schnell an ihre verfassungsrechtlichen Grenzen gerät.

Patrick R. Nessler, Vertragsanwalt des Landesverbandes Saarland der Kleingärtner, zeigte die richtige Vorgehensweise beim Pächterwechsel auf. Er erläuterte die Vorgehensweise im Verhältnis des richtigen Zeitrahmens und stellte dar, wann und wie der Verein bzw. der Verband bei Abmahnung und Kündigung handeln muss.

Dieser Beitrag wurde fortgeführt durch **Alida Koeve,** Rechtsanwältin des Landesverbandes Hessen der Kleingärtner, die zur Kündigung des Unterpachtvertrages sprach.

Mit Interesse wurde das Referat von **Klaus Kuhnigk,** Rechtsanwalt des Landesverbandes Berlin der Gartenfreunde zum Thema „Kündigung des Zwischenpachtvertrages durch Grundstückseigentümer / Hinterlegung von Pachtzinsen“ aufgenommen. Gerade in Berlin gibt es derzeit vielfältige Probleme mit der Kündigung von Kleingartenpachtland ohne Ersatzlandbereitstellung durch die öffentliche Hand und mangelnder planungsrechtlicher Absicherung von Pachtflächen.

Einen praktischen Beitrag lieferte **Peter Riebeseel,** Vorsitzender des Kreisverbandes der Gartenfreunde Stendal e.V. am Beispiel seines Kreisverbandes.

In Arbeitsgruppen unter Leitung von **Dirk Weppe, Rudolf Pittroff** und **Udo Seiffert** vertieften die Seminaristen am Sonntagmorgen das Gehörte und tauschten ihre Erfahrungen aus.

Arbeitsgruppe 1	Der Kleingarten – juristisch gesehen
Arbeitsgruppe 2	Pächterwechsel
Arbeitsgruppe 3	Kündigung des Unterpachtvertrages durch den Verpächter (Ergänzung: Zwischenpächter oder Vorstand eines Vereins mit Verwaltungsauftrag)

Selbstverständlich stellte der Landesverband der Gartenfreunde Sachsen-Anhalt den bundesweit angereisten Seminarteilnehmern seinen Landesverband vor. Diese Aufgabe übernahm Wilfried Hagedorn als Vizepräsident des Landesverbandes.

Interessant war die Besichtigung des Lehr- und Versuchsgartens des Verbandes der Gartenfreunde Magdeburg, zu dem die Vorsitzende des Verbandes, Ute Simon, einlud.

Eine Besichtigung der Stadt Magdeburg rundete das Programm ab.
Die Stadt verfügt über eine langjährige Geschichte und hat sich in den letzten Jahren positiv entwickelt, wie die Ausgrabungen rund um den Dom und die Errichtung des Hundertwasserhauses zeigen.

Theresia Theobald
Geschäftsführerin des Bundesverbandes Deutscher Gartenfreunde e.V.

Aktueller Handlungsbedarf zur Vereinssatzung

Karsten Duckstein
Rechtsanwalt, Magdeburg

Satzungsgestaltung bei „Ehrenamtspauschale“

Rundschreiben des Bundesministeriums der Finanzen vom 14. Oktober 2009

„Die Zahlung von pauschalen Vergütungen für Arbeits- oder Zeitaufwand (Tätigkeitsvergütungen) an den Vorstand ist nur dann zulässig, wenn dies durch bzw. aufgrund einer Satzungsregelung ausdrücklich zugelassen ist. Ein Verein, der nicht ausdrücklich die Bezahlung des Vorstands regelt und der dennoch Tätigkeitsvergütungen an Mitglieder des Vorstands zahlt, verstößt gegen das Gebot der Selbstlosigkeit.“

„Eine Vergütung ist auch dann anzunehmen, wenn sie nach der Auszahlung an den Verein zurückgespendet oder durch Verzicht auf die Auszahlung eines entstandenen Vergütungsanspruchs an den Verein gespendet wird.“

Satzungsgestaltung bei „Ehrenamtspauschale“

Rundschreiben des Bundesministeriums der Finanzen vom 14. Oktober 2009

„Der Ersatz tatsächlich entstandener Auslagen (z.B. Büromaterial, Telefon- und Fahrtkosten) ist auch ohne entsprechende Regelung in der Satzung zulässig. Der Einzelnachweis der Auslagen ist nicht erforderlich, wenn pauschale Zahlungen den tatsächlichen Aufwand offensichtlich nicht übersteigen; dies gilt nicht, wenn durch die pauschalen Zahlungen auch Arbeits- oder Zeitaufwand abgedeckt werden soll. Die Zahlungen dürfen nicht unangemessen hoch sein (§ 55 Abs. 1 Nr. 3 AO).“

Satzungsgestaltung bei „Ehrenamtspauschale“

Rundschreiben des Bundesministeriums der Finanzen vom 14. Oktober 2009

„Falls ein gemeinnütziger Verein bis zu dem Datum dieses Schreibens ohne ausdrückliche Erlaubnis dafür in seiner Satzung bereits Tätigkeitsvergütungen gezahlt hat, sind daraus unter folgenden Voraussetzungen keine für die Gemeinnützigkeit des Vereins schädlichen Folgerungen zu ziehen:

1. Die Zahlungen dürfen nicht unangemessen hoch gewesen sein (§ 55 Abs. 1 Nr. 3 AO)
2. Die Mitgliederversammlung beschließt bis zum 31.12.2010 eine Satzungsänderung, die Tätigkeitsvergütungen zulässt. An die Stelle einer Satzungsänderung kann ein Beschluss des Vorstands treten, künftig auf Tätigkeitsvergütungen zu verzichten.“

Satzungsgestaltung bei „Ehrenamtspauschale“

Rundschreiben des Bundesministeriums der Finanzen vom 14. Oktober 2009

Formulierungsvorschlag:

„Die Mitglieder des Vereins sind grundsätzlich ehrenamtlich tätig. Die satzungsgemäß bestellten Amtsträger des Vereins, insbesondere Vorstandsmitglieder, …. können auf Beschluss ….. eine angemessene Aufwandspauschale erhalten.“

(Gegebenenfalls mit Finanzamt abstimmen.)

Der Kleingarten – juristisch gesehen

MR a.D. Dr. Lorenz Mainczyk
Rechtsanwalt, Bonn

Ausgangslage

1.1 Städtebauliche und soziale Bedeutung der Kleingärten

Der Begriff „Kleingarten“ ist das zentrale Problem des gesamten Kleingartenrechts. Der gesetzlichen Definition dieses Begriffs liegt die städtebauliche und sozialpolitische Funktion des Kleingartens zugrunde.

Im Rahmen der städtebaulichen Funktion sind Kleingärten – heute in Politik und Fachwelt unbestritten – Bestandteile des städtischen Siedlungs- und Grünflächensystems. Ihre städtebauliche Bedeutung besteht vor allem darin, dass sie ein wichtiges Element zur Durchgrünung und Auflockerung der Bebauung in den Städten darstellen (BVerfGE 52,1,38 ff.). Der Geschoßwohnungsbau ist für die städtische Siedlungsform unverzichtbar. Kleingärten haben insoweit eine Ausgleichsfunktion. Sie stellen eine städtebauliche Ergänzung zur Mehrfamilienhausbebauung dar. Sie ergänzen auch die öffentlichen Grünanlagen und verbessern die ökologische Grundlage in den Städten. In Ballungsgebieten spielen Kleingartenanlagen, die für die Allgemeinheit geöffnet sind, auch als Naherholungs- und Freizeitbereich eine nicht unbedeutende Rolle.

Der Wissenschaftliche Beirat des BDG hat in einer Studie die Problematik der Kleingärten in der Stadtentwicklung und ihre Bedeutung in Städtebau umfassend dargelegt. Diese Studie wird demnächst dem Präsidenten des BDG überreicht.

Kleingärten haben darüber hinaus auch eine sozialpolitische Funktion. Diese wird im Wesentlichen durch objektive (oder auch nur empfundene) Mängel im Wohnbereich und im Wohnumfeld infolge der Zunahme von Wohnverdichtungsgebieten mit hoher Bevölkerungskonzentration bestimmt. Kleingärten bieten insoweit einen Ausgleich und verbessern die Lebensverhältnisse des Kleingärtners und seiner Familie (BVerfGE 52,1,35 ff.). Sie fördern die Volksgesundheit und sind – wie dies in einer früheren Untersuchung des Wissenschaftlichen Beirats des BDG bereits herausgestellt wurde – auch insoweit ein wesentliches Element ihrer sozialpolitischen Bedeutung.

1.2. Verfassungsrechtliche Anforderungen an kleingartenrechtliche Regelungen

Die städtebauliche und sozialpolitische Funktion des Kleingartens begründet und rechtfertigt eine gesetzliche Regelung der Kleingärten. Die gesetzliche Regelung ist durch das Bundeskleingartengesetz erfolgt. Das Gesetz ist beschlossen worden, nachdem das BVerfG in seiner Entscheidung vom 12.6.1979 wesentliche Teile des alten Kleingartenrechts für verfassungswidrig erklärt hat (BVerfGE a.a.O.). In dieser Entscheidung hat das BVerfG grundsätzlich zur Inhaltsbestimmung des Eigentums i.S.d. Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG Stellung genommen und die Befugnisse des Gesetzgebers in diesem Bereich klar abgegrenzt. Der Gesetzgeber ist – so das BVerfG – bei der Inhaltsbestimmung und Schrankenziehung des Eigentums nicht völlig frei. Er muss aber sowohl der grundgesetzlichen Anerkennung des Privateigentums durch Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG als auch dem Sozialgebot des Art. 14 Abs. 2 GG in gleicher Weise Rechnung tragen (BVerfGE 52,1,29 f.). Beschränkungen des Eigentums müssen vom geregelten Sachbereich her geboten sein und dürfen nicht weitergehen als der Schutzzweck reicht, dem die Regelung diene; dass heißt, dass die Substanz des (privaten) Eigentums erhalten bleiben muss. Der Eigentümer muss über sein Vermögen verfügen und es nutzen können. Andererseits ergibt sich aus der Sozialbindung des Eigentums („Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen“ – Art. 14 Abs. 2 GG) das Gebot der Rücksichtnahme auf die Belange derjenigen, die auf die Nutzung des Eigentumsgegenstandes angewiesen sind; dass heißt, also auch die Berücksichtigung der Interessen der Kleingärtner, die als Pächter von Kleingartenland auf die Nutzung und Bewirtschaftung von Grundstücksflächen angewiesen sind.

Die bei der Beurteilung der Verfassungsmäßigkeit von Eigentumsbelastungen anzulegenden Maßstäbe müssten nicht zu jeder Zeit und in jedem Zusammenhang dasselbe Gewicht haben. Wörtlich stellt das BVerfG fest: „Regelungen, die in Kriegs- und Notzeiten gerechtfertigt sind, können unter anderen wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Verhältnissen eine andere Beurteilung erfahren“ (BVerfGE 52,1,30).

Darüber hinaus darf der Gesetzgeber nicht beliebig einzelne Rechtsgebiete sondergesetzlich, dass heißt, abweichend vom allgemeinen Recht, regeln (Art. 3 Abs. 1 GG). Er darf „wesentlich Gleiches nicht willkürlich ungleich behandeln“ (seit BVerfGE 4,144,155 ständige Rechtsprechung). Reine Erholungsgärten ohne Erzeugung von Obst, Gemüse und anderen Früchten dürfen gesetzlich nicht Kleingärten im Sinne des BKleingG gleichgestellt werden. Erholungs- bzw. Freizeitanlagen sind daher von Kleingartenanlagen abzugrenzen.

Auf der Grundlage dieser Maßstäbe beruht das BKleingG. Das BVerfG hat die Verfassungsmäßigkeit des BKleingG in seinen Entscheidungen, die aufgrund zahlreicher Verfassungsbeschwerden gegen das BKleingG ergangen sind, immer wieder bestätigt. Eine Ausnahme stellt lediglich die Entscheidung vom 23. September 1992 (BVerfGE 87,114ff.) zur Pachtzinsbegrenzung auf den doppelten Betrag des ortsüblichen Pachtzinses im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau dar.

Ausgehend von den verfassungsrechtlichen Anforderungen, ein (neues) kleingartenrechtliches Regelungssystem zu schaffen, das einerseits der Eigentumsgarantie des Art. 14 GG Rechnung trägt und andererseits die Befugnisse der Eigentümer von Kleingartenland einschränkt, soweit erforderlich, ist es unumgänglich den gesetzlichen Regelungsgegenstand, nämlich den Kleingarten, zu definieren. Denn ohne klar abgegrenzte Begriffsmerkmale des Regelungsgegenstandes „Kleingarten“ ist ein den verfassungsrechtlichen Anforderungen entsprechender Eingriff in Eigentümerbefugnisse nicht begründbar. Das BKleingG greift in eine Reihe von Bestimmungen in die grundgesetzlich garantierten Befugnisse des Eigentümers von Kleingartenland ein, insbesondere im Hinblick auf den Abschluss und die Kündigung von Kleingartenpachtverträgen sowie auf die Pachtzinsgestaltung.

2. Kleingartenbegriff

Nach § 1 Abs. 1 BKleingG ist der Kleingarten eine Grundstücksfläche, die kleingärtnerisch genutzt wird (Nr.1) und in einer Kleingartenanlage liegt, in der mehrere Einzelgärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen, z. B. Wegen, Spielflächen, Vereinshäusern zusammengefasst sind (Nr. 2). Dabei geht das Gesetz – ohne dies ausdrücklich zu regeln – von der allgemein anerkannten Ansicht aus, dass Kleingärten vertraglich – in der Regel aufgrund eines Pachtvertrages – überlassene Gärten sind. Das ergibt sich aber auch aus der Regelung des § 1 Abs. 2 Nr. 1 BKleingG. Danach sind nämlich vom Eigentümer selbst oder seinen Familienangehörigen kleingärtnerisch genutzte Grundstücksflächen keine Kleingärten im Sinne des Gesetzes, sondern Eigentümergärten.

2.1 Kleingärtnerische Nutzung

Die kleingärtnerische Nutzung umfasst die

- nicht erwerbsmäßige gärtnerische Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf,
- Erholungsnutzung.

(1) Nicht erwerbsmäßige gärtnerische Nutzung

Die nichterwerbsmäßige gärtnerische Nutzung ist das zentrale Merkmal des Kleingartens. Aus der gesetzlichen Fassung der Definition ergibt sich, dass der Kleingarten vor allem der „Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf“ dient. Gartenbauerzeugnisse im Sinne dieser Regelung sind Obst, Gemüse und andere Früchte, z. B. Kräuter.

Der BGH hat diese Auslegung in zwei Entscheidungen bestätigt und ausdrücklich festgestellt, dass die Vielfalt der Gartenbauerzeugnisse kennzeichnend für diese Nutzungsart ist (BGH, VIZ 2000, 159; BGH, NJ 2004, 510 = NJW – RR 2004, 1241).

Die nichterwerbsmäßige gärtnerische Nutzung schließt den Anbau von Zierpflanzen, die Anlage von Rasenflächen oder kleinen – der Größe des Kleingartens entsprechenden – Gartenteichen und Biotopen, nicht aus. Dabei bleibt aber die Erzeugung von Obst, Gemüse und anderen Früchten unabdingbares Begriffsmerkmal der gärtnerischen Nutzung, was auch immer unter diesem Begriff zu verstehen ist. Dauerkulturen allein (z. B. Obstbäume und Beerensträucher auf Rasenflächen) entsprechen nicht den kleingartenrechtlichen Anforderungen an die gärtnerische Nutzung.

Hochwachsende Laub- und Nadelbäume gehören nicht zur kleingärtnerischen Nutzung, denn sie beeinträchtigen oder verhindern die Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen.

Die Erzeugung von Obst, Gemüse und anderen Früchten als zwingende Voraussetzung der kleingärtnerischen Nutzung und damit der Kleingarteneigenschaft ergibt sich bereits aus den verfassungsrechtlichen Anforderungen an die Beschränkungen, denen Eigentümer von Kleingartenland unterliegen. Das gilt insbesondere für den höchstzulässigen Pachtzins, der sich am ortsüblichen Pachtpreis im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau als vergleichbare Bodennutzung orientiert. Der bindende Charakter der Anknüpfung des Kleingartenpachtzinses an dem Pachtpreis im erwerbsmäßigen Obst und Gemüseanbau wäre sachfremd und verfassungsrechtlich nicht vertretbar, wenn die Erzeugung von Obst, Gemüse und anderen Früchten kein Wesensmerkmal des Kleingartens im Sinne des Gesetzes wäre oder wenn die Nutzung des Kleingartens zum Anbau von Gartenbauerzeugnissen nur eine untergeordnete Funktion haben dürfte.

Die mit der Pachtpreisbindung und den begrenzten Kündigungsmöglichkeiten verbundenen Belastungen der Eigentümer von Kleingartengrundstücken bedürfen einer Rechtfertigung. Diese ergibt sich aus der Sozialpflichtigkeit des Eigentums (Art. 14 Abs. 2 GG). Das verfassungsrechtliche Pos-

tulat einer am Gemeinwohl orientierten Nutzung des Privateigentums umfasst das Gebot der Rücksichtnahme auf die Belange derjenigen Mitbürger, die auf die Nutzung fremden Bodens angewiesen sind. Das gilt auch für Grundstücke, die als Kleingärten im Sinne des Gesetzes genutzt werden. Denn der Kleingärtner als Pächter fremden Landes ist bei der Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen **notwendigerweise auf die ausschließliche Nutzung eines Grundstücks** angewiesen. **Dieser Nutzungszweck rechtfertigt** insoweit – wie der BGH in seinem Urteil vom 17. Juni 2004 (NJW – RR 2004, 1241 f = NJ 2004, 510) festgestellt hat, zu einem wesentlichen Teil **die Beschränkungen des Eigentumsgrundrechts aus Art. 14 Abs. 1 GG.** Die Erholungsnutzung ist zwar ebenfalls ein die **Sozialbindung** des Eigentums mit tragender Umstand
(BVerfGE 87,114, 141). Er **allein würde jedoch die Beschränkungen, denen Eigentümer von Kleingartenland unterliegen, nicht rechtfertigen** (BGH NJW-RR 2004,1241f.).

(2) Erholungsnutzung

Zweites Element der kleingärtnerischen Nutzung ist die Nutzung des Kleingartens zu Erholungszwecken. Erholung als Herstellung des normalen körperlichen Kräftezustands und des geistig-seelischen Gleichgewichts kann auf mehrfache Weise erfolgen, durch Gartenarbeit oder durch Ruhe und Entspannung. Die Erholungsnutzung rechtfertigt es auch, einen Teil der Gartenparzelle als Rasenfläche zu nutzen und mit Ziergehölzen zu bepflanzen.

Die beiden Elemente der kleingärtnerischen Nutzung stehen aber nicht alternativ nebeneinander in dem Sinne, dass die Gartenfläche entweder als „Ziergarten“ (so genannter Freizeitgarten) oder als „Nutzgarten“ ausgestaltet werden kann.
Die **Erzeugung von Obst, Gemüse und anderen pflanzlichen Produkten** ist vielmehr ein notwendiger Bestandteil der kleingärtnerischen Nutzung, für die ein Teil der Gartenparzelle **verwendet werden muss.**
Dass ergibt sich bereits aus der gesetzlichen Definition der kleingärtnerischen Nutzung, die aus zwei durch das Wort „und“ miteinander verbundenen Elementen besteht und verfassungsrechtlich die Einschränkungen der Befugnisse des Eigentümers von Kleingartenland legitimiert. Es widerspricht aber nicht der kleingärtnerischen Nutzung, wenn die Gartenparzelle ausschließlich zur Erzeugung von Obst, Gemüse und anderen Früchten verwendet wird (BGH, NJW-RR 2004,1241 f.).

(3) Flächenanteil des Nutzgartens

Der Anteil der Gartenfläche, der der Erzeugung von Obst, Gemüse und anderen pflanzlichen Kulturen dient, ist gesetzlich nicht festgelegt. Es bleibt im Rahmen der von der höchstrichterlichen Rechtsprechung anerkannten Grenzen grundsätzlich den Kleingärtnern bzw. dem Verpächter, in gestuften Pachtverhältnissen dem Zwischenpächter, oder der örtlichen Kleingärtnerorganisation – als Verwalterin der Kleingartenanlage – überlassen, den Flächenanteil festzulegen. Nach der Rechtsprechung muss die Erzeugung von Gartenprodukten die Nutzung der Einzelparzellen maßgeblich prägen (BGH NJW-RR 2004,1241 f.). Das ist dann nicht mehr der Fall, wenn die Gewinnung der Gartenbauerzeugnisse nur eine untergeordnete Funktion hat. In der Praxis hat sich die so genannte Drittelung der Gartenfläche als Orientierungswert herausgebildet. Danach ist **mindestens ein Drittel der Gesamtfläche der Parzelle** für die Erzeugung von Obst Gemüse und anderen Früchten zu nutzen. Die andere Fläche kann für die Zierbepflanzung und den Rasenbewuchs sowie für die sonstige zulässige Nutzung (u. a. als Grundfläche für die bauliche Nutzung, z. B. die Laube bzw. andere zulässige baulichen Anlagen) verwendet werden. Dies können z. B. auch mit Steinplatten befestigte Wege in der Gartenparzelle sein.

2.2 Kleingartenanlage

Als weiteres Begriffsmerkmal des Kleingartens kommt nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BKleingG hinzu, dass der Garten in einer Anlage liegt, in der mehrere Einzelgärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen zusammengefasst sind. Kleingärtnerisch genutzte Flächen außerhalb einer Kleingartenanlage sind keine Kleingärten im Sinne des BKleingG.

Wie viele einzelne Kleingärten eine Anlage umfassen muss, um als solche qualifiziert zu werden, ist gesetzlich nicht geregelt. Die absolute Untergrenze liegt nach dem BGH bei fünf Pachtparzellen (BGH U. v. 27.10.2005 – III ZR 31/05). Bei weniger als z. B. 10 bis 15 Gartenparzellen kommt es besonders auf die Gemeinschaftseinrichtungen an, um eine Zusammenfassung von Einzelgärten als Kleingartenanlage im Sinne des BKleingG zu qualifizieren.

Das Gesetz nennt beispielhaft als Gemeinschaftseinrichtungen Wege, Spielflächen und Vereinshäuser. Jede dieser Einrichtungen genügt, um die Eigenschaft als „Kleingartenanlage" zu begründen. Allerdings ist ein Stichweg, dessen Funktion sich im Wesentlichen darin erschöpft, den Zugang zur einzelnen Parzellen zu ermöglichen, kein spezifisches Merkmal einer Kleingartenanlage. In einem solchen Fall müssen noch andere Gemeinschaftseinrichtungen hinzukommen, um die Anlageneigenschaft zu begründen.

Gemeinschaftseinrichtungen im Sinne des BKleingG sind auch die gemeinschaftliche Wasserversorgungsanlage, der gemeinsame Parkplatz, die Außeneinfriedung. Das Gesetz fordert insoweit grundsätzlich nichts Neues, sondern greift auf bestehende Ausstattungen von Kleingartenanlagen zurück.

2.3 Bauliche Nutzungen im Kleingarten

Die kleingärtnerische Nutzung schließt eine ihr dienende im Umfang und in der Art beschränkte bauliche Nutzung nicht aus. Zulässig sind jedoch nur solche bauliche Anlagen, die der kleingärtnerischen Nutzung dienen und von ihrer Funktion der kleingärtnerischen Nutzung auch räumlich – gegenständlich zu- und untergeordnet sind. Hierbei handelt es sich um solche baulichen Anlagen, die im Hinblick auf die Hauptnutzung – die kleingärtnerische Bodennutzung – lediglich eine Hilfsfunktion haben. Das sind vor allem Gartenlauben, die den Anforderungen des § 3 Abs. 2 BKleingG entsprechen, und sonstige der kleingärtnerischen Nutzung dienende bauliche Anlagen, z. B. Gewächshäuser, mit Steinplatten befestigte Wege, Einfriedungen.

Nicht zulässig sind dem Wohnen dienende Gebäude, Eigenheime oder vergleichbare Baulichkeiten. Diese können die Anlage derart beeinflussen, dass der Gartenkomplex nicht mehr als Kleingartenanlage im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 2 BKleingG angesehen werden kann.

3. Abgrenzung der Kleingartenanlagen von anderen Gartenkomplexen

Nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung sind Kleingartenanlagen von Erholungs- und Freizeitgartenanlagen sowie von sonstigen Gartenkomplexen nach dem äußeren Erscheinungsbild abzugrenzen, und zwar danach, welchen Anteil die gärtnerische und die reine Erholungsnutzung haben (BGH NJW – RR 2004, 1241) sowie nach der Beschaffenheit und der Art der Nutzung der auf den Parzellen befindlichen Baulichkeiten (BGHZ 156, 71).

3.1 Erzeugung von Gartenbauprodukten

Eine Kleingartenanlage liegt nach dieser Rechtsprechung nur dann vor, wenn die Nutzung der Parzelle zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen den Charakter der Anlage maßgeblich prägt. Das folgt aus dem Kernmerkmal des Kleingartens, nämlich der nicht erwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung zur Erzeugung von Obst Gemüse und anderen Früchten. Der BGH hat eine **maßgebliche Prägung** bereits dann angenommen, wenn **ein Drittel der Gesamtfläche der Anlage** (also unter Einbeziehung der Flächen für Gemeinschaftseinrichtungen) für den Anbau von Obst Gemüse und anderen Früchten verwendet wird. In Einzelfällen mag die Nutzung weniger als ein Drittel der Gesamtfläche in Anspruch nehmen: etwa wenn die Fläche der Kleingartenanlage atypisch groß ist, wie z. B. bei Kleingartenparks oder wenn sonstige Besonderheiten, z. B. atypische große Einzelgärten oder topografische Bedingungen oder die Bodenqualität, eine andere Beurteilung rechtfertigen.

3.2 Zum Wohnen geeignete Baulichkeiten

Für die rechtliche Qualifizierung einer Anlage als Kleingartenanlage ist nicht nur die gärtnerische Nutzung von Bedeutung, sondern auch **die Art und der Umfang der in einer Anlage vorhandenen Baulichkeiten.** Ein Wochenendhaus oder gar ein mit den notwendigen Versorgungseinrichtungen ausgestattetes Wohnzwecken dienendes Eigenheim oder eine vergleichbare Baulichkeit stellt in einer Kleingartenanlage einen Fremdkörper dar (BGH VIZ 2003, 538). Bei der Bewertung und rechtlichen Einordnung einer Anlage sind diejenigen Parzellen, die mit derartigen Baulichkeiten bebaut sind, nicht als kleingärtnerisch genutzte Flächen zu veranschlagen (BGH a.a.O.). Das gilt auch dann, wenn auf diesen Parzellen Obst, Gemüse und sonstige Früchte in einem der kleingärtnerischen Nutzung entsprechendem Umfang angebaut werden. Eine Gesamtanlage ist **nicht mehr als Kleingartenanlage** im Sinne des BKleingG zu werten, wenn **mehr als die Hälfte der Parzellen mit Eigenheimen** oder diesen nahe kommenden Baulichkeiten bebaut ist (BGH a.a.O.). Der Kleingartencharakter einer Anlage kann in bestimmten Fällen auch dann schon zu verneinen sein, wenn weniger als die Hälfte der Parzellen mit solchen Baulichkeiten bebaut ist. Das gilt vor allem dann, wenn weitere Umstände hinzutreten, die den Gesamtcharakter der Anlage beeinflussen und sie z. B. als Siedlungsgebiet erscheinen lassen.

3.3 Fehlende Kleingarteneigenschaft

Ist eine Gesamtanlage nicht (mehr) als Kleingartenanlage zu qualifizieren, dann sind auch die Gartenparzellen in dieser Anlage keine Kleingärten, auch wenn diese den Anforderungen des BKleingG genügen. Denn in diesem Falle fehlt die zweite Grundvoraussetzung der Kleingarteneigenschaft, nämlich die Zusammenfassung der kleingärtnerisch genutzten Parzellen zu einer Kleingartenanlage. Das hat zur Folge, dass dann das BKleingG keine Anwendung findet, sondern in den alten Ländern das Pachtrecht des BGB und in den neuen Ländern das Schuldrechtsanpassungsgesetz.

4. Planungsrechtliche Einordnung der Kleingartenanlage

Bauplanungsrechtlich unterscheidet das BauGB zwischen drei Gebieten, zu denen ein Grundstück stets gehört.
Das sind der

- Geltungsbereich eines (qualifizierten) Bebauungsplans (Bebauungsplangebiet, § 30 Abs.1 BauGB),
- im Zusammenhang bebaute nicht (qualifiziert) beplante Ortsteil (nicht beplanter Innenbereich, § 34 BauGB),
- Außenbereich (§ 35 BauGB).

4.1 Bebauungsplangebiete (§ 30 Abs. 1 BauGB)

Der Begriff des räumlichen Geltungsbereichs eines qualifizierten Bebauungsplans setzt voraus, dass ein Bebauungsplan nach § 10 BauGB als Satzung beschlossen, soweit erforderlich von der höheren Verwaltungsbehörde genehmigt (§ 10 Abs. 2 BauGB) und durch Ersatzverkündung nach § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich geworden ist. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs setzt der Bebauungsplan selbst fest (§ 9 Abs. 7 BauGB). Qualifiziert ist ein Bebauungsplan, wenn er mindestens die in § 30 Abs. 1 BauGB genannten Festsetzungen enthält. Hierzu gehören Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, über die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen.

Weitere abschließend genannte Festsetzungsmöglichkeiten enthält § 9 Abs. 1 bis 2a BauGB. Bebauungspläne, die hinter dem Mindestinhalt des § 30 Abs. 1 BauGB zurückbleiben sind einfache Bebauungspläne (§ 30 Abs. 3 BauGB). Diese verändern nicht den Gebietscharakter. Im räumlichen Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans finden neben den im Plan getroffenen Nutzungsregelungen die Vorschriften über die Zulässigkeit von Vorschriften im nicht (qualifiziert) beplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) Anwendung, sofern die Voraussetzungen des § 34 BauGB vorliegen, oder die Zulässigkeitsregelungen des § 35 BauGB über Vorhaben im Außenbereich.

4.2 Nicht beplanter Innenbereich (§ 34 BauGB)

Der nicht (qualifiziert) beplante Innenbereich ist durch zwei Merkmale gekennzeichnet, und zwar durch

- **den Bebauungszusammenhang**
- **die Ortsteileigenschaft.**

(1) Bebauungszusammenhang

Das Merkmal „im Zusammenhang bebaut“ erfordert eine tatsächliche aufeinander folgende zusammenhängende Bebauung (BVerwGE 31,20; BVerwG NVWZ 1987,406). Der Bebauungszusammenhang wird durch bauliche Anlagen hergestellt, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen zum Wohnen oder zum Arbeiten zu dienen bestimmt sind, also nicht durch solche Baulichkeiten, die ausschließlich z. B. landwirtschaftlichen oder kleingärtnerischen Zwecken dienen. Baulücken oder auch freie Flächen, die wegen ihrer natürlichen Beschaffenheit einer Bebauung entzogen sind, unterbrechen den Bebauungszusammenhang nicht, wenn die aufeinander folgende Bebauung trotz vorhandener Lücken nach der Verkehrsauffassung den Eindruck der Geschlossenheit oder Zusammengehörigkeit vermittelt (BVerwG NVWZ 1097, 899). Für die Ausdehnung des Bebauungszusammenhangs kommt es auf die Grundstücksgrenzen nicht entscheidend an. In den Bauungszusammenhang kann daher z. B. auch nur ein Teil des Grundstücks einbezogen werden.

(2) Ortsteileigenschaft

Der Bebauungszusammenhang muss einem Ortsteil angehören. Ortsteil ist nur ein solcher Bebauungskomplex, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist. Das Gewicht eines solchen Komplexes hängt vor allem ab von den örtlichen Verhältnissen sowie von der Eigenart und Funktion der Bebauung. Baulichkeiten, die ausschließlich landwirtschaftlichen oder kleingärtnerischen Zwecken dienen, begründen keinen Ortsteileigenschaft (BVerwG ZfBR 1984, 254).

4.3 Außenbereich (§ 35 BauGB)

Außenbereich ist alles, was nicht innerhalb des Geltungsbereichs eines qualifizierten Bebauungsplans (§ 30 Abs. 1 oder 2 BauGB) oder innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB. liegt. Der durch die negative Abgrenzung definierte Rechtsbegriff unterscheidet sich von der umgangssprachlichen Bedeutung vom Außenbereich als freie (nicht besiedelte) Landschaft. Der Außenbereich hat mit diesen Bildern nichts zu tun, sondern ist begrifflich nicht mehr und nicht weniger als die Gesamtheit der von den §§ 30 und 34 nicht erfassten Flächen.

Außenbereich sind auch die von Bebauung umgebende, aber von dieser nicht geprägte freie nicht bebaute Flächen, die so groß sind, dass sich ihre Bebauung nicht als zwanglose Fortsetzung der vorhandenen Bebauung aufdrängt und die deshalb nicht als Baulücke erscheinen (BVerwG NJW 1984, 1576). Dieser Außenbereich wird auch als „Außenbereich im Innenbereich" bezeichnet. Außenbereich sind ferner Flächen, die zwar mit Baulichkeiten bebaut sind, die aber nicht dem ständigen Aufenthalt von Menschen zum Wohnen oder zum Arbeiten zu dienen bestimmt sind.

Die Darstellung eines Bereichs als Baufläche oder als Baugebiet im Flächennutzungsplan ändert an der gegebenen Außenbereichsqualität nichts. Gleiches gilt für den Entwurf eines qualifizierten Bebauungsplans, der planreif im Sinne des § 33 Abs. 1 oder 3 BauGB ist, von dem angenommen werden kann, dass die getroffenen Festsetzungen rechtskräftig werden. Allerdings eröffnet § 33 BauGB die Möglichkeit, abweichend von den Bestimmungen des § 35 BauGB eine Baugenehmigung zu erhalten. In diesem Falle kann ein Vorhaben im Vorgriff auf den Bebauungsplan zugelassen werden.

Außenbereich sind auch die Flächen im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans (§ 30 Abs. 3 BauGB), die nicht innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegen. Die Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans sind dann zusätzlich zu den Voraussetzungen des § 35 zu beachten, wenn ein Vorhaben zur Genehmigung ansteht.

4.4 Kleingartenanlagen im Plangebiet

Im Bebauungsplan festgesetzte Flächen für Kleingärten sind Dauerkleingärten im Sinne des § 1 Abs. 3 BKleingG. Dabei kommt es nicht darauf an, ob die Festsetzung der Fläche für Dauerkleingärten in einem qualifizierten oder in einem einfachen Bebauungsplan getroffen wird. Denn in beiden Fällen handelt es sich um die Festsetzung einer Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit den sich daraus ergebenden Folgewirkungen im Hinblick auf die Nutzungsmöglichkeiten der festgesetzten Flächen.

Grünfläche im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB ist ein Oberbegriff, der in der Bauleitplanung der Konkretisierung bedarf. Die Vorschriften der §§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB zählen neben Dauerkleingärten beispielhaft als Grünflächen auch Parkanlagen, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze sowie Friedhöfe auf.

Nach § 9 Abs. 1Nr. 15 BauGB ist bei der Ausweisung von Grünflächen gleichzeitig auch festzusetzen, ob es sich um eine öffentliche oder private Grünfläche handelt. Kriterium für die Unterscheidung zwischen privaten und öffentlichen Grünflächen ist die öffentliche oder private Nutzung. Öffentliche Grünflächen sind solche, die der Öffentlichkeit; d.h. der Nutzung durch die Allgemeinheit gewidmet sind oder werden sollen. Privatgrünflächen dagegen solche, die für private Nutzungen bestimmt sind. Unterscheidungsmerkmal ist insoweit der Widmungszweck. Kleingärten dienen privaten Zwecken. Denn sie dienen den Kleingärtnern zur nicht erwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung und zur Erholung. Das Gleiche gilt auch für Dauerkleingärten. Die kleingärtnerische Nutzung erfolgt auf der Grundlage eines Pachtvertrages oder eines vergleichbaren schuldrechtlichen Vertrages. Durch diesen Vertrag verpflichtet sich der Verpächter (Zwischenpächter), Gartenparzel-

len den Pächtern (Kleingärtnern) zur kleingärtnerischen Nutzung zu überlassen und der Pächter (Kleingärtner) verpflichtet sich, als Gegenleistung den vereinbarten Pachtzins zu zahlen. Kleingärten sind also eindeutig private Grünflächen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB. Die private Zweckbestimmung ergibt sich also bereits aus dem Begriff „Dauerkleingarten". Die Festsetzung „Grünfläche/Dauerkleingarten" beinhaltet insoweit gleichzeitig die private Zweckbestimmung. Einer weiteren Konkretisierung bedarf es nicht.

Die Öffnung von Gemeinschaftseinrichtungen in einer Kleingartenanlage für die Allgemeinheit, z. B. der Spielflächen oder der Wege, verändern den privaten Charakter der einzelnen Parzellen nicht.

Die Festsetzung „Grünfläche/kleingärtnerische Nutzung" genügt aber nicht als Ausweisung von Dauerkleingartenland den Anforderungen, die an die Bestimmtheit der Festsetzungen zu stellen sind. Der Begriff „kleingärtnerische Nutzung" lässt eine Unterscheidung zwischen Pachtgärten und Eigentümergärten nicht zu. Denn in beiden Rechtsformen kann die kleingärtnerische Nutzung verwirklicht werden.

Ist beabsichtigt, Kleingartenland planungsrechtlich abzusichern, dann muss diese Fläche als Dauerkleingartenland im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Der einfache Bebauungsplan unterscheidet sich vom qualifizierten Bebauungsplan einzig und allein dadurch, dass er die für den qualifizierten Plan geforderten Mindestfestsetzungen – über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, über die überbaubaren Grundstücksflächen und über die örtlichen Verkehrsflächen – nicht oder nicht alle diese Festsetzungen enthält. Für die Ausweisung von Dauerkleingärten wird häufig ein einfacher Bebauungsplan ausreichen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Denn er sichert planungsrechtlich die kleingärtnerische Nutzung gegenüber anderen Bodennutzungsarten ab. Sofern er allerdings z. B. keine Festsetzungen über Gartenlauben enthält, gelten die Regelungen über die Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB.

4.5 Kleingärten im Außenbereich

Kleingartenanlagen sind planungsrechtlich als Außenbereich zu qualifizieren, wenn sie nicht im Bebauungsplan als Dauerkleingärten festgesetzt sind. Sie sind kein „im Zusammenhang bebauter Ortsteil" (§ 34 BauGB), auch dann nicht, wenn alle Gartenparzellen mit Lauben bebaut sind (BVerwG, NJW 1984, 1576). Denn Lauben dienen nach Maßgabe des § 3 Abs. 2 BauGB nicht dem dauernden Wohnen; sie dürfen nicht einmal nach ihrer Ausstattung und Einrichtung zum dauernden Wohnen geeignet sein. Gartenlauben haben eine der kleingärtnerischen Nutzung dienende Hilfsfunktion. Sie sind deshalb keine Baulichkeiten, die einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil bilden können. Die Tatsache, dass Lauben häufig massiv gemauert sind, führt ebenso wenig zum Entstehen eines Ortsteils wie der Umstand, dass die Lauben von Kleingärtnern zeitweise auch zum Übernachten genutzt werden. Kleingartenanlagen sind auch nicht Bestandteil eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, der durch die umgebende Wohn- oder Gewerbebebauung gebildet würde. Eine ringsum von Bebauung umgebende Kleingartenanlage ist als „Außenbereich im Innenbereich" zu beurteilen (BVerwG NJW 1984, 1476).

Im Außenbereich sind bauliche Anlagen nach Maßgabe des § 35 BauGB zulässig, soweit ein einfacher Bebauungsplan nicht vorliegt. § 35 BauGB unterscheidet zwischen privilegierten (§ 35 Abs. 1 BauGB) und nicht privilegierten sonstigen Vorhaben (§ 35 Abs. 2 BauGB). Zu den privilegierten Vorhaben gehören vor allem landwirtschaftliche Betriebe und darüber hinaus Anlagen, die dem Außenbereich zugeordnet sind. Privilegierte Vorhaben sind bevorrechtigt im Außenbereich zulässig. Bauliche Anlagen in Kleingartenanlagen, sind sonstige, nicht privilegierte Vorhaben. Diese dürfen nur dann errichtet werden, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt gemäß § 35 Abs. 3 BauGB z. B. vor, wenn das Land-

schaftsbild durch eine bauliche Anlage erheblich gestört wird oder wenn ein der Öffentlichkeit zugängliches Vereinsheim unwirtschaftliche Aufwendungen für die Zufahrt erfordert.

4.6 Kleingartenrechtliche Folgen aus der planungsrechtlichen Einordnung der Kleingartenanlagen.

Grundstücke, die im Bebauungsplan als Flächen für Dauerkleingärten festgesetzt sind, dürfen nur als Kleingärten im Sinne des BKleingG genutzt werden. Ausgehend von dieser Verpflichtung sieht das BKleingG in § 15 vor, dass Kleingartenpachtverhältnisse auch zwangsweise begründet werden können, wenn sonst ein Pachtvertrag nicht zustande kommt. Der Erhaltung der durch die planerische Festsetzung getroffenen Nutzungsregelung dient das Teilungsverbot nach § 19 Abs. 2 BauGB. Danach ist eine Teilung der Dauerkleingartenfläche mit dem Ziel, einzelne Gartenparzellen an die Nutzer zu verkaufen, unzulässig, weil sie den Festsetzungen des Bebauungsplans widerspricht. Nach § 19 Abs. 2 BauGB dürfen durch die Teilung eines Grundstücks im Geltungsbereich eines Bebauungsplans keine Verhältnisse entstehen, die den Festsetzungen dieses Plans widersprechen. Das ist der Fall, wenn aus Pachtgärten – Kleingärten sind Pachtgärten – Eigentümergärten entstehen. Diese Vorschrift enthält aber nur die materiell-rechtliche Verpflichtung. Eine präventive Kontrolle findet nicht statt. Insoweit ist das Teilungsverbot ein „stumpfes Schwert".

Der Zwischenpächter hat aber einen Anspruch gegen den Eigentümer, Angebote an die Kleingärtner, die von ihnen genutzte Parzelle zu kaufen, zu unterlassen. Mit dem Angebot, die genutzten Kleingärten zu kaufen, sind alle Gartenparzellen in einer Kleingartenanlage in ihrem durch das BKleingG gewährleisteten Schutz gefährdet. Denn in diesem Falle besteht die Gefahr, dass nicht nur die veräußerten Kleingärten ihre Kleingarteneigenschaft verlieren, sondern ab einer bestimmten Situation alle Pachtgärten in der Anlage, wenn das Begriffsmerkmal „Kleingartenanlage" weggefallen ist. Je mehr Parzellen verkauft werden, desto größer ist der Eingriff in die Kleingartenanlage mit der Folge, dass die zerstreut in der Anlage liegenden Kleingärten keine Kleingartenanlage im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 2 BKleingG bilden, auch wenn das äußere Erscheinungsbild der Anlage unverändert bleibt. Denn die Anlageneigenschaft wird insoweit nicht durch das äußere Erscheinungsbild bestimmt, sondern durch die Zusammenfassung von auf vertraglicher Basis kleingärtnerisch genutzten Pachtgärten.

Der Verpächter im Zwischenpachtverhältnis ist verpflichtet, alles zu unterlassen, was die Weiterverpachtung der Kleingärten im Sinne des BKleingG behindert. Der mit dem Kaufangebot angestrebte rechtliche Erfolg, nämlich die Übereignung der Einzelgärten an die Kleingärtner, die „ihre" Gärten auf pachtrechtlicher Grundlage nutzen, widerspricht den bestehenden Vertragspflichten des Verpächters auf der Zwischenpachtebene. Denn der Zwischenpachtvertrag ist – wie jede andere Pacht – ein Dauerschuldverhältnis, das den Verpächter für die vereinbarte Pachtdauer zur Vertragserfüllung verpflichtet; dem Zwischenpächter also das Recht einräumt, Besitz-, Nutzungs- und Fruchtgenussrechte an Dritte (Nutzer) zu vermitteln. Der Zwischenpächter hat daher das Recht, die Vertragserfüllung durch den Verpächter einzufordern und Kaufangebote während der Laufzeit des Zwischenpachtvertrages zu unterlassen. Gegebenenfalls ist dieses Recht im Klagewege zu erstreiten.

Die Kündigung von Kleingartenpachtverhältnissen zum Zwecke der Verwirklichung von nicht kleingärtnerischen Zwecken dienenden Vorhaben auf Kleingartenland ist nur nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Nr. 4 BKleingG rechtlich möglich. Danach setzt die Kündigung zunächst voraus, dass eine andere als die kleingärtnerische Nutzung planungsrechtlich zulässig ist. Gemeint ist hiermit nicht die im Bebauungsplan oder durch Planfeststellung festgesetzte andere Nutzung, sondern die andere zulässige Nutzung im Außenbereich nach § 35 BauGB.

Im Übrigen ist die Kündigungsmöglichkeit des Verpächters nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BKleingG an eine Reihe von Voraussetzungen gebunden – erhebliche Nachteile des Verpächters bei der Fortsetzung

des Kleingartenpachtverhältnisses – aus denen sich ergibt, dass sie nicht der Verwirklichung von Bauansprüchen zu dienen bestimmt ist, sondern wirtschaftliche Nachteile des Verpächters verhindern will.

5. Kleingartenrechtliches Sonderpachtrecht

Das pachtrechtliche Regelungssystem des BKleingG ist als Sondergesetz ausgestaltet. Soweit sich aus dem Sonderrecht des BKleingG nichts anderes ergibt, richten sich die vertraglichen Beziehungen zwischen Verpächter und Pächter im Übrigen nach den Vorschriften des BGB über den Pachtvertrag. Kleingartenpachtrechtliche Sonderregelungen enthält das BKleingG insbesondere über

- den Abschluss von Zwischenpachtverträgen (§ 4 Abs. 2 Satz 1 und 2 BKleingG),
- den Pachtzins (§ 5 BKleingG)
- die Kündigung des Kleingartenpachtvertrages durch den Verpächter (§ 8 bis 10 BKleingG).

5.1 Zwischenpachtverträge

(1) Gestufte Pachtverhältnisse

Die Nutzung von Kleingärten erfolgt in der Regel aufgrund gestufter Pachtverhältnisse. Auch mehrfach gestufte Pachtverhältnisse sind in der Praxis üblich und rechtlich zulässig. Das BKleingG trägt dieser Praxis Rechnung, indem es in § 4 Abs. 2 Satz 1 bestimmt, dass die Vorschriften über Kleingartenpachtverträge auch für Zwischenpachtverträge gelten.
Der Begriff „Zwischenpacht“ ist entsprechend dem Schutzzweck des Gesetzes weit auszulegen. Er umfasst alle Vereinbarungen, die eine kleingärtnerische Nutzung im Sinne des § 1 Nr.1 BKleingG zum Gegenstand haben (BGH NJW 1987, 2865).

Der Zwischenpächter hat eine doppelte Rechtsstellung. Er ist Pächter im Zwischenpachtverhältnis und Verpächter bei Einzelpachtverträgen. Der Zwischenpächter kann sich zur Weiterverpachtung von Kleingartenland eines Beauftragten bedienen. In der Praxis wird häufig so verfahren.

(2) Kleingärtnerische Gemeinnützigkeit

Nach § 4 Abs. 2 Satz 2 BKleingG sind Zwischenpachtverträge nichtig, wenn sie nicht mit der Gemeinde oder einer als kleingärtnerisch gemeinnützig anerkannten Kleingärtnerorganisation (Zwischenpachtprivileg) geschlossen sind. Sie werden aber wirksam, wenn die Gemeinnützigkeit nach Vollzug des Vertrages anerkannt wird (BGH NJW 1987, 2865).

Die Beschränkung des Eigentümers in der Auswahl seines Vertragspartners bei Zwischenpachtverträgen ist verfassungsrechtlich nicht zu beanstanden, weil sie der sozial-politischen und der städtebaulichen Funktion des Kleingartens dient. Sie soll die sachgerechte Wahrnehmung dieser Aufgaben und den gesetzeskonformen Vollzug sicherstellen. Gemeinnützig anerkannte Kleingärtnerorganisationen bieten eine Gewähr dafür, dass die Aufgaben, die ein Zwischenpächter zu erfüllen hat, sachgerecht und im Interesse der Kleingärtner und des Kleingartenwesens wahrgenommen werden. Das setzt andererseits voraus, dass bestimmte Garantien für die Erfüllung der nur ihnen zugewiesenen Aufgaben gegeben sein müssen. Das Steuerungsinstrument hierfür ist die Verleihung bzw. der Entzug der kleingärtnerischen Gemeinnützigkeit.

Nach § 2 BKleingG wird eine Kleingärtnerorganisation von der zuständigen Landesbehörde als gemeinnützig anerkannt, wenn sie im Vereinsregister eingetragen ist, sich der regelmäßigen Prüfung der Geschäftsführung unterwirft und wenn die Satzung bestimmt, dass die Kleingärtnerorga-

nisation ausschließlich oder überwiegend die Förderung des Kleingartenwesens sowie die fachliche Betreuung ihrer Mitglieder bezweckt, erzielte Einnahmen kleingärtnerischen Zwecken zugeführt werden und bei der Auflösung der Organisation deren Vermögen für kleingärtnerische Zwecke verwendet wird. Liegen diese Voraussetzungen vor, dann hat jede Kleingärtnerorganisation einen Rechtsanspruch, als kleingärtnerisch gemeinnützig anerkannt zu werden; unabhängig davon, ob sie das Zwischenpachtprivileg in Anspruch nimmt oder nicht.

Die Voraussetzungen für den Entzug der kleingärtnerischen Gemeinnützigkeit regelt das BKleingG nicht. Diese ergeben sich aber im Wege des Umkehrschlusses aus den Anerkennungsvoraussetzungen.

Das Verfahren der Anerkennung und des Entzug der kleingärtnerischen Gemeinnützigkeit sowie die Gemeinnützigkeitsaufsicht regeln die Länder.

Im Übrigen tasten die Regelungen über die Zwischenpacht den Wesensgehalt der Vertragsfreiheit nicht an.

Der Eigentümer von Kleingartenland kann Zwischenpachtverträge auch mit der Gemeinde schließen. Im Übrigen bleibt es unbenommen, Einzelpachtverträge abzuschließen. In diesem Fall obliegt dem Eigentümer die Verwaltung der Kleingartenanlage, soweit er diese nicht einer gemeinnützigen Kleingärtnerorganisation übertragen hat. Der Eigentümer ist von Gesetzes wegen verpflichtet, die Verwaltung der Kleingartenanlage einer gemeinnützigen Kleingärtnerorganisation zu übertragen, wenn die ordnungsgemäße Bewirtschaftung oder Nutzung der Kleingärten nicht mehr gewährleistet ist (§ 4 Abs. 3 BKleingG).

5.2 Pachtzins und Nebenleistungen

(1) Pachtobergrenze

Nach § 5 Abs. 1 Satz 1 BKleingG darf als Pachtzins höchstens der vierfache Betrag des ortsüblichen Pachtpreises im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau – bezogen auf die gesamte Fläche der Kleingartenanlage – verlangt werden. Dabei sind die auf gemeinschaftliche Einrichtungen, z. B. Wege, Spielflächen, entfallenden Flächen bei der Ermittlung des Pachtzinses für den einzelnen Kleingarten anteilig zu berücksichtigen (§ 5 Abs. 1 Satz 2 BKleingG).

Zu ermitteln ist die ortsübliche Pacht. Das ist der in der betreffenden Gemeinde durchschnittlich gezahlte Pachtzins (§ 5 Abs. 1 Satz 4 BKleingG). Auskünfte über den örtlichen Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau können die für die Anzeige von Landpachtverträgen zuständigen Behörden erteilen. Liegen solche ortsüblichen Pachtpreise nicht vor, so ist der entsprechende Pachtpreis einer vergleichbaren Gemeinde als Bemessungsgrundlage zugrunde zu legen. Vergleichbar sind Gemeinden gleicher Größenordnung und gleicher Wirtschaftsstruktur.

Das BVerfG hat in seiner Entscheidung vom 25. Februar 1998 (NJW – RR 1998,1166) festgestellt, dass die durch die Novelle des BKleingG von 1994 eingeführte Pachtzinsregelung verfassungskonform ist.

Den Vertragsparteien bleibt es selbstverständlich unbenommen, auch Pachtzinsen zu vereinbaren, die unter der gesetzlichen Höchstpacht liegen. Überschreitet dagegen der vereinbarte Pachtzins die gesetzlich zulässige Höchstgrenze, ist die Vereinbarung insoweit nichtig (§ 13 BKleingG). An die Stelle des vereinbarten (überhöhten) Pachtzinses tritt der Höchstpachtzins nach § 5 Abs. 1 Satz 1 BKleingG (BGHZ 108 S. 147, 150). Im Übrigen bleibt der Pachtvertrag in diesen Fällen unverändert.

(2) Zwischenpächterzuschlag

Soweit dem Zwischenpächter im Zusammenhang mit der Verwaltung der Kleingartenanlage ein Aufwand entsteht, kann er diesen dadurch ausgleichen, dass er mit dem Eigentümer als Verpächter der Kleingartenflächen einen Pachtzins unter der gesetzlichen Pachtobergrenzevereinbart, von den Kleingärtnern dagegen den zulässigen Höchstpachtzins verlangt. Ist ein solcher Zwischenpächterzuschlag nicht mehr möglich, weil die Höchstgrenze für die Pacht bereits bei der Zwischenpacht erreicht ist, kann der Zwischenpächter seine Aufwendungen für die Kleingartenanlage nur über Mitgliedsbeiträge bzw. Verwaltungszuschläge finanzieren.

Ist der Pächter (Kleingärtner) aus dem Kleingärtnerverein ausgetreten oder wurde er ausgeschlossen, bleibt er aus der Kleingartenpacht verpflichtet, sich anteilig an den Kosten der Verwaltung, Erhaltung und Bewirtschaftung der Kleingartenanlage zu beteiligen. Soweit die Verpachtung an die Mitgliedschaft im Kleingärtnerverein geknüpft ist, ist durch den Austritt oder den Ausschluss aus dem Verein die Geschäftsgrundlage für die Verpachtung gestört und der Einzelpachtvertrag ist entsprechend der veränderten Geschäftsgrundlage anzupassen. Diese Anpassung erfolgt durch die Heranziehung zu einem Verwaltungszuschlag.

Im Übrigen ergibt sich die Verpflichtung zur Zahlung des Verwaltungszuschlags als vertragliche Nebenverpflichtung aus dem Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242 BGB). Nach der Auffassung des OLG Hamm kann der Verpächter (Zwischenpächter) Verwaltungszuschläge nur aufgrund besonderer Vereinbarungen verlangen (OLG Hamm NJW – RR 2004, 298 f.). Die Begründung dieser Entscheidung überzeugt nicht. Das Gericht verkennt, dass eine Gartenparzelle nur dann als Kleingarten mit den sich daraus ergebenden Rechtsfolgen zu qualifizieren ist, wenn sie in einer Anlage mit gemeinschaftlichen Einrichtungen liegt. Die mit der Verwaltung verbundenen Kosten dienen der Sicherstellung des ordnungsgemäßen Betriebs der Kleingartenanlage und damit gleichzeitig der Erhaltung der Kleingarteneigenschaft der Gartenparzelle. Insofern ist der Verwaltungszuschlag eine sich aus dem Grundsatz von Treu und Glauben ergebende Nebenverpflichtung des Pächters (Kleingärtners) im Einzelpachtverhältnis.

Dennoch empfiehlt es sich, im Pachtvertrag – gegebenenfalls auch in der Gartenordnung, sofern sie Vertragsbestandteil ist – eine Bestimmung aufzunehmen, dass jeder Kleingärtner verpflichtet ist, sich an den Kosten der Verwaltung zu beteiligen und dass die Beteiligung entweder über den Mitgliedsbeitrag oder einen besonderen Verwaltungszuschlag erfolgt.

5.3 Kündigungsschutz

Das BKleingG regelt abschließend die Kündigung durch den Verpächter. Im Unterschied zu den Kündigungsmöglichkeiten des Pächters, die frei vereinbart werden können, schränkt das BKleingG die Kündigungsmöglichkeiten des Verpächters ein. Der Verpächter kann entsprechend den Vorschriften der §§ 8 bis 10 BKleingG den Kleingartenpachtvertrag nur aus den dort genannten Gründen kündigen. Die Kündigungsmöglichkeiten des Verpächters sind zum Nachteil des Pächters nicht abdingbar (§ 13 BKleingG). Das hat zur Folge, dass eine Kündigung aus einem anderen als dem im BKleingG genannten Grunde nicht wirksam ist. Dieser Kündigungsschutz kann auch – hinsichtlich des Kleingärtners – nicht dadurch unterlaufen werden, das Mitgliedschaft in der Kleingärtnerorganisation und Nutzung des Kleingartens vertraglich untrennbar miteinander gekoppelt sind, mit der Folge, dass das Erlöschen der Mitgliedschaft den Verlust des Nutzungsrechts automatisch bewirkt. Denn das würde eine Zwangsmitgliedschaft begründen, die verfassungsrechtlich nicht vertretbar ist.

Das BKleingG unterscheidet zwischen der fristlosen und der ordentlichen Kündigung. Die fristlose Kündigung ist nur in zwei Fällen zulässig; und zwar bei Zahlungsverzug des Pächters nach erfolgloser Mahnung sowie bei schwerwiegenden Pflichtverletzungen des Pächters oder von ihm auf der

Parzelle geduldeten Personen, wenn dadurch der Frieden in der Kleingartengemeinschaft so nachhaltig gestört ist, dass dem Verpächter eine Fortsetzung des Pachtverhältnisses nicht mehr zugemutet werden kann.

Die ordentliche Kündigung regelt § 9 BKleingG. Im Einzelnen nennt § 9 Abs. 1 BKleingG folgende Kündigungsgründe: Nicht unerhebliche Pflichtverletzungen, Neuordnung der Kleingartenanlage, Eigenbedarfskündigung, andere wirtschaftliche Verwertung, Planverwirklichung.

Die ordentliche Kündigung ist im Regelfall nur zum 30. November eines Jahres zulässig. Soweit sie auf Bewirtschaftungsmängel oder ähnliche Pflichtverletzungen gestützt wird, kann sie am dritten Werktag im August desselben Jahres ausgesprochen werden. In den anderen Kündigungsfällen hat sie bis zum dritten Werktag im Februar zu erfolgen. In den Fällen der Kündigung zur Durchsetzung öffentlicher Interessen (Kündigung zum Zwecke der Realisierung des Bebauungsplans und anderer Planungsakte) kann mit einer Frist von zwei Monaten zum Ende jeden Monats gekündigt werden; jedoch nur dann, wenn dringende Gründe die vorzeitige Inanspruchnahme der kleingärtnerisch genutzten Fläche erfordern.

Grundsätzlich gelten für die Kündigung der Zwischenpachtverträge durch den Verpächter die in den §§ 8 und 9 BKleingG genannten Kündigungsgründe. Da die Fassung der dort geregelten Kündigungsmöglichkeiten nicht in jedem Fall den Besonderheiten des Zwischenpachtvertrages gerecht wird, räumt das Gesetz in § 10 Abs. 1 dem Verpächter gegenüber dem Zwischenpächter ein Kündigungsrecht ein, wenn dieser Pflichtverletzungen der Kleingärtner duldet (Nr. 1) oder wenn dem Zwischenpächter die kleingärtnerische Gemeinnützigkeit entzogen wird (Nr. 2). Gleichzeitig wird klargestellt, dass Teilkündigungen möglich sind und dass bei Teilkündigungen einer Anlage der Zwischenpachtvertrag auf den übrigen Teil der Kleingartenanlage beschränkt wird.

Nach § 10 Abs. 3 BKleingG tritt der Verpächter in die Verträge des Zwischenpächters mit den Kleingärtnern ein, wenn der Zwischenpachtvertrag wegen Duldung von Pflichtverletzungen der Kleingärtner beendet wird. Diese Regelung gilt auch bei mehrfach gestuften Pachtverhältnissen. Der kündigende Verpächter wird jeweils Verpächter auf der nächsten niedrigen Pachtstufe.

Der Zwischenpachtvertrag und seine Umsetzung

Karsten Duckstein
Rechtsanwalt, Magdeburg

I. Rechte und Pflichten aus Zwischenpachtverträgen über Kleingartenanlagen

• Allgemeines

Der § 4 Abs. 1 des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) bestimmt, dass für Kleingartenpachtverhältnisse die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches über die Pacht gelten, soweit sich aus dem BKleingG nicht anderes ergibt. Nach Abs. 2 der genannten Vorschrift gelten die Bestimmungen über Kleingartenpachtverträge auch hier, soweit das BKleingG keine abweichenden Regelungen trifft, auch für die Pacht von Grundstücken zu dem Zweck, sie aufgrund einzelner Zwischenpachtverträge weiter zu verpachten. Bei letztgenanntem Vertragstyp handelt es sich um den Zwischenpachtvertrag. Das Rechtsinstitut des Zwischenpachtvertrages bedeutet also, dass der Grundstückseigentümer nicht mit dem jeweiligen unmittelbaren Nutzer vertragliche Beziehungen eingeht, sondern dass Kleingärtnerorganisationen (Vereine oder Verbände), die über die kleingärtnerische Gemeinnützigkeit verfügen müssen, größere Flächen vom Grundstückseigentümer anpachten, mit dem Ziel, sie an einzelne Kleingärtner weiterzuverpachten. Das Rechtsinstitut der Zwischenpacht entspricht sowohl dem Interesse des Grundstückseigentümers, nicht eine Vielzahl von Vertragspartnern zu haben, deren Zusammenwirken bei der Bewirtschaftung der Anlage er dann selbst koordinieren müsste, gleichzeitig entspricht es dem Interesse der Kleingärtner selbst, da nicht jeder einzelne Unterpächter dem Grundstückseigentümer gegenübersteht, sondern eine Organisation mit in der Regel erfahrenen und geschulten Funktionsträgern.

Bei Kleingartenzwischenpachtverträgen handelt es sich um gegenseitige Verträge; d.h. beide Seiten sind aus den Vereinbarungen sowohl berechtigt als auch verpflichtet. Hierbei stehen sich in der Regel die Pflicht auf der einen und das Recht auf der anderen Seite gegenüber. Vereinfacht gesagt ist der eine Vertragsteil berechtigt, die jeweilige Leistung zu verlangen, zu der der andere Vertragsteil verpflichtet ist. Insofern müssen die gegenseitigen Rechte und Pflichten immer im Zusammenhang gesehen werden.

• Hauptpflichten und -rechte des Grundstückseigentümers

Der Grundstückseigentümer ist zunächst gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BKleingG i.V.m. § 581 Abs. 2 und § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB verpflichtet, dem Zwischenpächter den Gebrauch der Pachtsache und die Fruchtziehung während der Pachtzeit zu gewähren. In diesem Zusammenhang hat der Verpächter das ihm gehörende Land dem Zwischenpächter in einem zum vertragsgemäßen Brauch geeigneten

Zustand zu überlassen und es während der Pachtzeit in diesem Zustand zu erhalten. Gerade letzte Verpflichtung des Grundstückseigentümers ist jedoch im Kontext mit der Verpflichtung des Zwischenpächters zur vertragsgemäßen Bewirtschaftung zu sehen. Dies bedeutet, dass die Bewirtschaftung der Pachtsache an sich im Verantwortungsbereich des Zwischenpächters bzw. der Unterpächter liegt. Dies betrifft damit auch weite Teile der Erhaltungspflicht in Bezug auf das Grundstück. Die Erhaltungspflicht des Verpächters ist jedoch auch nicht völlig bedeutungslos, denn sie kann z. B. im Zusammenhang mit gewissen Naturereignissen, wie etwa der so genannten Jahrhundertflut im Sommer 2002, durchaus Bedeutung erlangen.
Hauptpflicht des Verpächters ist es also zusammengefasst, dem Zwischenpächter das Grundstück so zu überlassen, dass es dieser zum Zwecke der kleingärtnerischen Nutzung weiter verpachten kann und es, soweit nicht die direkte Bewirtschaftung davon betroffen ist, in diesem Zustand zu erhalten, gegebenenfalls den verpachtungsfähigen Zustand wieder herzustellen.

Der Grundstückseigentümer ist andererseits berechtigt, vom Zwischenpächter den vereinbarten bzw. höchst zulässigen Pachtzins für die Kleingartenanlage sowie die vertragsgemäße Nutzung als Kleingarten oder Kleingartenanlage zu verlangen. Diese Rechte korrespondieren, wie oben ausgeführt, mit den entsprechenden Hauptverpflichtungen des Zwischenpächters.

- Hauptpflichten und -rechte des Zwischenpächters

Der Zwischenpächter einer Kleingartenanlage hat im Wesentlichen zwei Hauptpflichten zu erfüllen. Zum einen hat er dem Grundstückseigentümer den vereinbarten, höchstens jedoch den gesetzlich zulässigen Höchstpachtzins für die Fläche der Kleingartenanlage zu zahlen. Diese Verpflichtung ist insofern in ihrer juristischen Ausgestaltung bemerkenswert, als dass der Gesetzgeber die Sozialbindung des Eigentums aus Artikel 14 Grundgesetz im BKleingG dergestalt ausgefüllt hat, dass für Kleingärten im Sinne des BKleingG eine gesetzliche Höchstpacht besteht. Diese beträgt, wie allgemein bekannt sein dürfte, das Vierfache des ortsüblichen Pachtzinses im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau. Hervorzuheben ist daneben die Bestimmung des § 13 BKleingG, wonach Vereinbarungen, die zum Nachteile des Pächters vom 2. Abschnitt des BKleingG abweichen, nichtig, also vor dem Gesetz nicht existent sind. Dies bedeutet, dass sich ein Grundstückseigentümer, etwa bei einer Änderung des ortsüblichen Pachtzinses im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau „nach unten“ nicht auf die vertragliche Vereinbarung des höheren Pachtzinses berufen kann. Es besteht vielmehr lediglich die Verpflichtung des Zwischenpächters, den gesetzlich höchst zulässigen Pachtzins zu zahlen. Einzelheiten hierzu sind im § 5 Abs. 3 BKleingG geregelt.

Die zweite Hauptpflicht des Zwischenpächters besteht in der (Durchsetzung der) vertragsgemäßen, d.h. der kleingärtnerischen Nutzung. Auf die aktuellen Probleme bzw. Besonderheiten des Problems der kleingärtnerischen Nutzung sowie der anderen Tatbestandsmerkmale eines Kleingarten nach dem BKleingG wird auf den Beitrag von Dr. Mainczyk verwiesen.

Das Hauptrecht des Zwischenpächters besteht, wie mehrfach erwähnt, als Gegenstück zur Hauptpflicht des Verpächters in der Überlassung des jeweiligen Grundstückes zur kleingärtnerischen Nutzung und in dem beschriebenen Umfang zur Erhaltung des Grundstückes in vertragsgemäßem Zustand.

- **Vertragliche und gesetzliche Nebenpflichten**

Neben den erwähnten Hauptpflichten von Grundstückseigentümer und Zwischenpächter bestehen in der Regel sowohl vertragliche als auch gesetzliche Nebenpflichten. Vertragliche Nebenpflichten können u.a. die vereinbarte Übernahme von Verkehrssicherungspflichten oder ähnlichem sein. Gesetzliche Nebenpflichten resultieren insbesondere aus den Bestimmungen der §§ 241, 242 BGB. Nach diesen Bestimmungen ist der Vertragspartner verpflichtet, den Vertrag so zu erfüllen, wie es dem Vertragszweck entspricht. Er hat sich auch und insbesondere jeglicher Handlungen zu enthal-

ten, die dem vereinbarten Vertragszweck zuwider laufen bzw. dem anderen Vertragspartner einen vermeidbaren Schaden zufügen.

(Auf bestimmte solcher Nebenpflichten soll im folgenden Abschnitt III näher eingegangen werden.)

II. Die Verwaltung des Zwischenpachtvertrages sowie der Unterpachtverträge

- **Anbahnung und Abschluss des Vertrages**

- Aufgaben gegenüber dem Grundstückseigentümer

Bei den Verhandlungen über den Vertrag sowie dem Abschluss desselben haftet der Zwischenpächter dem Grundstückseigentümer zunächst für Zusagen im Rahmen der Vertragsverhandlungen. Dies kann zum Einen die Zusage einer entsprechenden Nutzung – in diesem Fall also der kleingärtnerischen Nutzung – betreffen, ferner die Zusage, dass die Kleingärtnerorganisation überhaupt rechtlich in der Lage ist, derartige Verträge abzuschließen (Sie muss also über die kleingärtnerische Gemeinnützigkeit verfügen). Verpflichtend ist ferner die Zusage des Zwischenpächters, dass die tatsächliche Möglichkeit der Vertragserfüllung besteht; wie etwa das Vorhandensein von potentiellen Unterpächtern, die Zahlungsfähigkeit des Zwischenpächters sowie in Bezug auf sonstige Verpflichtungen, etwa die Übernahme von Verkehrssicherungs- oder Reinigungsverpflichtungen.

Bedeutend ist auch die Frage der Dauer des Vertrages. Hier z. B. die Frage, ob ein befristeter Vertrag geschlossen wird, der während der Vertragslaufzeit nur außerordentlich gekündigt werden kann. Sollte dies der Fall sein, wäre für den Zwischenpächter zu prüfen, ob er überhaupt in der Lage ist, mit potentiellen Unterpächtern die Fläche während der gesamten Vertragslaufzeit zu bewirtschaften.

Die Nichterfüllung solcher Zusagen während der Vertragsanbahnung bzw. bei Vertragsschluss kann u.U. bereits eine Haftung gegenüber dem Verpächter auslösen; nämlich dann, wenn er auf diese Zusagen vertrauen konnte und ihm durch die Nichteinhaltung ein Schaden entsteht.

- Aufgaben gegenüber dem (Unter-)Pächter

Die Kleingärtnerorganisation übernimmt in diesem Vertragsverhältnis die Verpflichtungen eines Verpächters. Auch hier sind im Vorfeld bereits bestimmte Fragen zu prüfen bzw. zu beachten.

Zunächst muss der Zwischenpächter überhaupt in der Lage sein, über die Pachtsache zu verfügen. In der Regel heißt dies, dass das alte Pachtverhältnis beendet sein muss oder aber zumindest der Beendigungstermin feststehen muss. Auch muss gewährleistet sein, dass die Pachtsache zu Pachtbeginn zur Verfügung steht und ordnungsgemäß genutzt werden kann.

Von erheblicher Bedeutung ist auch der Umstand, dass der Zwischenpächter im Vorfeld des Vertragsschlusses keine Zusagen machen darf, die gegen zwingend anzuwendendes Recht verstoßen. Der Zwischenpächter kann also nicht etwa dem Pächter zusagen, dass gesetzwidrige Wald- und Parkbäume auf der Parzelle verbleiben können und dann während des bestehenden Pachtverhältnisses deren Beseitigung verlangen. Zwar ist die Beseitigung u.U. durchsetzbar, jedoch kann der Zwischenpächter sich hier gegenüber dem Pächter u.U. schadensersatzpflichtig machen, wenn dieser nämlich behauptet, die Parzelle bei Kenntnis der Beseitigungspflicht nicht übernommen zu haben oder aber dass er bei Kenntnis auf eine Beseitigung durch den Vorpächter gedrungen hätte.

Wenn geregelt ist, dass die Wertermittlung über den Zwischenpächter veranlasst wird, können sich auch bestimmte Verpflichtungen des Zwischenpächters aus der Wertermittlung schon gegenüber

dem neuen Pächter ergeben, nämlich in Bezug auf Inhalt und Richtigkeit der Wertermittlung.

Ein wesentlicher Komplex ist auch, dass der Zwischenpächter bei Abschluss der Unterpachtverträge darauf achten muss, dass der Inhalt dieser Verträge mit dem des Zwischenpachtvertrages in Übereinstimmung steht. Dies beginnt bereits mit der Laufzeit des Vertrages. So kann es u.U. zu Problemen führen, wenn mit dem Verpächter ein befristeter Zwischenpachtvertrag geschlossen wurde, die Unterpächter jedoch unbefristete Verträge erhalten haben.

Wenn nun der Zwischenpachtvertrag mit dem Grundstückseigentümer durch Zeitablauf endet, verlieren auch die Unterpachtverträge ihre Rechtsgrundlage. Sind diese jedoch unbefristet geschlossen und verfügt der Zwischenpächter nicht über Kündigungsgründe oder hat die Beendigung der Unterpachtverträge bei Beendigung des Zwischenpachtvertrages vereinbart, könnten die Unterpächter, die z.B. im Vertrauen auf einen unbefristeten Vertrag bestimmte Investitionen getätigt haben, Schadensersatzansprüche gegenüber dem Zwischenpächter geltend machen.

Ganz entscheidend sind auch Vereinbarungen über die Rückgabe der Pachtsache nach Beendigung des Pachtverhältnisses. Ist z.B. im Zwischenpachtvertrag mit dem Grundstückseigentümer vereinbart, dass die Sache beräumt zurückgegeben werden muss, sollte eine solche Formulierung in jedem Falle auch in die Unterpachtverträge aufgenommen werden. Erfolgt dies nicht und enthalten die Unterpachtverträge etwa eine Klausel, wonach die Pachtsache in einem Zustand vertragsgemäßer Bewirtschaftung zurückgegeben werden muss, verbleibt die Last der Beräumung bei Beendigung des Unterpachtvertrages beim Zwischenpächter, da die einzelnen Kleingärtner eben nicht verpflichtet sind, ihre Anpflanzungen und Baulichkeiten zu entfernen. Dies kann zu einer erheblichen materiellen Belastung des Zwischenpächters bis hin zu dessen Zahlungsfähigkeit und gegebenenfalls Insolvenz führen.

- **Aufgaben bei der Vertragsdurchführung**

- Verpflichtungen gegenüber dem Grundstückseigentümer

Gegenüber dem Grundstückseigentümer obliegen der Kleingärtnerorganisation zunächst die Hauptpflichten des Pächters aus dem Pachtvertrag; nämlich die vertragsgemäße – hier also die kleingärtnerische – Nutzung und die Zahlung der vereinbarten Pacht sowie der sonstigen finanziellen Nebenleistungen. Für die Erfüllung dieser Verpflichtungen haftet die Kleingärtnerorganisation als Zwischenpächter direkt und mit ihrem Vermögen gegenüber dem Grundstückseigentümer und dies unabhängig davon, ob sie die entsprechenden Beträge von ihren Unterpächtern erhalten hat.

Dies sollte in jedem Falle zum Anlass genommen werden, ein solches Zahlungsregime einzuführen, dass die Fälligkeit der Zahlungen gestaffelt wird; d.h. die entsprechenden Zahlungen der Unterpächter (Pacht und übergewälzte öffentlich rechtliche Lasten) so rechtzeitig beim Zwischenpächter eingehen, dass dieser fristgerecht Zahlungen an den Verpächter leisten kann.

Empfehlenswert sind hier Vorläufe von ein bis zwei Monaten, damit auch ein eventuell notwendiges (außergerichtliches) Mahnverfahren noch erfolgreich durchgeführt werden kann. Erfolgt dies nicht, kann es passieren, dass der Zwischenpächter mit seinen Leistungen, die er an den Verpächter zu erbringen hat, ganz oder teilweise in Vorleistung gehen muss, was zu erheblichen finanziellen Belastungen beim Zwischenpächter führen kann.

Der Zwischenpächter haftet jedoch auch für die Erfüllung weiterer, sich in aller Regel aus dem jeweiligen Zwischenpachtvertrag ergebenden, Verpflichtungen. Dies kann zunächst, wie in vielen Zwischenpachtverträgen vereinbart, die Erhaltung der Pachtsache in einem bestimmten Umfang sein. Enthalten Zwischenpachtverträge etwa Klauseln, dass der Zwischenpächter für die Erhaltung der gesamten Pachtsache verantwortlich ist, kann dies u.U. bedeuten, dass er auch für die Pflege und im Extremfall auch für die Beseitigung und Entsorgung von Bäumen verantwortlich ist, die

bereits zu Beginn des Pachtverhältnisses auf der Pachtsache, etwa auf Gemeinschaftseinrichtungen der Kleingartenanlage, vorhanden waren.

Der Zwischenpächter ist auch für die Einhaltung solcher Verpflichtungen gegenüber dem Verpächter verantwortlich, die dieser gegenüber dem Dritten hat, wenn er sie mit dem Pachtvertrag übernommen hat. Dies betrifft insbesondere Fragen der Verkehrssicherungspflicht in Bezug auf anliegende Gründstücke, Straßen, Gehwege etc. In diese Kategorie fallen ferner eventuell vom Zwischenpächter übernommene Verpflichtungen zur Reinigung anliegender Straßen und Gehwege, zur Durchführung des Winterdienstes etc.

Letztlich ist die Kleingärtnerorganisation aus den allgemeinen gesetzlichen Bestimmungen heraus verpflichtet, nach ihren Möglichkeiten Schäden von der Pachtsache abzuwenden. Dies betrifft zum einen das Handeln der Unterpächter, so haftet im Verhältnis zum Grundstückseigentümer der Zwischenpächter für eventuelle Verunreinigungen oder Kontaminierungen des Grund und Bodens durch die Unterpächter. Ferner ergibt sich aus den allgemeinen Schadensverhütungspflichten eine Verpflichtung des Zwischenpächters, den Grundstückseigentümer unverzüglich von Schäden oder Beeinträchtigungen der Pachtsache, die durch Dritte verursacht worden, zu informieren. Gegebenenfalls kann auch eine Verpflichtung zur unverzüglichen Gefahrenabwehr bestehen.

- Verpflichtungen gegenüber dem (Unter-)Pächter

Auch hier haftet der Zwischenpächter zunächst für die Hauptpflicht aus dem Vertrag; nämlich die Pachtsache (den Kleingarten) dem Unterpächter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu übergeben und ihn während der Pachtzeit auch in diesem Zustand zu erhalten. Dies bedeutet für die Kleingärtnerorganisation als Zwischenpächter zunächst, dass sie auch gegenüber dem Grundstückseigentümer die diesbezüglichen Rechte wahrnehmen muss, da sie sich sonst im Verhältnis zum Unterpächter schadensersatzpflichtig wegen Nichterfüllung des Vertrages machen kann.

Nach wie vor bestehen häufig Bestrebungen von Grundstückseigentümern, die kleingärtnerisch genutzte Fläche zu veräußern, um möglichst schnell eine höhere Rendite zu erzielen, als dies bei den Pachtzinseinnahmen nach dem Bundeskleingartengesetz möglich ist. In vielen Fällen gelingt es dem Grundstückseigentümer jedoch nicht, einen potenziellen Erwerber zu finden, der einen (nach seiner Auffassung) angemessenen Kaufpreis zahlt. Häufig wird in diesem Zusammenhang dann entweder den Kleingärtnerorganisationen oder aber den einzelnen Kleingärtnern die Fläche zum Erwerb angeboten.
Ein Erwerb durch den Kleingärtnerverein bzw. den regionalen Verband ist gesetzlich möglich, er kann unter Umständen sogar im Interesse des Vereines bzw. des Verbandes liegen; nämlich wenn es gelingt, hierdurch die Anlage langfristig zu sichern. Problematisch ist in solchen Fällen jedoch in aller Regel die Finanzierung des Erwerbes. Die Gewährung von Krediten kommt in aller Regel nicht in Frage, da die Banken nicht bereit sind, bei den niedrigen Pachtzinseinnahmen das Grundstück als Sicherheit für den Kredit anzusehen. Insofern muss das Geld in der Regel von den Mitgliedern des Vereines, den einzelnen Unterpächtern aufgebracht werden. Hierfür existieren grundsätzlich zwei Möglichkeiten. Diese sind, dass der erforderliche Kaufpreis über eine Umlage von den einzelnen Vereinsmitgliedern gezahlt wird. Dies bedeutet jedoch auch, dass mit der Zahlung der Umlage der entsprechende Betrag in das Vereinsvermögen über geht und bei Ausscheiden des Unterpächters aus dem Verein keine Rückzahlung erfolgen darf. Insofern lassen sich derartige Umlagen in der Praxis nur schwer umsetzen. Diese Problematik kann zunächst dadurch gelöst werden, dass die Finanzierung nicht über Umlagen sondern über die Gewährung von Darlehen der Vereinsmitglieder an den Verein erfolgt. Auch dies bringt jedoch die Problematik mit sich, dass diese Darlehen grundsätzlich bei Ausscheiden des Unterpächters bzw. des Mitgliedes aus dem Verein rückzahlbar sind. Hier kann es in den Fällen, in denen bei Ausscheiden des Mitglieds kein Nachfolger vorhanden ist, der in die bestehende Darlehensverpflichtung eintritt, zu Zahlungsschwierigkeiten des Vereines kommen, da dieser in der Regel nicht in der Lage sein wird, Rücklagen für die Rück-

zahlung der Darlehen aufzubringen. Insofern sollte in jedem Falle vor dem beabsichtigten Erwerb kleingärtnerisch genutzten Landes rechtliche Beratung gesucht werden.

Rechtlich unzulässig ist die Veräußerung einzelner Kleingartenparzellen an den jeweiligen Nutzer. Nach entsprechender Rechtssprechung des Oberlandesgerichtes Naumburg, bestätigt durch den Bundesgerichtshof sowie auch andere Gerichte (Landgericht Halle, Landgericht Berlin) stellt die Veräußerung einzelner Parzellen an den jeweiligen Unterpächter eine Umgehung der Kündigungsbestimmungen des Bundeskleingartengesetztes dar, da mit der Veräußerung an den Unterpächter aus dem Kleingarten ein Eigentümergarten wird, der gem. § 1 Abs. 2 Ziffer 1 Bundeskleingartengesetz nicht unter den Geltungsbereich des BkleingG fällt.
Hier ist es eine dringende Aufgabe der Kleingärtnerorganisation auf regionaler Ebene, derartige Verkaufsaktivitäten von Grundstückseigentümern rechtzeitig zu erkennen und unter Zuhilfenahme anwaltlicher Beratung diese Bestrebungen zu unterbinden. Gegebenenfalls kann und muss dies auch unter Zuhilfenahme von Gerichten; etwa auf dem Wege des einstweiligen Rechtsschutzes durch einstweilige Verfügungen erfolgen. Erfolgt dies nicht, hat dies in nahezu allen bekannten Fällen den Verlust der betreffenden Kleingartenanlage zufolge.

Eine wesentliche Verpflichtung gegenüber dem Unterpächter ist es auch, diesem die vertragsgemäße – also kleingärtnerische – Nutzung zu ermöglichen. Dies zum Einen indem ihm die Pachtsache in einem entsprechenden Zustand zur Verfügung gestellt wird, andererseits sollte diese Verpflichtung auch so verstanden werden, dass der Zwischenpächter den Kleingärtner fachlich in die Lage versetzt, eine entsprechende Nutzung durchzuführen, indem er ihm Hilfestellung und Anleitung bietet.

Nicht zuletzt ist auch die Kontrolle der vertragsgemäßen – also kleingärtnerischen – Nutzung in der Gesamtanlage eine Verpflichtung, die dem Zwischenpächter gegenüber dem einzelnen Unterpächter obliegt. Vernachlässigt eine Kleingärtnerorganisation als Zwischenpächter nämlich diese Verpflichtung aus dem Pachtvertrag, kann dies im Extremfall zur Kündigung des gesamten Zwischenpachtvertrages durch den Verpächter führen. Dies hätte in vielen Fällen eine entschädigungslose Beräumung der einzelnen Kleingartenparzellen durch die jeweiligen Pächter zur Folge. Problematisch könnte dies jedoch für die diejenigen Kleingärtner werden, die sich während der Laufzeit ihrer jeweiligen Unterpachtverträge nichts zu schulden kommen ließen. Gerade diesen vertragstreuen Kleingärtnern entstünde durch die erzwungene Aufgabe des Kleingartens ein Schaden in Höhe des Verkehrswertes der Anpflanzungen und Baulichkeiten zuzüglich der Beräumungskosten für dieselben. Wenn nunmehr nachgewiesen werden könnte, dass die Verpächterkündigung aufgrund mangelhafter Kontrolltätigkeit des Zwischenpächters erforderlich war, können sich Schadensersatzansprüche der vertragstreuen Kleingärtner gegenüber dem Zwischenpächter ergeben.

In dieser Hinsicht haben sich in letzter Zeit folgende Probleme ergeben:

In einigen Bundesländern wurden die Landesbauordnungen der Gestalt geändert, dass die Errichtung von Gartenlauben in Kleingartenanlagen nach dem Bundeskleingartengesetz genehmigungs- bzw. verfahrensfrei gestellt wurde. Dies bedeutet, dass nicht mehr die untere Baugenehmigungsbehörde sondern die Kleingärtnervereine und –verbände für die Bautätigkeit in der Kleingartenanlage verantwortlich sind. Gerade in Fällen, in denen dieses von den regionalen Organisationen auf die Vereine delegiert wurde, zeigt sich häufig der Umstand, dass die Vertreter des Vereines aus mangelnder Auseinandersetzungsbereitschaft, falsch verstandener Großzügigkeit oder anderen Gründen Genehmigungen aussprechen, die nicht dem Bundeskleingartengesetz entsprechen. In diesem Zusammenhang erlangt eine Entscheidung des Oberlandesgerichts Hamm Bedeutung, nach der bei wesentlichen baulichen Veränderungen an bestandsgeschützten Gartenlauben der Bestandsschutz für die gesamte Gartenlaube in Wegfall gerät und der Rückbau auf 24 m² und, wo dies nicht möglich ist, der Totalabriss verlangt werden kann. Hier ist dringend an die regionalen Kleingärtnerorganisationen zu appellieren, sich die Bautätigkeit in den Kleingartenanlage nicht „aus den Händen nehmen“ zu lassen, um Schaden vom Kleingartenwesen in ihrer Region abzu-

wenden.

Auch gegenüber den einzelnen Unterpächtern besteht eine Verpflichtung des Zwischenpächters zur Abwehr von Schäden in Bezug auf die einzelnen Kleingärten. Das kann unter Umständen die Abwehr von Störungen aus Nachbargrundstücken, aber auch von Gartennachbarn sein. So kann sich in bestimmten Einzelfällen durchaus eine Verpflichtung des Zwischenpächters ergeben, Gartennachbarn, die aufgrund vertragswidrigen Verhaltens störenden Einfluss auf andere Gärten haben, im Rahmen der Gartenordnung, des BKleingG sowie anderer Regelungen zur Verantwortung zu ziehen. Erfolgt dies nicht, kann dies wiederum u.U. Schadensersatzverpflichtungen auf Seiten des Zwischenpächters auslösen.

- **Aufgaben bei Beendigung und Abwicklung des Pachtverhältnisses**

- Verpflichtungen gegenüber dem Verpächter

Erfordert es die Situation, dass der Zwischenpachtvertrag von der Kleingärtnerorganisation gekündigt werden muss, sind zunächst Kündigungsmöglichkeiten und –fristen zu prüfen, da der Zwischenpächter dem Grundstückseigentümer die vertraglichen Leistungen bis zu einer wirksamen Beendigung des Zwischenpachtvertrages schuldet. Dies betrifft sowohl die Zahlung des vereinbarten Entgeltes (der Pacht) aber auch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der Pachtsache. Eine ganz entscheidende Verpflichtung des Zwischenpächters gegenüber dem Grundstückseigentümer ist die Rückgabe der Pachtsache in dem vertraglich vereinbarten Zustand. Enthält der Zwischenpachtvertrag keine Regelung über die Rückgabe der Pachtsache bzw. ist eine Rückgabe frei von fremdem Eigentum vorgesehen, muss die Pachtsache in beräumtem Zustand, also ohne die von den Kleingärtnern eingebrachten Anpflanzungen, Baulichkeiten und sonstigen Anlagen zurückgegeben werden. Hier ist, wie bereits an anderer Stelle angesprochen, entscheidend, dass entsprechende Verpflichtungen auch in den Unterpachtverträgen enthalten sein müssen. Ist dies nicht der Fall, kann dies dazu führen, dass der Zwischenpächter gegenüber dem Grundstückseigentümer zur Totalberäumung verpflichtet ist, diese Verpflichtung aber nicht an die einzelnen Unterpächter weitergeben kann und somit aus eigenen Mitteln hierfür einstehen muss. In bestimmten Fällen, insbesondere bei zeitlich befristeten Zwischenpachtverträgen, kann auch die Frage des Zeitpunktes der Rückgabe eine Rolle spielen. Hier sollte darauf geachtet werden, dass auch die Unterpachtverträge so rechtzeitig beendet werden können, dass der Zwischenpächter überhaupt in die Lage versetzt wird, die Pachtsache fristgemäß an den Verpächter zurückzugeben.

Für den Fall, dass der Zwischenpächter nicht in der Lage ist, die Pachtsache ordnungsgemäß bzw. rechtzeitig an den Grundstückseigentümer zurückzugeben, haftet er dem Verpächter für einen eventuell daraus entstehenden Schaden. Dies kann zum Einen die Weiterzahlung des vereinbarten Nutzungsentgeltes bis zu einer endgültigen Beräumung, aber auch einen darüber hinausgehenden Schaden bedeuten, wenn der Grundstückseigentümer z.B. beweisen kann, dass er die Pachtsache zu besseren Bedingungen hätte verwerten oder verpachten können.

Im übrigen ist auch das Pachtverhältnis nach Beendigung abzuwickeln, d.h. es sind eventuell Mehr- oder Minderzahlungen auszugleichen, etwa wenn das Pachtverhältnis nicht zum Jahresende beendet wird.

- Verpflichtungen gegenüber den (Unter-)Pächtern

Auch gegenüber den Pächtern bestehen bestimmte Verpflichtungen des Zwischenpächters. Bei einer Kündigung durch den Verpächter hat der Zwischenpächter zunächst deren Begründetheit zu prüfen und gegebenenfalls rechtliche Schritte gegen unbegründete Kündigungen einzuleiten. Akzeptiert der Zwischenpächter eine rechtswidrige Kündigung durch den Verpächter, kann er seinen Unterpächtern gegenüber für diese daraus entstehenden Schäden haften. Ähnliches gilt für den Fall, dass der Zwischenpächter den Pachtvertrag mit dem Grundstückseigentümer kündigen muss.

Auch hier ist zu prüfen, welche Auswirkungen sich hieraus für eventuell noch auf der Fläche verbleibende Pächter ergeben, da auch bei diesen Kündigungen keine Entschädigungsansprüche seitens der Unterpächter bestehen. Es ist also dringend davor zu warnen, leichtfertig kleingärtnerisch genutzte Flächen aufzugeben, etwa weil nicht mehr die erforderliche Anzahl von Pächtern vorhanden ist, ständiger Streit mit den Grundstückseigentümern besteht, etc.

Bei „normalen" Pächterwechseln können sich Verpflichtungen des Zwischenpächters auch im Hinblick auf die Wertermittlung ergeben, wenn diese von ihm veranlasst werden muss. Hier hat der Zwischenpächter zunächst für die Möglichkeit einer ordnungsgemäßen Wertermittlung zu sorgen, indem er die erforderliche Anzahl von Wertermittlern bereit hält und diese entsprechend qualifiziert. Auch können sich Verantwortlichkeiten für eventuelle Fehler in der Wertermittlung ergeben, die vom Zwischenpächter zu tragen sein können.

Im Zusammenhang mit der Wertermittlung muss auch, wie bereits mehrfach besprochen, darauf hingewirkt werden, dass die Pachtsache, hier also der Kleingarten in einem ordnungsgemäßen Zustand zurückgegeben wird, da dies im anderen Fall zu erheblichen Auswirkungen auf den Zwischenpachtvertrag bzw. das nachfolgende Pachtverhältnis führen kann.

Letztlich ist der Zwischenpächter verpflichtet, nach einer wirksamen Beendigung des Pachtverhältnisses die Pachtsache zurückzunehmen, unabhängig davon, ob er mit der Kündigung durch den Pächter einverstanden ist oder nicht. Weigert er sich, die Pachtsache zurückzunehmen und führt dies zu Schäden beim ehemaligen Unterpächter, sind auch hier Schadensersatzansprüche des Unterpächters möglich.

III. Organisatorische Fragen

- Auswahl des Zwischenpächters

Das Gesetz schreibt hinsichtlich der Person des Zwischenpächters in § 4 Abs. 2 Satz 2 BKleingG lediglich vor, dass dieser über die kleingärtnerische Gemeinnützigkeit verfügen muss. Dies ergibt sich im Umkehrschluss aus der Formulierung des Gesetzes, wonach ein Zwischenpachtvertrag, der mit einer nicht als kleingärtnerisch gemeinnützig anerkannten Organisation oder einer Gemeinde abgeschlossen wurde, nichtig ist.

Als Zwischenpächter kommen somit die betreffenden Verbände (mittlere Ebene) oder aber die Kleingärtnervereine in Frage; letztere jedoch nur, wenn sie über die kleingärtnerische Gemeinnützigkeit verfügen.

Beide Varianten (mittlere Ebene oder Verein) weisen Vor- und Nachteile auf.

Ist der Verband – also die mittlere Ebene – Vertragspartner, ergibt sich zunächst der Vorteil, dass ein Kleingärtnerverband aufgrund seiner Größe und der wirtschaftlichen Ausstattung eher in der Lage ist, einen Verwaltungsapparat aufzubauen und eine zumindest semiprofessionelle Betreuung sowohl des Zwischenpachtvertrages als auch der Unterpachtverträge zu organisieren. Darüber hinaus ergibt sich ein weiterer Vorteil daraus, dass beim Verband als Zwischenpächter in der Regel keine unmittelbaren zwischenmenschlichen Beziehungen zwischen den für den Verband handelnden Personen und den einzelnen Kleingärtnern als Unterpächter bestehen. Dies mutet zwar im ersten Moment etwas befremdlich an; die Erfahrungen in der Praxis zeigen jedoch immer wieder, dass es von Vorteil sein kann, die zwischenmenschliche Ebene – insbesondere bei Streitigkeiten – aus den Verträgen herauszuhalten.

Auf der anderen Seite ist aber auch der Umstand zu berücksichtigen, dass der Verband eine relativ hohe Anzahl von Unterpachtverträgen zu verwalten hat und insofern einen Verwaltungsapparat aufbauen und gegebenenfalls unterhalten muss, der ein gewisses Maß an Kosten verursacht. Der

Verband muss sich darüber hinaus in der Regel Dritter, fast immer der Kleingärtnervereine – als Gehilfen bedienen, um die betreffenden Kleingartenanlagen zu unterhalten.

Bei Auftreten des Kleingärtnervereins als Zwischenpächter besteht zwar einerseits der Vorteil, dass eine direktere Beziehung zwischen dem Vorstand des Vereines und dem einzelnen Unterpächter besteht, andererseits kann sich dies im zwischenmenschlichen Bereich jedoch auch schnell als Nachteil herausstellen, da häufig die Durchsetzung von Pflichten aus dem Unterpachtvertrag durch den Vorstand des Vereines von Kleingärtnern als persönlicher Angriff gewertet und entsprechend mit persönlichen Gegenangriffen reagiert wird.

Darüber hinaus zeigt die Praxis, dass der Verein als Zwischenpächter häufig sensibler auf Drohungen des Grundstückseigentümers (Etwa die Anlage zu kündigen, wenn bestimmte Forderungen nicht erfüllt werden.) reagiert, da auch eine größere emotionale Nähe zu den Kleingärten besteht. Ohne diesbezüglich allgemein gültige Empfehlungen abgeben zu können, schätzt der Verfasser dieses Beitrages ein, dass das Auftreten der mittleren Ebene als Zwischenpächter, also als Vertragspartner gegenüber dem Grundstückseigentümer letztlich mehr Vor- als Nachteile bietet.

- **Ein- oder mehrfach gestuftes Pachtverhältnis?**

Tritt der Verband als Zwischenpächter auf, ergibt sich geradezu zwangsläufig der Umstand, dass er eine Vielzahl von Unterpachtverträgen zu verwalten hat. Bei größeren Verbänden kann dies durchaus im zweistelligen Tausenderbereich liegen. In aller Regel werden die Verbände nicht in der Lage sein, alle diese Unterpachtverträge direkt und unmittelbar zu verwalten, da dies einen sehr umfangreichen und wohl auch kostenintensiven Verwaltungsapparat bedingen würde. Insofern wird der Verband also gehalten sein, bestimmte Aufgaben in Bezug auf die Verwaltung der Unterpachtverträge – teilweise aber auch in Bezug auf den Zwischenpachtvertrag – zu delegieren.

Hier existieren im Wesentlichen zwei Möglichkeiten:

Der Verband kann seinerseits mit dem Kleingärtnerverein einen weiteren Zwischenpachtvertrag abschließen, d.h. die gesamte Fläche dem Kleingärtnerverein verpachten, damit dieser dann die einzelnen Gärten im eigenen Namen und auf eigene Rechnung an die einzelnen Unterpächter weiterverpachtet. Alternativ hierzu bietet sich die Erteilung einer Verwaltungsvollmacht an; d.h. der Verband bleibt alleiniger Zwischenpächter und damit Vertragspartner sowohl des Grundstückseigentümers, aber auch der einzelnen Unterpächter. Im Hinblick auf die Unterpächter erteilt der Verband dem Verein als Verwalter jedoch eine Vollmacht, bestimmte Rechte und Pflichten wahrzunehmen.

Beide Varianten haben wiederum Vor- und Nachteile.

Beim Abschluss eines zweiten Zwischenpachtvertrages delegiert der Verband die Verantwortung für die gesamte Fläche auf den Kleingärtnerverein. So liegt z.B. auch das Verpachtungsrisiko bezüglich der Einzelgärten beim Kleingärtnerverein. Dieser hat in jedem Falle den vollen Pachtzins an den Verband zu zahlen. Andererseits sind jedoch die Einflussmöglichkeiten des Verbandes in Bezug auf den Einzelpächter erheblich beschränkt, da der Verband eben gerade nicht Vertragspartner des Einzelpächters ist. Er muss also in jedem Falle den „Umweg“ über den Kleingärtnerverein als seinen Vertragspartner gehen, diesen gegebenenfalls zur Vertragserfüllung aus dem zweiten Zwischenpachtvertrag auffordern.

Der Vorteil einer Verwaltungsvollmacht liegt u.a. darin, dass der Verband hier variabler in Bezug auf die Unterpachtverträge reagieren kann. So kann er z.B. in der Verwaltungsvollmacht festlegen, dass Kündigungen von Unterpachtverträgen gemäß der §§ 8 und 9 BKleingG nur von ihm als Verband direkt ausgesprochen werden können.

Derartige Regelungen in den Unterpachtverträgen haben sich aus den verschiedensten Gründen in vielen Fällen bewährt.

Übersehen wird häufig, dass gemäß § 4 Abs. 2 Satz 3 BKleingG auch ein Vertrag, mit dem die Verwaltung einer Kleingartenanlage durch einen Kleingärtnerverein geregelt wird, nur gültig ist, wenn der Kleingärtnerverein über die kleingärtnerische Gemeinnützigkeit im Sinne von § 2 BKleingG verfügt.

Bei der Realisierung der Unterpachtverhältnisse über eine Verwaltungsvollmacht ergibt sich ferner der Vorteil, dass der Verband den für ihn tätigen Kleingärtnerverein als Verwalter anweisen kann, bestimmte Musterunterpachtverträge zu verwenden. Hierdurch kann der Verband als Zwischenpächter einerseits auf mögliche Entwicklungen in Bezug auf die Pachtsituation reagieren, andererseits kann er gewährleisten, dass möglichst einheitliche Verträge in seinem Verbandsbereich verwendet werden. Eine solche direkte Zugriffsmöglichkeit auf die Unterpachtverträge fehlt jedenfalls, wenn der Verband mit dem Verein einen weiteren Zwischenpachtvertrag abschließt, da dann der Vertragsschluss mit den Unterpächtern in den alleinigen Verantwortungsbereich des Vereines als zweiten Zwischenpächter fällt.

Rechte und Pflichten aus dem Kleingarten-Zwischenpachtvertrag

1. Rechte

a) Grundstückseigentümer

- Erhalt der Pacht vom Zwischenpächter
- vertragsgemäße Nutzung durch Kleingärtner

Rechte und Pflichten aus Kleingarten-dem Zwischenpachtvertrag

2. Pflichten

a) Grundstückseigentümer

- Überlassung des Grundstücks in einem für die vertragsgemäße Nutzung geeignetem Zustand an Zwischenpächter, teilweise Erhaltung dieses Zustandes

b) Zwischenpächter

- Zahlung der Pacht an Eigentümer
- vertragsgemäße (kleingärtnerische) Nutzung; Durchsetzung bei Unterpächtern

Rechte und Pflichten aus dem Kleingarten-Zwischenpachtvertrag

3. Nebenpflichten

- entweder vertraglich vereinbart (z.B. Verkehrssicherungspflicht)

oder

- gesetzlich festgeschrieben, z.B. Schadensabwehrpflicht gemäß § 241 II BGB

Mögliche Gestaltung des Pachtsystems für Kleingärten

a)

Grundstückseigentümer

↓

Kleingärtner

Mögliche Gestaltung des Pachtsystems für Kleingärten

b)

Grundstückseigentümer

↓

Zwischenpächter

↙ ↓ ↓ ↘

Unterpächter

Mögliche Gestaltung des Pachtsystems für Kleingärten

c)

Grundstückseigentümer

↓

Zwischenpächter

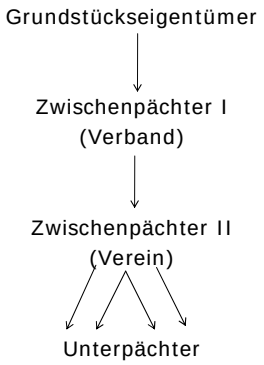
(Verwaltungsvollmacht an Verein)

↓ ↓ ↓ ↓

Unterpächter

Mögliche Gestaltung des Pachtsystems für Kleingärten

d)



Kommune als Grundstückseigentümer

Besonderheiten:

§§ 16 II, 20 a Nr. 2 BKleinG

Pachtverträge wie solche über Dauerkleingärten zu behandeln, wenn die Gemeinde am 01.04.1983 (alte Länder) bzw. am 03.10.1990 oder danach (neue Länder) Eigentümer war.

= fiktive Dauerkleingärten

Kommune als Grundstückseigentümer

Folgen:

- nur unbefristete Verträge möglich (§ 6 BKleingG), befristete werden kraft Gesetzes in unbefristete umgewandelt
- Kündigung nur gemäß § 9 I Ziff. 5 oder 6 BKleingG möglich, nicht gemäß § 9 I Ziff. 4 BKleingG
- Beschaffungs- und Bereitstellungspflicht der Kommune für Ersatzland (§ 14 BKleingG)
- Entschädigungspflicht gemäß § 11 BKleingG

Rechtsfolgen des Verkaufs von Kleingärten an ihre jeweiligen (Unter-)Pächter

Aus einem Pachtgarten wird ein Eigentümergarten. Dadurch kein Kleingarten im Sinne des BKleingG mehr.

➢ Mögliche Folgen für Pächter:

- höhere Besteuerung des Bodens,
- Erhebung von Erschließungsbeiträgen,
- Anschluss- und Benutzungszwang für Wasser- und Abwasseranlagen mit entsprechenden Gebühren
- Erhebung von Ausbaubeiträgen.

Aus der Arbeit eines Kreisverbandes am Beispiel des Kreisverbandes der Gartenfreunde Stendal e.V.

Peter Riebeseel
Vorsitzender des Kreisverbandes der Gartenfreunde Stendal e.V.

Zu Beginn einige Worte zum Kleingartenwesen im Landkreis Stendal (Sachsen – Anhalt). Kleingärten sind aus sehr unterschiedlichen Intentionen und Bedingungen entstanden. Der Landkreis Stendal war immer schon ländlich geprägt, so dass auch die Kleingärten entsprechend ausgestaltet sind.

Bis Ende des zweiten Weltkrieges waren nur wenige Kleingartenanlagen vorhanden; dies änderte sich nach 1945 gravierend. Stand anfangs noch der Selbstversorgungsgedanke bis 1990 im Vordergrund, so ist an diese Stelle nun sicher die soziale Bedeutung getreten. Durch die Ansiedlung von Industriebetrieben in Teilen der Altmark, kam dem Kleingartenwesen bis 1990 eine größere Bedeutung – insbesondere aus der Sicht der Versorgung mit Obst und Gemüse – zu.

Erinnert werden soll nur an die Ansiedlung von ca. 15 000 Bauleuten mit ihren Familien zur Errichtung eines Kernkraftwerkes bei Stendal. Das brachte auch die Gründung und Einrichtung von 17 Kleingartenvereinen in entsprechenden Anlagen mit sich.

Man muss in Stendal immer davon ausgehen, dass Kleingartenanlagen zu DDR-Zeiten für etwa 50.000 Einwohner konzipiert und angelegt wurden. Heute hat Stendal nur noch etwa 33.000 Einwohner. Diese Tendenz ist leider zunehmend. Die Kleingartenanlagen sind in ihrem Bestand jedoch bis heute geblieben.

63 Kleingartenvereine bewirtschaften und pflegen heute im Landkreis Stendal (in den fünf Städten Stendal, Osterburg, Havelberg, Tangermünde und Tangerhütte und den zwei Gemeinden Klietz und Kläden) eine Fläche von ca. 154,16 Hektar Gartenland. Verpächter der Flächen sind mit ca. 47,90 Hektar die Kommunen und mit ca. 106,26 Hektar die Kirche, die BVVG, aber auch Privateigentümer unterschiedlicher Art.

Von den 63 Vereinen ist der Größte ca. 320 Mitglieder und der Kleinste sieben Mitglieder stark. Die Zahl der aktiven Kleingärtner bewegt sich um ca. 3000, aber auch hier ist die Tendenz fallend. Um die Belange der Mitglieder kümmern sich im Landkreis 448 Vorstandsmitglieder in den Vereinen. Im Kreisverband wirken 15 Vorstandsmitglieder aus allen Städten des Landkreises ehrenamtlich für die Kleingärtnervereine und den Verband.

Während bis 1990 die Schaffung von Voraussetzungen für das Anlegen von Kleingartenanlagen wichtig und notwendig war, so hat sich dies heute grundlegend verändert, denn es wird immer mehr erforderlich, Anlagen zurück zu bauen.

Die rückläufige Bevölkerungsentwicklung in den Städten des Landkreises Stendal bereitet dem Kreisverband viele Sorgen.

Diese zeigt sich vor allem

- am geringeren Bedarf an Kleingartenflächen (vor allem in den Städten).
- an der Veränderung der Altersstruktur der Kleingärtner (immer mehr Pächter über 65 Jahre).
- im zu geringen Interesse von jungen Familien an der Nutzung von Kleingartenparzellen (im Sinne von kleingärtnerischer Nutzung).

Vor allem in Kleingartenanlagen, welche erst um die Wendezeit angelegt wurden und solche, deren Erreichbarkeit mit dem Fahrrad oder zu Fuß nicht gewährleistet ist, hat der Verband Schwierigkeiten mit der Auslastung der zur Verfügung stehenden Parzellen. Diese Entwicklung hat zur Folge, dass in einigen Anlagen des Kreisverbandes ein partieller Leerstand entstanden ist, welcher zur Folge hat, dass die verbleibenden Kleingärtner, die ja für die gesamte Fläche des Vereins Pacht zahlen und diese Gesamtfläche auch zu pflegen haben, finanziell immer stärker belastet werden. Derzeit sind eine Reihe von Vereinen nur noch zu etwa 50 % der angepachteten Fläche ausgelastet. Diese Situation zwingt den Zwischenpächter, die Kleingartenflächen zu verringern. Dies ist relativ leicht gesagt, aber nicht so einfach durch zu führen.

Landkreis Stendal

- 2005 - 131.267 Einwohner
- 2025 - 96.114 Einwohner
  (Ein Rückgang von 26,8 % der Einwohner)

- 31.12.2008 - 125.429 Einwohner

Auf einer Fläche von 2 423.04 km² des Landkreises Stendal ist eine Bevölkerungsdichte von 52 Einwohnern je Quadratkilometer zu verzeichnen.

Altersstruktur der Pächter am 31.12.2009 im Landkreis Stendal

- bis 25 Jahren - ca. 3,0 %
- 26 bis 45 Jahren - ca. 17,9 %
- 46 bis 59 Jahren - ca. 37,5 %
- 60 und mehr - ca. 41,6 %

Pachtverträge mit Bodeneigentümern für 154,16 Hektar

- Städte und Gemeinden - 8 Verträge
- Private Verpächter - 47 Verträge
- Kirchen - 6 Verträge
- BVVG - 3 Verträge
- Sonstige - 6 Verträge

Gesamt 70 Pachtverträge

Für den Kleingärtnerverein der Gartenfreunde Stendal e. V. heißt es, als wichtigstes Handlungsfeld, Kleingärten und Kleingartenanlagen der demografischen und strukturellen Veränderung anzupassen. Die Entwicklung geht auch am Kleingartenwesen nicht spurlos vorbei; was sich daran zeigt, dass nur im Verein der Gartenfreunde Stendal e. V. zurzeit einen Leerstand von ca. 10% zu verzeichnen ist.

Einzelne Kleingartenanlagen werden mittelfristig geschlossen, andere sind in ihrem Parzellenbestand zu reduzieren. Die freiwerdende Fläche wird einer anderen Zweckbestimmung zugeführt oder den Verpächtern als Ackerland zurückgegeben.

Um den Leerstand zeitweilig zu minimieren, wurde das Projekt „ Der Garten“ im Landkreis Stendal gemeinsam mit dem Kreisverband Stendal, der Arge Stendal und einem Maßnahmenträger im Jahr 2006 auf dem Weg gebracht. Hier werden in 16 Kleingartenvereinen des Landkreises Stendal ca. 45 000 m² Gartenland bewirtschaftet und die erzeugten Produkte (Obst und Gemüse) den „Tafeln“ in den Städten Stendal, Tangermünde, Osterburg, Tangerhütte und Havelberg, sowie zwei Suppenküchen und Kindereinrichtungen angeboten. Dies geschieht aber nicht ohne Absprache mit den Bodeneigentümern.

Tafelgärten oder ähnliches können aber nur eine Zwischenlösung sein, um den Leerstand zeitweilig zu minimieren.

Aus den Erkenntnissen des zweiten Bundeskleingärtnerkongresses im Jahr 2009 unter dem Motto „Kleingärten in der Stadt 2020“ hat der Verband seine Schlussfolgerungen gezogen.

War er noch vor 20 Jahren damit beschäftigt, Kleingartenanlagen zu schaffen, so ist er seid 2005 mit dem Rückbau von Gärten und Gartenanlagen konfrontiert. Dazu war viel Überzeugungsarbeit in den Vereinen und vor allem bei den Pächtern (Kleingärtnern) zu leisten. Liebgewonnenes und mit viel Mühe aufgebautes, musste bei Kündigung des Gartens aufgegeben werden.
Bei den meisten Kleingärtnern gab es zu erst keine Zustimmung. Dies war auch nicht anders zu erwarten. Hinzu kam, dass nicht nur der einzelne Kleingärtner, sondern der gesamte Verein überzeugt werden musste, dass es so und nicht anders geht.

Die Argumente für eine solche Entscheidung waren:

- Hoher Leerstand,
- dadurch Kostenerhöhung (gesamte Pachtfläche bezahlen),
- Freiflächenpflege (auch der unbesetzten Parzellen),
- wo Leerstand ist, entsteht Vermüllung,
- Ansiedlung von Tieren (die nicht gewollt sind),
- der Wohlfühleffekt des Gartens geht verloren,
- die Gemeinschaft leidet darunter.

Diese Argumente wurden in vielen Gesprächen und Beratungen vor Ort sowie in Mitgliederversammlungen und anderen Treffen mit den Pächtern in den Vereinen nahe gebracht und diskutiert. Zu diesen Gesprächen waren teilweise auch die Bodeneigentümer anwesend.

Die Bodeneigentümer hatten, wie es nicht anders zu erwarten, auch ihre Vorstellungen und Forderungen. Diese waren:

Beräumung der Parzelle oder der gesamten Gartenanlage, also

- der Lauben,
- der Bäume, Sträucher und Hecken,
- der Wege,

- der Zaunanlage,
- der Elektroleitung,
- der Wasserleitung u.s.w.

Dies ist ein Forderungskatalog, der sehr viel Zeit, Arbeit und Geld kostet und von den Kleingärtnern nicht zu bezahlen ist; denn es ist nicht zu vergessen, dass die meisten Pächter dazu sowohl finanziell als auch körperlich nicht in der Lage waren oder sind.

Fakten wie

- das Alter der Pächter,
- fehlende Finanzen (ca. 12 000 Arbeitslose),
- allein stehende Pächter,
- Migranten

reichten nicht aus, Entscheidungen unwirksam werden lassen; was bedeutet, es gab und gibt keinen anderen Weg als die Reduzierung von Kleingartenflächen.

Welche Voraussetzungen mussten geschaffen werden?

Angesichts gesellschaftlicher Entwicklungen, wie Globalisierung, Arbeitsteilung, Umverteilung und einseitiger Reichtum kommt der sozialen Funktion der Kleingärten eine immer größere Bedeutung zu.
Als Solidargemeinschaft hat der Verband der Gartenfreunde Stendal e. V. über ein Jahr die Diskussion geführt, wie sozial Schwächeren, Älteren und Bürgern mit Migrantionshintergrund bei der Lösung der bevorstehenden Aufgabe geholfen werden kann.

Auf einer außerordentlichen Delegiertenkonferenz wurde am 13.10.2007 ein Beschluss herbeigeführt, mit dem Ziel der Bildung einer Rücklage, um so die Schaffung von finanziellen Möglichkeiten, die die Mitgliedsvereine beim Rückbau von Gärten und Gartenanlagen unterstützen, zu gewährleisten. Je Mitglied wurden 2,00 € im Jahr zweckgebunden als Rücklage (Rückbau) eingestellt.

Durch diese Maßnahmen fällt es insgesamt leichter, bevorstehende Aufgaben (Rückbau) besser zu planen, Finanzen einzuteilen und den Zeitpunkt zu bestimmen.

Das bestehende General- und Zwischenpachtsystem hat sich auch in Stendal bewährt und ist die Grundlage effizienter Verwaltung. Der große Vorteil ist – und das merkt man besonders, wenn es um Problemlösungen geht (wie den Rückbau) –, dass es nur einen Ansprechpartner gibt – und zwar der Kreisverband und nicht die vielen Kleingärtnervereine. Diese wären bei der Vielzahl der Verpächter hinsichtlich der Lösung der Probleme auch teilweise überfordert, denn in den Gesprächen mit den Verpächtern gibt es unterschiedliche Standpunkte, auf die man entsprechend den konkreten Erfordernissen reagieren muss. Einige nehmen Teilflächen zurück, andere hingegen sagen, dass sie nur die Gesamtfläche der Anlage oder nichts zurück nehmen.

Für das Verhalten der Verpächter gibt es viele Beispiele. So gibt es zum Beispiel folgende Forderungen:

- Rücknahme der Flächen, mit der Zielsetzung Ackerland, Aufforstung oder Wiese.

- Verweigerung einer Teilrücknahme (die Pacht muss der Kreisverband weiter zahlen)

Dem Rückbau von Gärten und Kleingartenanlagen gehen immer Vereinsbeschlüsse voraus.

Der Rückbau darf nicht aufgeschoben werden. Er ist dringend notwendig, denn es ist abzusehen, dass der Verband im Zeitraum bis 2025 ca. 500 Kleingärten verlieren wird. Die Aufgabe wird also nicht leichter. Unter der Berücksichtigung, dass auch Vereinsvorstände älter werden und ausscheiden, ist es nicht immer einfach, gleichwertigen Ersatz an Funktionären in den Vereinen zu finden.

Der Weg, den der Kleingärtnerverein der Gartenfreunde Stendal e. V. bisher gegangen ist, ist das Resultat

- einer Analyse des Kreisverbandes,
- von Beratung und Information im Landesverband Sachsen-Anhalt,
- von Erfahrungsaustauschen mit anderen Kreis- und Bezirksverbänden,
- von Beratungen mit Verantwortlichen aus der Politik (Fraktionen der Parteien im Kreistag und in den Stadtparlamenten),
- guter und enger Zusammenarbeit mit dem Oberbürgermeister und den Bürgermeistern der Städte und Kommunen des Landkreises.

Es ist zu einem festen Bestandteil der guten Zusammenarbeit mit den Kommunen, den Verwaltungen und der Politik geworden, das es in unregelmäßigen Abständen Treffen gibt, um Standpunkte zu erörtern und gemeinsam Lösungen zu suchen.

Der Kleingärtnerverein der Gartenfreunde Stendal e. V. belebt diese Verbindung auch dadurch, dass jeder Bürgermeister in den Orten, in denen es Kleingärtnervereine gibt, kostenlos die Verbandszeitschrift für das Kleingartenwesen („Gartenfreund“) erhält.

Trotz der relativ guten Zusammenarbeit auf vielen Ebenen, bleibt die Verantwortung doch uneingeschränkt beim Kreisverband. Er hat die Pachtverträge mit dem Bodeneigentümer, die er voll erfüllen muss.

Ehrenamt soll in erster Linie Freude machen. Gleichwohl bringt es aber auch Verpflichtung, Verantwortung, Haftungsrisiken und nicht immer die Dankbarkeit der Vereinsmitglieder mit sich.

Der Pächterwechsel

Patrick R. Nessler
Rechtsanwalt, Neunkirchen/Saar

oder: Wenn der Unterpächter keine Lust mehr hat ...

„Ein Blick in das Gesetz, erleichtert die Rechtsfindung!“ hören die Jurastudenten im ersten Semester bereits sehr oft. Auch beim Pächterwechsel würde ein Blick in das Gesetz so manches Problem frühzeitig vermeiden. Frühzeitig heißt, dass man sich bereits vor Abschluss des ersten Pachtvertrages genaue Gedanken machen und dabei das Gesetz zu Rate ziehen sollte.

Aber gerade im Kleingartenrecht ist der Blick in das Gesetz für den juristischen Laien nicht so einfach. Hintergrund sind die gesetzlichen Rahmenbedingungen, welche sich über mehrere Gesetze erstrecken. Wann dann welche Norm (Gesetzesparagraph) zur Anwendung kommt, ist manchmal schwierig einzuschätzen.

Der nachfolgende Aufsatz soll deshalb insbesondere die Systematik der Regelungen zwischen den einzelnen Gesetzen und auch des zu schließenden Pachtvertrages erläutern.

Die gesetzlichen Rahmenbedingungen

Nach § 4 Abs. 1 Bundeskleingartengesetz (BKleingG) gelten für Kleingartenpachtverträge die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) über den Pachtvertrag, soweit sich nach dem BKleingG nichts anderes ergibt. Bereits aus dieser Formulierung lässt sich entnehmen, dass, immer wenn das BKleingG für eine bestimmte Frage eine konkrete Regelung enthält, diese Regelung vor denen des BGB anzuwenden ist. Soweit das BKleingG jedoch keine Regelungen enthält, finden die Regelungen des BGB zum Pachtvertrag Anwendung.

Das BKleingG findet jedoch nur Anwendung, wenn der Streit zwischen Verpächter und Pächter einen (echten) Kleingarten betrifft.

Was ein Kleingarten ist definiert § 1 Abs. 1 BKleingG:
"Ein Kleingarten ist ein Garten, der dem Nutzer (Kleingärtner) zur nicht erwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf und zur Erholung dient (kleingärtnerische Nutzung) und in einer Anlage liegt, in der mehrere Ein-

zelgärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen, z. B. Wegen, Spielflächen und Vereinshäusern, zusammengefasst sind (Kleingartenanlage)."

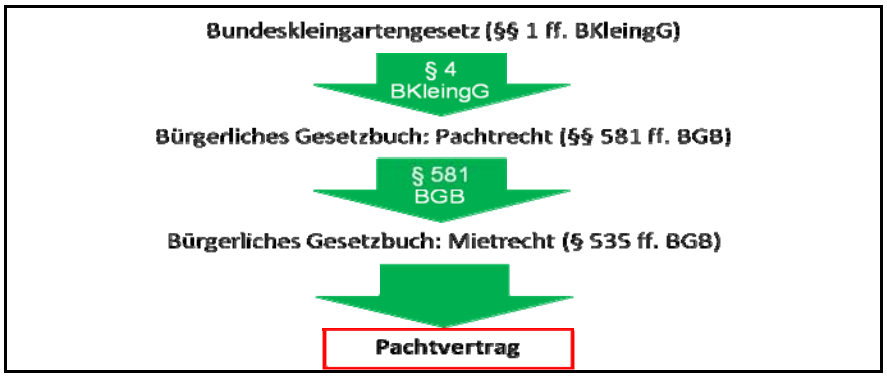
Liegen diese Voraussetzungen bei der streitgegenständlichen Parzelle nicht alle vor, findet grundsätzlich das BKleingG keine Anwendung. Es gilt dann alleine das Pachtvertragsrecht des BGB. Dies gilt zum Beispiel für Eigentümergärten, Wohnungsgärten, Arbeitnehmergärten und Grabeland (§ 1 Abs. 2 BKleingG) oder für Parzellen, die nicht in einer Kleingartenanlage liegen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BKleingG).

Bereits an dieser Stelle des Aufsatzes zeigt sich zum ersten Mal, dass die jeweils geschlossenen Pachtverträge in der juristischen Praxis äußerst wichtig sind.

Denn es ist durchaus erlaubt, auch für Parzellen, welche die Voraussetzungen des § 1 Abs. 1 BKleingG nicht erfüllen, die Anwendbarkeit des BKleingG auf dieses Pachtverhältnis im Pachtvertrag zu vereinbaren (KG Berlin, Urteil vom 22.04.2004, Az. 20 U 74/03). Bei einer späteren rechtlichen Auseinandersetzung müsste allerdings derjenige, der sich darauf beruft, die Vereinbarung der Anwendbarkeit des BKleingG beweisen. Deshalb ist es in der Praxis äußerst wichtig, dass die Pachtverträge grundsätzlich schriftlich geschlossen und angemessen aufbewahrt werden. Darüber hinaus ist darauf zu achten, dass die beim Verpächter verbleibende Ausfertigung des Pachtvertrages auch vom Pächter unterzeichnet ist. Diese Empfehlungen beruhen nicht auf einer hypothetischen Bewertung eines möglichen Verhaltens von Vereinsvorständen, sondern auf meiner jahrelangen Erfahrung als Rechtsanwalt mit dem Schwerpunkt Kleingartenrecht.

Wie ich schon oben ausgeführt habe, findet auf ein Kleingartenpachtverhältnis das Pachtrecht des BGB Anwendung, soweit das BKleingG keine speziellen Regelungen enthält (§ 4 Abs. 1 BKleingG). In § 581 Abs. 2 BGB findet man dann den Verweis, dass auf den Pachtvertrag mit Ausnahme des Landpachtvertrages (wozu der Kleingartenpachtvertrag nicht zählt, Mainczyk, Bundeskleingartengesetz, 9. Aufl. 2006, § 4 Rdnr. 4) die wenigen Regelungen in den §§ 582-584b Anwendung finden und daneben die Vorschriften des Mietvertragsrechts, soweit nicht in den §§ 582-584b BGB besondere Regelungen enthalten sind. Die Regelungen des Mietrechts (§§ 535 ff. BGB) finden natürlich nur insoweit Anwendung, als diese überhaupt auf Grundstücke anwendbar sind. So findet zum Beispiel das Wohnraummietrecht beim Pachtvertrag über Grundstücke trotz der Verweisung in § 581 Abs. 2 BGB auf das Mietrecht insgesamt keine Anwendung (Palandt/Weidenkaff, BGB, 69. Aufl 2010, § 581 Rdnr. 15).

Demnach ergibt sich im juristischen Streitfall beim Pächterwechsel folgende Hierarchie der gesetzlichen bzw. rechtlichen Regelungen:



Als oberstes und speziellstes Gesetz zur Kleingartenpacht steht das BKleingG. Dieses verweist dann in § 4 Abs. 1 BKleingG auf das BGB, soweit das BKleingG keine speziellen Regelungen zu dem Problem hat. Das Pachtvertragsrecht des BGB verweist dann wiederum in § 581 Abs. 2 BGB auf die Regelungen zum Mietrecht, soweit das Pachtvertragsrecht des BGB keine besonderen Rege-

lungen zum Streitfall enthält. Erst zum Schluss findet der Pachtvertrag Anwendung. Denn dieser darf nur Regelungen enthalten, die nicht von den zwingenden Regelungen in den Gesetzen abweichen. Aber gerade im Pachtvertragsrecht des BGB gibt es eine ganze Reihe von gesetzlichen Regelungen, die durch den Pachtvertrag abgeändert werden dürfen. Es muss dann nur im Pachtvertrag ausdrücklich geschehen.
Darauf wird nachfolgend noch an den entsprechenden Stellen detailliert eingegangen.

Die Kündigung durch den Pächter (Kleingärtner)

Bei einem Pächterwechsel ist immer Voraussetzung, dass das Pachtverhältnis mit dem bisherigen Pächter beendet und ein neues Pachtverhältnis mit dem neuen Pächter eingegangen wird. Bei der Beendigung des Pachtverhältnisses durch den bisherigen Pächter stellt sich die Frage, wie dieses von Seiten des Pächters beendet werden kann.

Zum einen denkbar wäre der Ablauf einer im Pachtvertrag vereinbarten Laufzeit. Bei dem Pachtvertrag nach dem BGB ist dies auch grundsätzlich möglich (Argument aus § 584 Abs. 1 1. HS BGB). Gerade für diese Frage enthält jedoch das BKleingG in § 6 eine Sonderregelung, die als Spezialregelung dem BGB vorgeht (§ 4 Abs. 1 BKleingG). Nach § 6 BKleingG dürfen Kleingartenpachtverträge über Dauerkleingärten nur auf unbestimmte Zeit geschlossen werden. Befristete Verträge gelten als auf unbestimmte Zeit geschlossen. Wie sich aus dem ausdrücklichen Wortlaut dieser Vorschrift ergibt, gilt sie jedoch nur für Dauerkleingärten.

Ein Dauerkleingarten ist dabei ein Kleingarten auf einer Fläche, die im Bebauungsplan für Dauerkleingärten festgesetzt ist (§ 1 Abs. 3 BKleingG). In einem solchen Fall können demnach Verträge lediglich unbefristet geschlossen werden. Handelt es sich bei der zu verpachtenden Parzelle allerdings nicht um einen Dauerkleingarten, so sind hier auch befristete Verträge und auch sogenannte Probeverträge (eine Befristung wird zum Beginn des Vertrages zur Bewährung des Pächters vereinbart) möglich.

Aber auch hier wäre in einem Streitfall Voraussetzung, dass man die vereinbarte Befristung nachweisen kann. Deshalb ist eine solche Vereinbarung immer schriftlich zu treffen und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen.

Demnach kommt im Regelfall bei der Beendigung eines Kleingartenpachtvertrages von Seiten des Pächters nur eine einvernehmliche Beendigung des Pachtvertrages durch eine Einigung zwischen Verpächter und Pächter (OLG Celle, Urt. v. 02.02.2000, Az. 2 U 95/99) oder eine Kündigung durch den Pächter in Betracht.

In den §§ 8 und 9 BKleingG sind Gründe angegeben, die für eine wirksame Kündigung des Pachtvertrages zwingend vorliegen müssen. In beiden Vorschriften heißt es allerdings ausdrücklich „der Verpächter kann“. Daraus ergibt sich, dass die dort für eine Kündigung als zwingend erforderlich festgelegten Gründe nur bei einer Kündigung durch den Verpächter notwendig sind.
Das BKleingG enthält keine ausdrückliche Regelung, dass ein Pächter für die Beendigung des Pachtvertrages eines besonderen Grundes bedarf. Demnach greifen die allgemeinen Regelungen des BGB zum Pachtvertrag (§ 4 Abs. 1 BKleingG). Auch dort werden für die Kündigung des Pachtvertrages durch den Pächter keine besonderen Kündigungsgründe verlangt. Demnach kann der Pächter aus jedem beliebigen Grund das Pachtverhältnis kündigen.

Allerdings enthält das BKleingG für die bei der Kündigung einzuhaltende Form eine Regelung in § 7. Danach muss die Kündigung in schriftlicher Form abgegeben werden. Das setzt voraus, dass die Kündigungserklärung als solche in einer Urkunde enthalten und von dem Pächter eigenhändig durch Namensunterschrift oder mittels notariell beglaubigten Handzeichens unterzeichnet sein

muss (§ 126 Abs. 1 BGB). Demnach scheidet eine Kündigung des Pachtvertrages durch E-Mail, Telefax oder gar durch mündliche Erklärung des Pächters aus.

Natürlich steht es dem Verpächter frei, eine formunwirksame Kündigung des Pächters zu akzeptieren. Hier sollte der Verpächter jedoch darauf achten, dass er zu einem späteren Zeitpunkt – falls notwendig – nachweisen kann, dass der Pächter die Kündigung tatsächlich erklärt hat.

Das BKleingG enthält für die Kündigung durch den Pächter auch keine Kündigungsfristen, so dass wegen § 4 Abs. 1 BKleingG wieder auf das BGB zurückzugreifen ist. Tatsächlich ist in § 584 Abs. 1 BGB festgelegt, dass bei einem Pachtverhältnis über ein Grundstück die Kündigung für den Schluss eines Pachtjahres zulässig ist. Die Kündigung muss spätestens am dritten Werktag des halben Jahres erfolgen, mit dessen Ablauf die Pacht enden soll. Allerdings gilt das nach dem Gesetzeswortlaut nur, wenn die Pachtzeit nicht bestimmt ist.
„Nicht bestimmt“ bedeutet in diesem Zusammenhang, dass beim Pachtvertrag nach dem BGB der Gesetzgeber von dem Regelfall ausgeht, dass die Vertragsparteien gesondert und ausdrücklich eine Kündigungsfrist vereinbaren.

Ist eine solche Kündigungsfrist jedoch nicht vertraglich vereinbart, dann gilt die in § 584 Abs. 1 BGB festgelegte Kündigungsfrist. Dabei ist problematisch, wann das im Gesetz genannte "Pachtjahr" endet. Grundsätzlich ist das Pachtjahr der im Vertrag festgelegte Zeitraum. Ist in dem Pachtvertrag jedoch nichts bestimmt, beginnt das Pachtjahr mit dem Beginn des Pachtvertrages, sofern nicht Gewohnheitsrecht ein anderes Pachtjahr festlegt (Palandt/Weidenkaff, BGB, 69. Aufl. 2010, § 584 Rdnr. 2).

Beim Kleingartenpachtvertrag dürfte das Gewohnheitsrecht gelten, dass das Pachtjahr vom 1. Dezember bis zum 30. November des Folgejahres reicht (Mainczyk, Bundeskleingartengesetz, 9. Aufl. 2006, § 4 Rdnr. 5). Allerdings hätte in einem Streitfalle das angerufene Gericht zu entscheiden, ob es dieses Gewohnheitsrecht gibt. Diese Unsicherheit lässt sich dadurch vermeiden, dass der Verpächter im Pachtvertrag ausdrücklich eine Kündigungsfrist für den Pächter festlegt und dass das Pachtverhältnis nur zu einem bestimmten Zeitpunkt gekündigt werden kann. Hier empfiehlt es sich, sich an die Regelung des § 9 Abs. 2 BKleingG für den Verpächter anzulehnen und auch gegenüber dem Pächter die Kündigung jeweils zum 30. November eines Jahres mit der entsprechenden Frist zu verlangen.

Die Rückgabe der Parzelle

Das BKleingG enthält für die Rückgabe der Parzelle durch den Pächter keinerlei Regelungen. Dementsprechend finden wieder die Regelungen des BGB Anwendung (§ 4 Abs. 1 BKleingG).

Nach dem auch auf den Kleingartenpachtvertrag nach § 581 Abs. 1 BGB, § 4 Abs. 1 BKleingG anwendbaren § 546 Abs. 1 BGB hat der Pächter die Pflicht, die Parzelle nach Beendigung des Pachtverhältnisses an den Verpächter zurückzugeben.

Dabei muss der Pächter die Parzelle in dem vertraglich vereinbarten Zustand oder, wenn die ausdrückliche vertragliche Regelung fehlt – außer den Änderungen durch die vertragsgemäße Nutzung –, in dem Zustand zurückgegeben werden, in dem die Parzelle zum Zeitpunkt der Übergabe an den Pächter gewesen ist (BGH, in: NJW 2002, 3234). Der Pächter hat deshalb Aufbauten und sonstige baulichen Maßnahmen, mit denen er die Parzelle versehen hat zu entfernen (BGH, in: NJW 1981, 2564; 2006, 2115). Dies gilt insbesondere auch für die vom Pächter errichteten Gebäude und Bauten (BGH, in: BGHZ 96, 141, 144; NJW-RR 1994, 847). Das gilt selbst dann, wenn die Bauten etc. vom Vorpächter mit dem Grundstück verbunden worden und vom Pächter übernommen worden sind (Oberlandgericht – OLG – Hamburg, in: ZMR 1990, 341).

Dem korrespondierend hat der Pächter das Recht, die Einrichtungen von der Parzelle wegzunehmen, mit denen er die Parzelle versehen hat (§ 539 Abs. 2 BGB).

Wenn also der Verpächter möchte, dass – entgegen der gesetzlichen Regelung – der scheidende Pächter eben nicht die Anpflanzungen und Anlagen entfernt, sondern für den Nachfolger auf der Parzelle zurücklässt, dann muss er mit dem Pächter eine entsprechende vertragliche und vom Gesetz ausdrücklich abweichende Vereinbarung treffen. Dabei ist jedoch darauf zu achten, dass die falsch formulierten vertraglichen Regelungen dazu führen können, dass der Pächter grundsätzlich seine Anpflanzungen und Anlagen zurücklassen muss. Damit scheidet aber auch ein Räumungs- bzw. Beräumungsanspruch des Verpächters aus (OLG Celle, Urteil v. 02.02.2000, Az. 2 U 95/99). Denn er hat dem Pächter ja gerade die vertragliche Pflicht auferlegt, die Dinge zurückzulassen.

Es empfiehlt sich hier eine Regelung im Pachtvertrag zu treffen, wonach der Pächter zwar grundsätzlich die Anpflanzungen und Anlagen zu beseitigen hat, der Verpächter allerdings im Einzelfall dem Pächter gestatten kann, die Dinge zurückzulassen.

Formulierungsbeispiel:
(nach Mainzcyk, Bundeskleingartengesetz, 9. Aufl. 2006, S. 421)

„Bei Beendigung des Pachtverhältnisses muss der Garten in dem Zustand zurückgegeben werden, der sich aus der fortlaufenden ordnungsgemäßen Bewirtschaftung ergibt. ...

Für den Fall, dass bei Beendigung des Pachtverhältnisses kein Nachfolgepächter vorhanden sein sollte, wird dem Pächter gestattet, bis zu einer Dauer von maximal zwei Jahren nach Beendigung des Pachtverhältnisses sein Eigentum (Anpflanzungen und Baulichkeiten) auf der Parzelle zu belassen, soweit es den Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes, der Gartenordnung sowie dieses Vertrages entspricht."

Bei der Rückgabe der Parzelle durch den Pächter ist insbesondere auf die Folge des §§ 545, 581 Abs. 2 BGB i.V.m. § 4 Abs. 1 BKleingG zu achten. Danach verlängert sich nämlich der bereits beendete Pachtvertrag automatisch stillschweigend als unbefristeter Pachtvertrag, wenn der Pächter nach Ablauf des Pachtvertrages den Gebrauch der Parzelle fortsetzt und der Verpächter nicht den entgegenstehenden Willen innerhalb von zwei Wochen ab Kenntnis von dieser Weiternutzung dem Pächter erklärt. Der Verpächter muss also in jedem Fall darauf achten, ob der Pächter tatsächlich zum Ende der Pachtzeit auch das Grundstück übergibt oder ob er es weiter nutzt. Sollte der Pächter es weiter nutzen, muss die oben erwähnte Erklärung gegenüber dem Pächter erfolgen, dass der Verpächter damit nicht einverstanden ist.

Diesem Problem lässt sich jedoch schon früh entgegnen, in dem man bereits bei Abschluss des Pachtvertrages vereinbart, dass die Regelung des § 545 BGB keine Anwendung finden soll. Dieses von der Rechtsprechung grundsätzlich erlaubt worden (Palandt/Weidenkaff, BGB, 69. Aufl. 2010, § 545 Rdnr. 4). Sofern man dies in seinem Pachtvertrag vereinbart hat, braucht man nach Ende der Pachtzeit nicht mehr darauf zu achten, dass der entgegenstehende Wille des Verpächters innerhalb von zwei Wochen dem anderen Teil erklärt werden muss.

Formulierungsbeispiel:
(aus dem Muster-Pachtvertrag des Landesverbandes der Gartenfreunde Sachsen-Anhalt e. V.)

"Eine Verlängerung des Pachtverhältnisses über den Beendigungstermin hinaus ist nicht zulässig. § 545 BGB ist nicht anzuwenden."

Außerdem wird oft übersehen, dass nach §§ 548 Abs. 1, 581 Abs. 2 BGB i.V.m. § 4 Abs. 1 BKleingG die Ersatzansprüche des Verpächters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Parzelle in sechs Monaten verjähren. Die Verjährung beginnt dabei mit dem Zeitpunkt, in dem der Verpächter die Parzelle zurückerhalten hat. Zu diesen Ersatzansprüchen zählen auch die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Parzelle, wie zum Beispiel die Entfernung von Einbauten und anderen Gegenstände des Pächters (BGH, in: NJW 2006, 1588, siehe oben).

Allerdings sind auch die Wegnahmerechte des Pächters bezüglich der Anpflanzungen und Anlagen einer sechsmonatigen Verjährung unterworfen. Diese beginnt bereits mit der Beendigung des Pachtverhältnisses und damit manchmal bereits vor Rückgabe der Parzelle. Im Praxisfall bedeutet dies, dass der Verpächter nach Ablauf von sechs Monaten die Wegnahme seiner Anpflanzungen und Anlagen nicht mehr verlangen, der Verpächter dies aber grundsätzlich gestatten kann. Denn die Verjährung gibt lediglich ein Leistungsverweigerungsrecht und führt nicht zum Erlöschen des Anspruchs (§ 214 BGB).

Ebenfalls in diesen Zusammenhang gehört, dass der Pächter bei verspäteter Rückgabe der Parzelle natürlich verpflichtet ist, den vereinbarten Pachtzins weiterhin zu zahlen (§§ 584, 581 Abs. 2 BGB i.V.m. § 4 Abs. 1 BKleingG). Dabei berechnet sich die von ihm zu zahlende Entschädigung in Höhe der vereinbarten Pacht nach dem Verhältnis, in dem die Nutzung, die der Pächter während dieser Zeit gezogen hat oder hätte ziehen können, zu den Nutzungen des ganzen Pachtjahres stehen. Der Verpächter kann grundsätzlich aber auch weitergehenden Schaden geltend machen. Das ist nach dem ausdrücklichen Gesetzeswortlaut dadurch nicht ausgeschlossen.

Die Entschädigung des Pächters und die Wertermittlung

Entgegen einer weit verbreiteten Meinung kennt das BKleingG keine Entschädigungspflicht für den Fall, dass der Pächter den Pachtvertrag kündigt.

Es hat sich jedoch über die Jahrzehnte die Praxis entwickelt, dass zwischen den Vertragsparteien, also dem Verpächter und dem Pächter, bei Abschluss des Pachtvertrages oder bei Beendigung des Pachtvertrages vereinbart worden ist, dass der Pächter seine Anpflanzungen und Anlagen zurückzulassen hat und an den neuen Pächter weitergeben kann oder gar muss. Dabei wird der Wert der Anpflanzungen und Anlagen in der Regel durch die Wertermittlung einer Schätzkommission auf der Grundlage von nach § 11 BKleingG erlassenen Richtlinien bestimmt.

Richtig ist, dass in § 11 Abs. 1 BKleingG geregelt ist, dass der Pächter einen Anspruch auf angemessene Entschädigung für die von ihm eingebrachten oder gegen Entgelt übernommenen Anpflanzungen und Anlagen hat. Voraussetzung ist nach dem ausdrücklichen Wortlaut des Gesetzes jedoch, dass der Kleingartenpachtvertrag nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 – 6 BKleingG gekündigt worden ist. Diese Regelungen betreffen jedoch alleine Kündigungen des Pachtverhältnisses von Seiten des Verpächters (OLG Celle, Urteil v. 02.02.2000, Az. 2 U 95/99).

Demnach kommt es in diesen Fällen entscheidend auf die vertraglichen Regelungen zwischen Verpächter und Pächter an (OLG Celle, Urteil v. 02.02.2000, Az. 2 U 95/99). Dort ist zu regeln, ob der scheidende Pächter bei Beendigung des Pachtverhältnisses die Anpflanzungen und Anlagen zurückzulassen und für diesen Fall eine „Entschädigung“ zu verlangen hat.

Für die Weitergabe der Anpflanzungen und Anlagen vom scheidenden Pächter an den neuen Pächter haben sich derzeit zwei pachtvertragliche Varianten herauskristalisiert.

Bei der ersten Variante erhält der Pächter vom Verpächter eine Entschädigung für die von ihm zurückzulassenden Anpflanzungen und Anlagen. Im Regelfall ist – was in diesen Fällen zu empfehlen ist – die Fälligkeit für diese Entschädigungszahlung vertraglich aufgeschoben bis zu dem Zeit-

punkt, in dem der neue Pächter die entsprechende Summe an den Verpächter gezahlt hat. Diese Variante ist problematisch, weil hier im Regelfall zwischen dem Verpächter und dem neuen Pächter ein Kaufvertrag über die Anpflanzungen und Anlagen geschlossen wird. Da der Verpächter jedoch in fast allen Fällen ein Verein, also eine juristische Person ist, kommt hier die Anwendung des Verbrauchsgüterkaufrechts in Betracht, was auf Seiten des Verpächters zu großen Problemen führen kann. Das soll hier jedoch nicht weiter vertieft werden.

Die zweite Variante ist die, dass der scheidende Pächter selbst die Anpflanzungen und Anlagen an den neuen Pächter verkauft. Hier muss jedoch durch die vertraglichen Regelungen im Pachtvertrag sichergestellt sein, dass der Verpächter auf die Höhe des Kaufpreises Einfluss nehmen kann. Das wäre zum Beispiel mit der Vereinbarung eines Zustimmungsvorbehalts für den Verpächter möglich.

Formulierungsbeispiel:
(aus dem Muster-Pachtvertrag des Landesverbandes der Gartenfreunde Sachsen-Anhalt e. V.)

„Der abgebende Pächter kann die der kleingärtnerischen Nutzung dienenden Baulichkeiten, Anlagen und Anpflanzungen an einen Pachtnachfolger nur mit Zustimmung des Vereinsvorstandes verkaufen."

In § 11 Abs. 1 S. 2 BKleingG ist dann zwar geregelt, dass, wenn Regeln für die Bewertung von Anpflanzungen und Anlagen von den Ländern aufgestellt oder von einer Kleingärtnerorganisation beschlossen und durch die zuständige Behörde genehmigt worden sind, diese bei der Bemessung der Höhe der Entschädigung zu Grunde zu legen sind. Da
§ 11 BKleingG allerdings nur bei bestimmten durch den Verpächter ausgesprochenen Kündigungen gilt, kann auch diese Regelung keine Anwendung finden, wenn der Pachtvertrag durch den Pächter beendet worden ist. Er findet im Falle der Kündigung durch den Pächter keine Anwendung (OLG Celle, Urteil v. 02.02.2000, Az. 2 U 95/99).

Deshalb muss zusätzlich vertraglich geregelt werden, wie der Wert der Anpflanzungen und Anlagen errechnet wird, und von wem dieser Wert ermittelt wird. Schließlich muss vertraglich vereinbart werden, wer die Kosten der Wertermittlung zu tragen hat. Diese Vereinbarung ist dann auch bindend (OLG Celle, Urteil v. 02.02.2000, Az. 2 U 95/99).

Formulierungsbeispiel:
(nach dem Muster-Pachtvertrag des Landesverbandes der Gartenfreunde Sachsen-Anhalt e. V.)

"Der Pächter hat vor Beendigung des Unterpachtverhältnisses die Pflicht, auf seine Kosten eine Wertermittlung durch vom Verpächter benannte Wertermittler durchführen zu lassen. Die Wertermittlung erfolgt aufgrund der vom ... erlassenen und vom zuständigen Ministerium genehmigten Richtlinien (§ 11 Abs. 1 BKleingG) in der jeweils geltenden Fassung.

Der abgebende Pächter ist verpflichtet, für die Durchführung der Wertermittlung die entsprechenden Voraussetzungen zu schaffen. Er hat das Recht, an der Wertermittlung teilzunehmen bzw. sich durch einen Bevollmächtigten vertreten zu lassen."

Da es leider immer öfter vorkommt, dass die Pächter beim angekündigten Schätztermin nicht anwesend sind, stellt sich das Problem, dass die Wertermittler ohne ausdrückliche Zustimmung des Pächters dessen Parzelle nicht betreten dürfen. Tun sie es trotzdem, dann setzen sie sich der Möglichkeit der Strafverfolgung wegen Hausfriedensbruchs (§ 123 Abs. 1 StGB) aus. Deshalb sollte bereits bei Abschluss des Pachtvertrages vereinbart werden, dass die Wertermittler bei Beendigung des Pachtverhältnisses die Parzelle (nicht die Laube von innen) betreten dürfen (Pa-

landt/Weidenkaff, BGB, 69. Aufl. 20.10, § 535 Rdnr. 82). Dies dürfte jedoch rechtlich nur nach rechtzeitiger vorheriger ausdrücklicher Ankündigung des Termins möglich sein.

Formulierungsbeispiel:
(aus dem Pachtvertrag eines saarländischen Kleingärtnervereins)

"Dem Verpächter oder dessen Beauftragten ist im Rahmen ihrer Verwaltungsbefugnisse der Zutritt zum Kleingarten zu gestatten. Bei Gefahr im Verzuge kann der Kleingarten auch in Abwesenheit des Pächters von den o. g. Personen betreten werden.

Dies gilt insbesondere auch für die nach § 7 Abs. 2 benannten Wertermittler zum Schätztermin, wenn dieser Termin von den Wertermittlern dem Pächter mindestens 14 Tage vorher in Textform angekündigt worden ist."

Der fehlende Nachpächter

Inzwischen kommt es in der Praxis immer häufiger vor, dass sich zum Zeitpunkt des Endes des Pachtverhältnisses mit dem scheidenden Pächter nicht direkt ein Nachfolger finden lässt. Nach den gesetzlichen Regelungen ist der Pächter nur so lange zur Bewirtschaftung der Parzelle und der Entrichtung der vereinbarten Pacht verpflichtet, wie das Pachtverhältnis auch tatsächlich besteht.

Es ist deshalb grundsätzlich anzuraten, in dem Pachtvertrag zu vereinbaren, dass der Pächter unter der Voraussetzung, dass ein Nachfolger nicht gefunden werden kann, den Garten für einen gewissen Zeitraum in einem bestimmten Umfang weiter zu bewirtschaften hat.

Formulierungsbeispiel:
(aus dem Muster-Pachtvertrag des Landesverbandes der Gartenfreunde Sachsen-Anhalt e. V.)

"Für den Fall, dass bei Beendigung des Pachtvertrages kein Pachtnachfolger vorhanden sein sollte und eine Wiedervergabe der Parzelle angestrebt wird, wird dem Pächter gestattet, bis zu einer Dauer von maximal zwei Jahren nach Beendigung des Pachtverhältnisses sein Eigentum (Anpflanzungen und Baulichkeiten) auf der Parzelle zu belassen, soweit es den Bestimmungen des BKleingG, der Kleingartenordnung sowie des Vertrages entspricht.

Der Nutzer hat den Garten bis zur Neuverpachtung bzw. bis zur Beräumung in einem solchen Zustand zu erhalten, dass von diesem keine Störung ausgeht."

Durch diese Festlegung ist auch keine unangemessene Benachteiligung des Pächters gegeben, da er im Gegenzug die von ihm eingebrachten Anpflanzungen und Anlagen auch auf dem Grundstück belassen darf, die ansonsten auf seine Kosten von der Parzelle beseitigen müsste.

Fazit

Im Kleingartenrecht sind also die mit den einzelnen Pächtern geschlossenen Verträge von entscheidender Bedeutung, wenn es um die rechtlichen Fragen beim Wechsel des Pächters geht.

Wie oben dargestellt, gibt es eine ganze Reihe von Punkten, die notwendigerweise geregelt sein sollten, sich jedoch im Gesetz nicht wiederfinden. Andererseits gibt es eine ganze Reihe von gesetzlichen Regelungen, die durch entsprechende vertragliche Vereinbarungen konkretisiert oder im Vertrag abgeändert werden müssen, damit es in der alltäglichen Arbeit der meist ehrenamtlichen

Vereinsvorstände nicht zu unnötigen Problemen bei der rechtlichen Einordnung von Streitigkeiten gibt.

Damit in einem späteren Rechtsstreit bewiesen werden kann, was tatsächlich an vertraglichen Vereinbarungen getroffen worden ist, sollte auf jeden Fall darauf geachtet werden, dass sich bei den Unterlagen des Verpächters ein vom Pächter unterschriebener Pachtvertrag befindet. Sofern aus irgendwelchen Gründen dieser Pachtvertrag anderen zur Verfügung gestellt werden muss, sollten lediglich Fotokopien herausgegeben oder zumindest eine Fotokopie zurückgehalten werden.

Kündigung des Unterpachtvertrages durch den Verpächter

Alida Koeve
Rechtsanwältin, Bad Homburg

Allgemeines

Regelungen zur Beendigung

Die Kündigung durch den Verpächter ist in den §§ 8, 9 und 10 im BKleingG geregelt.

Es gibt die ordentliche, die fristgebundene Kündigung und die fristlose Kündigung.

Voraussetzungen für alle Kündigungen

Schriftform

Die Kündigung unterliegt der Schriftform (§ 126 BGB). Die Kündigung des Kleingartenpachtvertrages muss schriftlich, das heißt auf Papier mit eigenhändiger Unterschrift erfolgen (§ 7 BKleingG). § 7 BKleingG ist zwingend, d.h. die Schriftlichkeit kann vertraglich nicht abbedungen werden. Die Kündigungserklärung muss gegenüber allen Pächtern erfolgen.

Unterschrift durch berechtigte Person

Die Kündigung darf nur von den zur Vertretung des Vereins oder des Verbandes nach außen berechtigten Personen unterzeichnet werden. Das sind die im Vereinsregister gemäß § 26 BGB eingetragenen Vorstandsmitglieder, die einzeln oder gemeinsam zeichnen. Andere müssen ihre Vertretungsmacht nachweisen und eine Vollmacht im Original vorlegen, die belegt, dass sie vertretungsberechtigt sind, ansonsten kann die Kündigung zurückgewiesen werden und ist unwirksam (§ 174 BGB).

Zugang der Kündigung

Die Kündigung ist eine einseitige empfangsbedürftige Willenserklärung (§ 130 BGB). Sie ist nur wirksam, wenn sie dem Empfänger zugeht. Das heißt, der Empfänger muss die Möglichkeit haben, von der Kündigung Kenntnis zu erlangen. Sie muss ihm also entweder persönlich übergeben werden oder in seinen Machtbereich, z.B. den Briefkasten gelangen, z. B. durch einen Boten oder die Post. Die Zustellung kann auch durch den Gerichtsvollzieher erfolgen.

Zugang bei nicht erreichbaren Pächtern

Sofern eine Zustellung der Kündigung, einer Abmahnung oder eines Urteiles an der letzten bekannten Adresse nicht erfolgen kann, weil der Aufenthaltsort unbekannt und kein Vertreter oder Zustellungsbevollmächtigter vorhanden ist oder auch eine Zustellung im Ausland nicht möglich ist, kann die öffentliche Zustellung gemäß § 185 ZPO bei Gericht beantragt werden.

Der Verein oder der Verband muss dem Gericht den Nachweis erbringen, dass er alles Zumutbare unternommen hat, eine Zustellung herbeizuführen.

Das zuzustellende Schriftstück wird dann durch Aushang an der Gerichtstafel oder durch ein gerichtliches, elektronisches Infosystem zugestellt.

Beweislast für die Kündigungsgründe

Der Kündigende trägt die Darlegungs- und Beweislast für die Voraussetzungen der Kündigung.

Kündigung des Unterpachtvertrages durch den Verpächter

Ordentliche Kündigung des Verpächters (§§ 9 I Nr. 1 BKleingG)

Die ordentliche Kündigung durch den Verpächter ist in § 9 BKleingG geregelt.

Kündigungsgründe / nicht unerhebliche Pflichtverletzung

Die Kündigungsgründe wegen einer nicht unerheblichen Pflichtverletzung sind in § 9 I Nr. 1 BKleingG geregelt.

Bewertung der Pflichtverletzung

Nicht unerhebliche Pflichtverletzung bedeutet, dass kleinere und einmalige kleinere Verstöße nicht ausreichen.

Einzelne Tatbestände § 9 I Nr. 1 BKleingG

Im Gesetz sind verschiedene Verstöße aufgezählt, die eine Kündigung rechtfertigen:

- Nicht kleingärtnerische Nutzung,
- Verstöße gegen andere Verpflichtungen, die die Nutzung des Kleingartens betreffen, insbesondere
  - das Nutzen der Laube zum dauernden Wohnen,
  - das unbefugte Überlassen des Gartens an Dritte,
  - das Nichtabstellen von Bewirtschaftungsmängeln innerhalb angemessener Frist,
  - die Verweigerung von geldlichen oder sonstigen Gemeinschaftsleistungen.

Abmahnung

Dem Pächter muss vor Ausspruch der Kündigung im Wege der Abmahnung Gelegenheit gegeben werden, sein Verhalten zu ändern bzw. seinen Garten in Ordnung zu bringen.

Die Abmahnung dient als (letztes) Disziplinierungsmittel und soll bewirken, dass der Kleingärtner sich wieder korrekt verhält. Die Abmahnung sollte nicht nur formal genutzt werden. Sie dient nicht nur der Vorbereitung der Kündigung, sondern sollte in aller erster Linie dazu eingesetzt werden,

dem Pächter zu zeigen, wie er es anders und besser machen kann. Erfüllt er die Auflagen in der Abmahnung, wird eine Kündigung **hinfällig.**

Die Abmahnung kann in **Textform** (§ 126 BGB) erfolgen und dem Pächter nachweislich zugehen. Hier gilt das gleiche wie bei der Kündigung. Die Textform beinhaltet allerdings weniger als die Schriftform. Ein Telefax oder eine E-Mail sind danach ausreichend. Auch hier braucht man aber einen Zugangsnachweis.

Die Mängel oder vertragwidrigen Zustände sollten in der Abmahnung genau und verständlich beschrieben werden und dem Pächter sollten genaue und verständliche Vorgaben gemacht werden, wie und bis wann er die Mängel abzustellen hat. Da der Verpächter die Beweislast für die Kündigungsgründe trägt, ist es wichtig, konkrete Angaben zu machen.

Die Abmahnung muss zeitnah nach Feststellung der Mängel erfolgen.

Fristsetzung zur Behebung von Mängeln

Es muss eine **angemessene** Frist zur Behebung der Mängel oder Verstöße gesetzt werden. Die Länge der Frist hängt vom Einzelfall ab. Sie muss ausreichend lang sein, damit der jeweilige Pächter nach seinen Verhältnissen in der Lage ist, die Mängel abzustellen.

Weitere Kündigungsvoraussetzungen beachten

Ist im Pachtvertrag vor der Kündigung ein Schiedsverfahren vorgesehen, muss dieses vorab durchgeführt werden, sonst ist die Kündigung unwirksam.

Kündigungsfrist (§ 9 II BKleingG)

Die ordentliche Kündigung des Kleingartenpachtvertrages kann nur zum **30. November eines Jahres** ausgesprochen werden und muss spätestens am **3. Werktag im August zugegangen** sein.

Fristlose Kündigung durch den Verpächter (§ 8 BKleingG)

Die fristlose Kündigung durch den Verpächter ist in § 8 BKleingG geregelt. Sie ist das härteste Sanktionierungsmittel, das das BKleingG gegenüber dem Pächter vorsieht. Die fristlose Kündigung sollte nur in Ausnahmefällen erfolgen und gut überlegt werden. Die Gerichte stellen an die schwerwiegenden Pflichtverletzungen hohe Anforderungen. Bei Zahlungsverzug sollte vor Ausspruch der Kündigung versucht werden, eine Zahlung herbeizuführen oder andere Mittel auszuschöpfen, da der Verzug häufig unverschuldet eintritt.

Es gibt zwei Fallvarianten:

- Den Zahlungsverzug des Pächters mit dem Pachtzins (§ 8 Nr. 1 BKleingG);
- die schwerwiegenden Pflichtverletzungen des Pächters (§ 8 Nr. 2 BKleingG).

Kündigung wegen Zahlungsverzuges (§ 8 Nr. 1 BKleingG)

Zahlungsverzug liegt nach dem Wortlaut des Gesetzes vor,

> „wenn der Pächter mit der Entrichtung des **Pachtzinses** für mindestens ein Vierteljahr im Verzug ist und nicht innerhalb von zwei Monaten nach schriftlicher Mahnung die fällige Pachtzinsforderung erfüllt hat.“

Ein Verschulden des Pächters ist nicht erforderlich.

Welche Forderungen sind betroffen?

Die Vorschrift spricht nur von einer Kündigung wegen Verzuges des Pachtzinses, also nicht von den Umlagen und anderen regelmäßigen Zahlungen. Die Umlagen und anderen Forderungen fallen unter § 9 I Nr. 1 BKleingG.

Im Pachtvertrag ist üblicherweise festgelegt, bis wann der Pachtzins und die Umlagen zu bezahlen ist. Ist ein bestimmtes Datum festgelegt, so kommt der Pächter ohne weitere Mahnung in Zahlungsverzug, wenn das Datum überschritten ist.

Mahnung als Voraussetzung für die Kündigung

Die Kündigung kann erst ausgesprochen werden, wenn der Pächter vorher erfolglos gemahnt wurde.

Diese Mahnung muss in Textform (§ 126 b BGB) erfolgen und dem Pächter zugehen. Die Mahnung und deren Zugang ist Voraussetzung für eine wirksame Kündigung. Der Verpächter trägt die Beweislast.

Kündigungserklärung

Die Kündigung kann ausgesprochen werden, wenn der Pächter mindestens drei Monate im Zahlungsverzug ist und zwei Monate nach der Mahnung noch nicht bezahlt hat.

1. Berechnungsbeispiel:
   Die Pacht ist bis zum 31.01. eines Jahres zu bezahlen. Der Verzug tritt am 01.02. ein. Die Mahnung geht dem Pächter am 05.02. zu. Es erfolgt keine Zahlung. Die Kündigung kann ab dem 02.05. erfolgen.

2. Berechnungsbeispiel:
   Die Pacht ist bis zum 31.01. eines Jahres zu bezahlen. Der Verzug tritt am 01.02. ein. Die Mahnung geht dem Pächter erst am 15.04. zu. Es erfolgt keine Zahlung. Die Kündigung kann ab dem 16.06. erfolgen.

Fristlose Kündigung wegen schwerwiegender Pflichtverletzung (§ 8 Nr.2 BKleingG)

Der Kleingartenpachtvertrag kann ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist gekündigt werden, wenn

- der Pächter oder von ihm auf dem Kleingartengrundstück geduldete Personen so schwerwiegende Pflichtverletzungen begehen, insbesondere den Frieden der Kleingärtnergemeinschaft so nachhaltig stören, dass dem Verpächter die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses nicht zumutet werden kann.

Pflichtverletzung

Die Pflichtverletzung besteht in einem Tun oder Unterlassen. Sie wird vom Pächter oder von Personen, die der Pächter auf seiner Parzelle duldet, begangen. Ein Verschulden ist nicht erforderlich.

Bewertung der Pflichtverletzung

Die Pflichtverletzung muss so schwerwiegend sein, dass nach den gesamten Umständen des Falles, unter Abwägung des Verhaltens aller Beteiligten, das für das Pachtverhältnis unentbehrliche

Vertrauen zerstört ist und die Fortsetzung des Pachtvertrages bis zum Ablauf der ordentlichen Kündigungsfrist nicht zumutbar ist. Die Anforderungen sind daher hoch.

Die Verstöße können dabei die gleichen wie in § 9 sein. Sie müssen jedoch so schwerwiegend sein, dass ein Abwarten bis zum Ablauf der regulären Kündigungsfrist nicht zugemutet werden kann. Besonderen Wert wird auf das friedliche Zusammenleben der Kleingärtner gelegt. Hier wird man deshalb im Einzelfall besonders abwägen müssen.

Eine Abmahnung ist nicht erforderlich. Die Kündung kann unmittelbar ausgesprochen werden. Der Kündigende trägt die Beweislast für die Kündigungsgründe. Es empfiehlt sich deshalb, die Verstöße hier besonders sorgfältig zu dokumentieren.

Verfahren nach erfolgter Kündigung

Räumungsklage

Nach Ablauf der Kündigungsfrist ist der Pächter verpflichtet, die Parzelle von seinen Gegenständen zu räumen und an den Verein herauszugeben. Kommt er dem nicht nach, so kann der Verein oder Verband eine **Klage auf Räumung und Herausgabe der Parzelle** beim zuständigen Amtsgericht erheben.

Vollstreckung der Räumung

Bewegliche Gegenstände (Laubeninhalt, Müll, etc.) werden vom Gerichtsvollzieher abgeholt und gegebenenfalls eingelagert und verwertet. Der Verpächter wird in den Besitz der Parzelle eingewiesen, das heißt, er darf sie wieder betreten und nutzen.

Der Gerichtsvollzieher ist nach einem Beschluss des BGH nicht berechtigt, Bauwerke oder Anpflanzungen zu entfernen. Diese Vollstreckung muss nach § 887 ZPO erfolgen; das heißt, der Verein muss auf der Grundlage des Räumungsurteils eine Entscheidung des Gerichtes herbeiführen, wonach er berechtigt ist, die Beseitigung auf Kosten des Pächters vornehmen zu lassen. Gleichzeitig kann der Pächter zur Zahlung eines Vorschusses verurteilt werden.

Kosten der Räumung

Die Kosten der Räumung sind zum Teil beträchtlich. Je nach Größe der zu räumenden Laube werden vom Gerichtsvollzieher Vorschüsse zwischen € 500,00 und € 5.000,00 fällig. Die Kosten der Beseitigung von Baulichkeiten oder Bepflanzungen können noch teurer sein. Der Verein ist vorschusspflichtig bzw. hat die Kosten zu tragen, wenn der Pächter kein Geld hat.

Rechtsschutzversicherung

Der Verein oder der Verband kann eine Rechtsschutzversicherung abschließen, um das Kostenrisiko für die Wahrnehmung seiner rechtlichen Interessen aus Miet- und Pachtverhältnissen, sonstigen Nutzungsverhältnissen und dinglichen Rechten (die Grundstücke, Gebäude oder deren Teile zum Gegenstand haben) abzudecken. Die Versicherung trägt dann die Gerichtskosten, die Rechtsanwaltskosten sowie die Kosten für Sachverständige und Zeugen und auch die Kosten des Gerichtsvollziehers und der Beseitigung, soweit sie vom Gegner nicht erlangt werden können.

Kündigung des Zwischenpachtvertrages- durch Grundstückseigentümer / Hinterlegung von Pachtzinsen

Klaus Kuhnigk
Rechtsanwalt, Berlin

Kündigung des Zwischenpachtvertrages durch Grundstückseigentümer

1. Rechtliche Überlegungen nach Erhalt der Kündigung

1.1. Formelle Anforderungen der Kündigung

1.1.1. Schriftform

Die Kündigung ist eine einseitige Willenserklärung des Vermieters oder Verpächters mit dem Ziel, den bestehenden Vertrag zu beenden. Nach § 568 BGB ist für die Kündigung eines Mietvertrages nach den §§ 581 Abs.2, 568 BGB für den Pachtvertrag sowie nach § 7 BKleingG zwingend die Schriftform vorgesehen. Wesensmerkmal der Schriftform ist die Unterschrift. Die Unterschrift hat in der Regel Klarstellungs- und Beweisfunktion mit dem Zweck, die Identität des Ausstellers erkennbar zu machen und die Echtheit der Urkunde zu gewährleisten. Die Unterschrift muss eigenhändig erfolgen. Aus diesem Grunde kann eine Unterschrift nicht durch Stempel, Faksimile oder sonstige mechanische Hilfsmittel hergestellt werden. Unzulässig sind deshalb Telegramme und Telefaxe, da bei einem Telegramm eine eigenhändige Unterschrift fehlt und beim Telefax die Unterschrift nur als Kopie übermittelt wird (Ausnahmen bestehen für ein Telefax lediglich im gerichtlichen Verfahren aufgrund besonderer Vorschriften im Prozessrecht).

Grundsätzlich unzulässig sind auch Kündigungen durch E-Mails. Denn auch bei einem Versenden einer E-Mail fehlt es an einer eigenhändigen Unterschrift, da eine derartige Unterschrift nicht im Original an den Empfänger übermittelt werden kann. Eine Ausnahme besteht nach § 126 a BGB nur für die Fälle, in denen ein Verpächter in der Lage wäre, elektronische Dokumente mit einer qualifizierten elektronischen Signatur nach dem Signaturgesetz zu versenden. Hierzu bedarf es besonderer technischer Voraussetzungen, die mit den normalen E-Mail-Programmen nicht zu erfüllen sind.

1.1.2. Gesetzliche Vertretung, Vollmacht

Bei der Abgabe von Kündigungserklärungen durch juristische Personen (Gesellschaften jeder Rechtsform, privatrechtliche Gesellschaften jeder Rechtsform, Vereine, Stiftungen) sind die gesellschaftsvertraglichen bzw. satzungsrechtlichen Vorschriften über die Vertretung zu beachten. Danach muss die Kündigungserklärung von demjenigen unterzeichnet sein, der zur Vertretung berechtigt ist. Schreibt der Gesellschaftsvertrag bzw. die Satzung vor, dass nur mehrere gemein-

sam berechtigt sind, die Vertretungsbefugnis auszuüben, dann müssen die hierzu bestimmten Personen die Kündigungserklärung unterzeichnen. Andernfalls ist die Kündigungserklärung unwirksam.

Bei der Abgabe von Willenserklärungen durch Körperschaften des öffentlichen Rechts sind besondere öffentlich-rechtliche Vorschriften des Bundes, der Länder bzw. der Gemeinden zu beachten. Diese regeln, unter welchen Voraussetzungen die zur Vertretung berufenen Personen Willenserklärungen wirksam abgeben können. Diese öffentlich-rechtlichen Vorschriften beinhalten zum einen Formvorschriften im Sinne von § 126 BGB und zugleich Wirksamkeitsvoraussetzungen für die Abgabe einer Willenserklärung im Sinne von § 130 BGB (vgl. Mainczyk a.a.O. § 7 Rz 3).

Von der gesetzlichen Vertretungsbefugnis juristischer Personen zu unterscheiden ist die Bevollmächtigung zur Abgabe einer Kündigungserklärung. Der häufigste Fall ist die Abgabe einer Kündigungserklärung durch einen beauftragten Rechtsanwalt. In einem derartigen Fall muss der Bevollmächtigte bei Abgabe der Kündigungserklärung eine Vollmachtsurkunde (§ 172 BGB) des Kündigungsberechtigten in Urschrift (§ 126 BGB) vorlegen (Ausnahme bei einer bestehenden Prokura, § 15 Abs. 2 HGB; vgl. BAG, ZIP 1992, 497). Andernfalls ist die ausgesprochene Kündigungserklärung unwirksam (§ 180 BGB), wenn der Kündigungsempfänger die Kündigung mangels Vorliegen einer Vollmachtsurkunde unverzüglich zurückweist (§ 174 Satz 1 BGB). Da die Vollmachtsurkunde in Urschrift vorzulegen ist, genügt die Vorlage einer Kopie oder beglaubigten Abschrift der Vollmachtsurkunde ebenso wenig wie die Übermittlung der Vollmachtsurkunde per Telefax.

Zu beachten ist, dass die Zurückweisung der Kündigungserklärung auf der unterbliebenen Vorlegung der Vollmachtsurkunde beruhen muss; eine Zurückweisung aus anderen Gründen genügt nicht (OLG Hamburg, WuM 1978, 120; Bub/Treier a.a.O. Rz 4).

1.1.3. Gegenstand der Kündigung

Der Grundstückseigentümer kann mit seiner Kündigung entweder den gesamten Vertrag kündigen, um die Herausgabe der gesamten Grundstücksfläche zu erreichen oder er kündigt den bestehenden Vertrag lediglich wegen einer Teilfläche, da nur diese Teilfläche für eine anderweitige Nutzung benötigt wird.

1.1.3.1. Kündigung der Gesamtfläche

Die Kündigung des gesamten Vertrages ist rechtlich unproblematisch, da nur die formellen Voraussetzungen bei Abgabe der Kündigung und bestehende Kündigungsfristen eingehalten werden müssen. Nur wenn besondere Kündigungsschutzvorschriften bestehen, sind diese zusätzlich zu beachten.

1.1.3.2. Kündigung einer Teilfläche (Teilkündigung, Änderungskündigung)

Die Kündigung einer Teilfläche wirft dagegen rechtliche Probleme auf. Bei einem Grundstücksmietvertrag bzw. bei einem Grundstückspachtvertrag ist die Teilkündigung eines einheitlichen Miet- bzw. Pachtvertrages unzulässig. Denn bei einem unteilbaren Vertragsgegenstand kann nur das gesamte Vertragsverhältnis gekündigt werden. Sieht der bestehende Vertrag die Kündigung einer Teilfläche nicht vor, so ist eine entsprechende Teilkündigung unwirksam.

Die Kündigung einer Teilfläche kann auch nicht in eine Änderungskündigung gemäß § 140 BGB umgedeutet werden. Denn bei einer Änderungskündigung wird immer der gesamte Vertrag gekündigt und dem Vertragspartner angeboten, einen Vertrag zu geänderten Vertragskonditionen fortzusetzen. Bei einer Teilkündigung will jedoch der Kündigende das Vertragsverhältnis gerade nicht insgesamt kündigen.

Lediglich bei einem Kleingartenpachtvertrag sieht § 10 Abs. 2 BKleingG die Kündigung einer Teilfläche – abweichend von den Bestimmungen des BGB – ausdrücklich vor. Nur wenn das Vertragverhältnis dem BKleingG unterliegt, könnte also ein Grundstückseigentümer in zulässiger Weise wegen einer Teilfläche eine Kündigung aussprechen.

1.1.4. Begründung der Kündigung

Die Kündigungsvorschriften im BGB sowie im BKleingG sehen für Grundstücksmietverträge, Grundstückspachtverträge und für Kleingartenpachtverträge (Ausnahme: im Wohnungsmietrecht) (§ 573 Abs. 3 BGB) nicht vor, dass die Kündigungsgründe im Kündigungsschreiben angegeben werden müssen. Die Kündigungserklärung wird also nicht unwirksam, wenn kein Kündigungsgrund oder wenn ein unzutreffender Kündigungsgrund angegeben wird (BGH NJW 1980, 777, 779; OLG Karlsruhe, RE, WuM 1982, 241). Kündigungsgründe können daher jederzeit nachgeschoben werden, falls diese bei Zugang der Kündigung schon bestanden haben.

1.1.5. Kündigungsfrist

Die Prüfung der einzuhaltenden Kündigungsfrist gehört zu den wesentlichen Prüfungspunkten. Denn bei einer eventuellen rechtlichen Auseinandersetzung verschafft die Kündigungsfrist Zeit für eine Prüfung der Rechtmäßigkeit der Kündigung sowie für Verhandlungen.

1.1.5.1. Gesetzliche Kündigungsfrist bei einem Grundstücksmietvertrag

Beim Grundstücksmietvertrag kann dieser Vertrag nach § 580 a Abs. 1 Nr. 3 BGB bis zum 3. Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats gekündigt werden, wenn der zu zahlende Mietzins nach Monaten oder längeren Zeitabschnitten bemessen ist. Da die Vermietung von Grundstücksflächen an Kleingartenorganisationen keine gewerbliche Vermietung darstellt, wirkt die Kündigung nicht zum Ende eines Kalendervierteljahres gemäß der benannten Vorschrift. Dies hat zur Folge, dass der Grundstückseigentümer lediglich eine Kündigungsfrist von 3 Monaten abzüglich von drei Werktagen einzuhalten hat. Die Kündigung kann zu jedem Monatsende ausgesprochen werden.

1.1.5.2. Gesetzliche Kündigungsfrist bei einem Pachtvertrag

Nach § 584 BGB kann bei einem Grundstückspachtvertrag die Kündigung des Vertragsverhältnisses zum Schluss des Pachtjahres spätestens am 3. Werktag des halben Jahres, mit dessen Ablauf die Pachtzeit enden soll, ausgesprochen werden. Wurde in einem Vertrag der 31. Oktober oder der 30. November als Ende des Vertragsjahres vereinbart, so wäre folglich die Kündigung bis zum 3. Werktag des Monats Mai bzw. des Monats Juni auszusprechen.

Allerdings dürfte § 584 BGB grundsätzlich einschlägig sein, wenn bereits das BKleingG keine Anwendung findet. Denn handelt es sich nicht um einen Kleingartenpachtvertrag im Sinne des BKleingG, dürfte auch die Fruchtziehung, die für einen Pachtvertrag nach §§ 581 ff. BGB erforderlich wäre, nicht im Vordergrund stehen. Während bei einem Kleingartenpachtvertrag die Fruchtziehung im Rahmen einer kleingärtnerischen Nutzung neben der Erholungsnutzung nur zu einem Drittel sein müsste, wäre bei einem Pachtvertrag nach dem BGB erforderlich, dass die Fruchtziehung prägend ist. Anderenfalls läge lediglich eine Nutzung zu Freizeit- und Erholungszwecken vor, die sich ausschließlich nach mietvertraglichen Regelungen beurteilt. Es würde sich dann also um einen Grundstücksmietvertrag handeln.

1.1.5.3. Gesetzliche Kündigungsfrist bei einem Kleingartenpachtvertrag

Die Kündigung nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 - 6 BKleingG hat gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BKleingG bis zum 3. Werktag im Februar zum 30. November desselben Jahres zu erfolgen.

Ausnahmsweise ist nach § 9 Abs. 2 Satz 2 BKleingG eine Kündigung nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 und/oder 6 BKleingG zum 3. Werktag eines Kalendermonats für den Ablauf des nächsten Monats zulässig, wenn dringende Gründe vorliegen, die eine vorzeitige Inanspruchnahme der Kleingartenfläche erfordern.

1.1.5.4. Vertraglich vereinbarte Kündigungsfristen

Neben den gesetzlichen Kündigungsfristen sind auch vertraglich vereinbarte Kündigungsfristen zu beachten. Im Rahmen des Vertrages können gesetzliche Kündigungsfristen verlängert werden. Auch kann ein fester Kündigungszeitpunkt vorgesehen werden. Dann ist eine Kündigung nur zu diesem Zeitpunkt zulässig. Regelt der Vertrag ausdrücklich die Länge von Kündigungsfristen und den Zeitpunkt, so spielt die rechtliche Einordnung des Vertragsverhältnisses immer dann keine Rolle, wenn diese vertraglichen Fristen auch die längeren Kündigungsfristen des BKleingG einhalten.

1.2. Rechtliche Auswirkungen auf den Unterpachtvertrag

Kündigt der Grundstückseigentümer das Hauptmiet- bzw. das Hauptpachtverhältnis, so endet das Besitzrecht der Untermieter bzw. Unterpächter mit dem rechtlichen Ende des Hauptmiet- bzw. Hauptpachtvertrages. Der Grundstückseigentümer kann dann von jedem einzelnen Untermieter bzw. Unterpächter die Herausgabe der genutzten Grundstücksfläche verlangen, ohne dass der Zwischenmieter bzw. Zwischenpächter seinerseits die bestehenden Untermiet- bzw. Unterpachtverträge kündigen muss (vgl. BGH, NJW 1993, 56; BGH, NJW RR 2002, 1203).

Bei Anwendbarkeit des BKleingG führt die ausgesprochene Kündigung des Zwischenpachtvertrages gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 BKleingG durch den Grundstückseigentümer nicht dazu, dass der Grundstückseigentümer in die einzelnen Unterpachtverträge mit den Kleingärtnern eintritt (vgl. BGH a.a.O.). § 10 Abs. 3 BKleingG ist auf eine derartige Kündigung nicht anwendbar.

1.3. Prüfung eines Kündigungsschutzes

1.3.1. Kündigungsschutz nach BGB

Weder für Grundstücksmietverträge noch für Grundstückspachtverträge sieht das BGB Kündigungsschutzvorschriften vor. Nach dem BGB bestehen besondere Kündigungsschutzvorschriften ausschließlich für Wohnungsmietverhältnisse.

1.3.2. Kündigungsschutz nach BKleingG

Die Kündigungsschutzvorschriften des § 9 Abs. 1 Nr. 2 - 6 BKleingG finden Anwendung, wenn ein Vertragsverhältnis vorliegt, welches sich auf eine Kleingartenfläche bezieht. Die Begriffsbestimmungen des § 1 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BKleingG müssen dabei tatbestandlich bei Inkrafttreten des BKleingG bzw. bei Vertragsabschluss erfüllt sein (BGH GE 2000, 468, KG, Urteil vom 16.05.2002 – 20 U 289/2001 –).

Der Kündigungsschutz zu Gunsten der Kleingärtner hängt also entscheidend davon ab, ob überhaupt eine Kleingartenanlage vorliegt (vgl. BGH Urt. 24.07.2003 – III ZR 203/02- Bebauung; BGH Urt. v. 17.06.2004 – III ZR 281/03 – Kleingärtnerische Nutzung; BGH Urt. v. 27.10.2005 – III ZR 31/05 – Anzahl der Kleingärten). Wird die Anwendbarkeit des BKleingG tatbestandlich verneint, kann der Verpächter ohne Angaben von Kündigungsgründen lediglich unter Einhaltung der gesetzlichen bzw. vertraglichen Kündigungsfristen kündigen.

Da die Frage der Anwendbarkeit des BKleingG seitens der Gerichte von Amts wegen zu berücksichtigen ist, ist diese Frage bei Auseinandersetzungen oft Hauptstreitpunkt zwischen den Vertragspar-

teien. Die Beweislast tragen hierbei die Kleingärtner, da nach den allgemeinen Beweislastregeln derjenige die Darlegungs- und Beweislast trägt, der sich auf die für ihn günstigen Vorschriften (hier: Kündigungsschutzvorschriften) beruft.

1.3.3. vertraglich vereinbarter Kündigungsschutz

Liegt keine Kleingartenfläche im Sinne des § 1 Abs. 1 BKleingG vor, können dennoch die Vertragsparteien eine Anwendbarkeit des BKleingG für diese Grundstücksfläche vereinbaren. Hierzu genügt es jedoch nicht, dass die Vertragsparteien lediglich vereinbaren, die Verpachtung solle zum Zwecke "der kleingärtnerischen Nutzung" bzw. "die kleingärtnerische Nutzung habe gemäß den Vorschriften der geltenden Fassung des BKleingG zu erfolgen". Denn die vertraglichen Formulierungen besagen lediglich, dass die Vertragsparteien zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses davon ausgingen, dass das BKleingG Anwendung findet. Für die Anwendbarkeit von rechtlichen Vorschriften ist es aber nicht entscheidend, wie die Vertragsbeteiligten den Vertrag selbst rechtlich eingeordnet haben, sondern welche rechtliche Vorschriften tatsächlich Anwendung finden (vgl. KG, Urteil vom 23. Mai 2002 – 20 U 152/01 -).

Eine einvernehmliche Vereinbarung der Anwendbarkeit des BKleingG hat danach zur Voraussetzung, dass beide Vertragsparteien beim Vertragsschluss wussten, dass die Voraussetzungen des § 1 Abs. 1 BKleingG für die verpachtete Grundstücksfläche nicht vorliegen und dennoch von der Anwendbarkeit des BKleingG ausgegangen werden soll (BGH GE 2000, 468; KG a.a.O.).

1.4. Rechtliche Folgen einer Wirksamen Kündigung

1.4.1. Räumung des Grundstücks nach § 546 BGB

Wird ein Miet- bzw. Unterpachtvertrag – gleich aus welchem Rechtsgrund – beendet, so ist der Mieter bzw. Pächter nach § 546 Abs. 1 BGB verpflichtet, das Grundstück an den Vermieter bzw. Verpächter zurück zu geben. Obwohl jeder diese Verpflichtung kennt, ist vielen jedoch unbekannt, dass diese so genannte Räumungsverpflichtung zugleich auch eine Beseitigungsverpflichtung enthält. Denn der Mieter bzw. Pächter muss die Grundstücksfläche in demjenigen Zustand zurückgeben, wie er sie selbst übernommen hat. Das Grundstück muss also der vertraglichen Vereinbarung entsprechen. Der Mieter bzw. Pächter ist deshalb verpflichtet, „Einrichtungen“, mit denen er das Grundstück versehen hat, zu entfernen.

Zu den Einrichtungen von § 546 Abs. 1 BGB gehören auch Lauben und sonstige bauliche Anlagen. Die Verpflichtung zur Beseitigung von Einrichtungen ist nicht davon abhängig, ob diese Einrichtungen mit Zustimmung des Vermieters bzw. Verpächters oder ohne dessen Zustimmung vom Mieter bzw. Pächter eingebracht wurden (vgl. BGH, NZM 1999, 478). Ferner spielt es auch keine Rolle, ob diese Einrichtungen im Eigentum des Mieters bzw. Pächters oder im Eigentum des Grundstückseigentümers stehen (vgl. BGH, NJW-RR 1994, 847). Einrichtungen sind grundsätzlich selbst dann zu beseitigen, wenn sie vom Mieter bzw. Pächter auf Grund einer gesonderten Vereinbarung vom Vormieter bzw. Vorpächter übernommen worden sind (vgl. OLG Hamburg, ZMR 1990, 341).

Als Folge dieser Rechtslage schuldet an sich jeder Kleingärtner die komplette Beseitigung der von ihm errichteten oder auf Grund einer gesonderten Vereinbarung vom Vorpächter übernommenen Lauben (vgl. BGHZ 96, 141/144; BGH, NJW-RR 1994, 847). Etwas anderes gilt nur dann, wenn der Mieter bzw. Pächter mit Vermieter bzw. Verpächter im Vertrag abweichende Vereinbarungen getroffen hat.

1.4.2. Entschädigung für Baulichkeiten

1.4.2.1. Entschädigung nach BGB

Dem Räumungsverlangen des Vermieter bzw. Verpächters korrespondiert nach § 539 Abs. 2 BGB das so genannte Wegnahmerecht des Mieters bzw. Pächters. Nach dieser Vorschrift ist jeder Mieter bzw. Pächter berechtigt, eine Einrichtung wegzunehmen, mit der er das Grundstück versehen oder die er auf Grund einer gesonderten Vereinbarung vom Vormieter bzw. Vorpächter übernommen hat. Die Pflicht zur Beseitigung von baulichen Anlagen korrespondiert also mit dem Recht des Mieters bzw. Pächters, die von ihm errichteten baulichen Anlagen wieder mitzunehmen.

Der Vermieter bzw. Verpächter hat jedoch die Möglichkeit, das Wegnahmerecht im Bezug auf die baulichen Anlagen abzuwenden. Eine derartige Abwendung ist nach § 552 BGB möglich, wenn der Vermieter bzw. Verpächter dem Mieter bzw. Pächter einen angemessenen Entschädigungsanspruch einräumt. Durch den Ausschluss des Wegnahmerechts wird also eine Pflicht des Mieters bzw. Pächters begründet, die vorhandenen baulichen Anlagen auf der Kleingartenparzelle zu belassen und im Gegenzug erhält er eine „angemessene Entschädigung". Macht der Vermieter bzw. Verpächter von seiner Abwendungsbefugnis keinen Gebrauch, erhält der Mieter bzw. Pächter keinerlei Entschädigung.

1.4.2.2. Entschädigung nach BKleingG

Nach § 11 BKleingG steht dem Kleingärtner eine angemessene Entschädigung für die auf der Kleingartenparzelle vorhandenen Baulichkeiten und den Aufwuchs zu. Im Gegensatz zu den Regelungen im BGB ist sein Entschädigungsanspruch nicht davon abhängig, dass der Grundstückeigentümer den Verbleib der Baulichkeiten und des Aufwuchses verlangt.

1.5. Folgen eines eventuellen rechtswidrigen Handelns des Zwischenpächters

1.5.1. Nutzungsentschädigung bei verspäteter Rückgabe

Wird bei einem Grundstücksmietvertrag der Vertragsgegenstand nicht zum Zeitpunkt des rechtlichen Endes des Vertrages vom Mieter zurückgegeben, so hat der Mieter nach § 546 a BGB den vereinbarten Mietzins an den Vermieter zu zahlen, sofern nicht der ortsübliche Mietzins zu diesem Zeitpunkt nicht höher ist. Der Vermieter hat also die Möglichkeit, einen eventuell höheren ortsüblichen Zins vom Mieter zu verlangen. Hierfür trägt jedoch der Vermieter die Darlegungs- und Beweislast.

Bei einem Grundstückspachtvertrag schuldet der Pächter bei verspäteter Rückgabe der Pachtsache nach § 584 b BGB nicht nur den vereinbarten Pachtzins, sondern den vereinbarten Pachtzins im Verhältnis zu den gezogenen Nutzungen. Der Verpächter soll also auch bei verspäteter Rückgabe der Pachtsache weder besser noch schlechter stehen, als bei ordnungsgemäßer Fortsetzung des Vertrages.

Bei einem Kleingartenpachtvertrag sieht das BKleingG keine besonderen Vorschriften vor. Deshalb gelten über § 4 Abs. 1 BKleingG die vorbenannten Vorschriften entsprechend.

1.5.2. Schadensersatzverpflichtung

Sowohl in § 564 a BGB als auch in § 584 b BGB hat der Gesetzgeber dem Vermieter bzw. Verpächter die Möglichkeit eingeräumt, neben der Nutzungsentschädigung im Falle einer verspäteten Rückgabe der Miet- bzw. Pachtsache einen weitergehenden Schaden gegenüber dem Mieter bzw. Pächter geltend zu machen. Der Grundstückseigentümer kann daher entgehende Nutzungsvortei-

le, die er im Zusammenhang mit einer anderweitigen Nutzung hätte, auf diese Weise auf den Mieter bzw. Pächter abwälzen. Ferner kann er höhere Kosten, die im Zusammenhang mit einer Finanzierung entgehen können, auf diese Weise auf den Mieter bzw. Pächter abwälzen. Bei größeren Bauvorhaben können daher durch eine verzögerte Herausgabe sehr hohe Schadensersatzansprüche entstehen. Eine streitige Auseinandersetzung, die die Herausgabe des Grundstücks gegebenenfalls mehr als ein Jahr verzögert, kann durch Zinsänderungen die Finanzierung des Bauvorhabens verteuern. Darüber hinaus kann das Objekt gegebenenfalls nur zu einem späteren Zeitpunkt vermietet werden mit der Folge, dass dem Grundstückseigentümer Mieteinnahmen für diesen Zeitraum entgehen. Bei gemeinnützigen Organisationen dürfte die Realisierung derartiger Schadenspositionen in der Regel zur Insolvenz führen.

Die Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen durch den Grundstückseigentümer setzt allerdings voraus, dass der Grundstückseigentümer seinen Schaden sowohl dem Grunde als auch der Höhe nach darlegen und unter Beweis stellen kann und dass darüber hinaus der Mieter bzw. Pächter schuldhaft gehandelt hat. Diese Fragen können bei Zugang einer Kündigung in der Regel nicht zuverlässig prognostiziert werden.

2. Reaktionsmöglichkeiten des Zwischenpächters

2.1. Widerspruch gegen die Kündigung

Ein Widerspruch seitens des Mieters bzw. Pächter gegen die Kündigung des Grundstückseigentümers hat auf die Wirksamkeit der ausgesprochenen Kündigung keinerlei rechtliche Folgen. Ein Widerspruchsrecht ist gesetzlich nicht vorgesehen (Ausnahme: Nur im Wohnungsmietrecht).

Der Mieter bzw. Pächter ist auch nicht verpflichtet, auf die ihm zugegangene Kündigung zu reagieren. Reagiert ein Mieter bzw. ein Pächter auf die Kündigung des Grundstückseigentümers nicht, so wird hierdurch die ausgesprochene Kündigung weder positiv noch negativ beeinflusst. Denn Schweigen entfaltet keinerlei rechtliche Wirkungen.

Nicht beachtet wird in diesem Zusammenhang von Mietern, welche rechtlichen Folgen mit dem Widerspruch gegen die ausgesprochene Kündigung ausgelöst werden. Teilt nämlich ein Mieter bzw. Pächter dem Grundstückseigentümer nach Erhalt der Kündigung mit, dass er der Kündigung widerspricht bzw. dass er nicht bereit sei, das Grundstück herauszugeben, weil er die Kündigung für unwirksam hält, so gibt er dem Grundstückseigentümer die Möglichkeit, sofort eine Klage auf künftige Räumung des Grundstücks gem. § 257 ZPO zu erheben. Zwar ist für diese Klageerhebung nicht erforderlich, dass die Besorgnis besteht, ein Mieter bzw. Pächter würde die Räumung des Grundstücks nicht rechtzeitig erfüllen. Allerdings müsste ein Grundstückseigentümer die nicht unerheblichen Kosten eines Räumungsverfahrens tragen, wenn er ohne Veranlassung seitens des Mieters bzw. Pächters eine derartige Klage erhebt und der Mieter bzw. Pächter eine derartige Klage sofort anerkennt. Dies ist auch der Grund, weshalb Grundstückseigentümer bereits durch entsprechende Formulierungen im Kündigungsschreiben versuchen, eine entsprechende Reaktion des Mieters bzw. Pächters zu erhalten, um risikolos derartige Klagen erheben zu können.

Ein Mieter bzw. Pächter ist bei Erhalt einer Kündigung in der Regel nicht in der Lage, zu prüfen, ob die ausgesprochene Kündigung wirksam ist, die Anwendbarkeit des BKleingG im Raum steht und der Grundstückseigentümer im Kündigungsschreiben Kündigungsgründe entweder nicht oder nur unvollständig genannt hat. Deshalb macht auch die Erhebung eines Widerspruchs durch den Mieter bzw. Pächter keinen Sinn.

2.2. Information bzw. Kündigung der Unterpächter

Spricht der Grundstückseigentümer die Kündigung des Zwischenmiet- bzw. Zwischenpachtvertrages aus, genügt es, wenn der Zwischenpächter lediglich die einzelnen Nutzer über die Kündigung seitens des Grundstückseigentümers informiert. Allerdings ist der Zwischenmieter bzw. Zwischenpächter auch verpflichtet, diese Information – unabhängig von der Wirksamkeit der abgegebenen Kündigungserklärung – an den Nutzer weiter zu geben, da er sich anderenfalls schadensersatzpflichtig gegenüber den einzelnen Nutzern machen kann.

Kündigt dagegen der Zwischenpächter die Unterpachtverträge mit den einzelnen Kleingärtnern, so bietet er durch diese Kündigung den Kleingärtnern nunmehr Gelegenheit, ihrerseits Klage gegen den Zwischenpächter auf Feststellung der Unwirksamkeit der Kündigung zu erheben. Dieser Feststellungsklage fehlt jedenfalls dann nicht das Rechtsschutzbedürfnis, wenn der Kleingärtner zugleich auch den Grundstückseigentümer mit verklagt und die Kündigung des Zwischenpachtvertrages mit angreift. Ein Zwischenpächter, der selbst die Rechtswirksamkeit der Kündigung seitens des Grundstückseigentümers überprüfen und gegebenenfalls gerichtlich angreifen will, sieht sich plötzlich in der prozessualen Situation, mit dem Grundstückseigentümer nunmehr die Klage des Kleingärtners abwehren zu müssen. Kleingartenpolitisch befindet sich damit der Zwischenpächter in einer untragbaren Situation. Aus diesem Grunde sollte ein Zwischenpächter selbst dann keine Kündigung der Unterpachtverträge aussprechen, wenn er sich hierzu im Zwischenpachtvertrag verpflichtet hat. Er handelt dann zwar pflichtwidrig, setzt sich jedoch zivilrechtlich keinen weitergehenden Haftungsgefahren aus, als durch die ausgesprochene Kündigung des Zwischenpachtvertrages begründet werden.

2.3. Aufklärung des Sachverhalts

Um die Wirksamkeit einer ausgesprochenen Kündigung überprüfen zu können, ist es für den Zwischenmieter bzw. Zwischenpächter erforderlich, den gesamten Sachverhalt im einzelnen aufzuklären. Zunächst sind die tatbestandlichen Voraussetzungen der Anwendbarkeit des BKleingG zu prüfen, die erforderlichen Informationen einzuholen, um festzustellen, in wie weit ein Zwischenpächter in der Lage ist zu beweisen, dass das BKleingG am Tag des Inkrafttretens Anwendung gefunden hat.

Ist eine Anwendbarkeit des BKleingG belegbar oder zumindest nicht auszuschließen, ist weitergehend zu prüfen, ob die Kündigungsvoraussetzungen des § 9 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 BKleingG vorliegen. Enthält das Kündigungsschreiben keine Angaben oder nur unzureichende Informationen, so ist zunächst der Grundstückseigentümer aufzufordern, die Kündigungsgründe im einzelnen darzustellen und gegebenenfalls zu belegen. Auf keinen Fall sollte ein Zwischenpächter die Kündigung zurückweisen oder die Wirksamkeit der ausgesprochenen Kündigung in Frage stellen. Dies gilt auch für formelle Probleme einer ausgesprochenen Kündigung, da hierdurch taktische Vorteile des Zwischenpächters verloren gehen können, weil der Grundstückseigentümer zur Beseitigung der formellen Probleme den Ausspruch der Kündigung wiederholt.

Stützt der Grundstückseigentümer seine Kündigung auf § 9 Abs. 1 Nr. 4 bis 6 BKleingG so sind vom Zwischenpächter bei der zuständigen Gemeinde Informationen über das bestehende Bauplanungsrecht bzw. über bevorstehende Veränderungen einzuholen, falls diese noch nicht im einzelnen vorliegen. Auch sollte in Erfahrung gebracht werden, ob schon Bauanträge gestellt worden sind.

An Hand des aufgeklärten Sachverhalts sollte dann eine sorgfältige Prüfung stattfinden, ob der ausgesprochenen Kündigung einer hinreichenden Erfolgsaussicht zukommt oder ob ein Entgegentreten gegen die Kündigung Sinn macht. Dabei ist auf die Interessen der betroffenen Kleingärtner Rücksicht zu nehmen.

2.4. Klage auf Feststellung der Unwirksamkeit der Kündigung bzw. der Nichteinhaltung der Kündigungsfrist

Die Erhebung einer Klage auf Feststellung der Unwirksamkeit der Kündigung bzw. der Nichteinhaltung der Kündigungsfrist kommt in Betracht, wenn eine hinreichende Erfolgsaussicht gegeben ist.

Ein derartiges Vorgehen kommt allerdings auch dann in Betracht, wenn aus taktischen Gründen die geräumte Herausgabe der Fläche verzögert werden soll, um eine Verhandlungsbereitschaft des Grundstückseigentümers zu wecken oder eine eventuell bestehende Verhandlungsbereitschaft zu fördern. Denn ein derartiges Klageverfahren kann die Räumung der Grundstücksflächen verzögern und die vom Grundstückseigentümer bzw. vom Investor dargelegte Planung erheblich verzögern. Dabei muss jedoch der Zwischenpächter die Vorteile dieses Vorgehens mit den Risiken abwägen. Bei fehlender oder nicht ausreichender Erfolgsaussicht einer derartigen Klage sollten daher Verhandlungspositionen nicht „überzogen“ werden.

2.5. Aufhebungs- bzw. Räumungsvereinbarung

Neben einer streitigen Auseinandersetzung mit dem Grundstückseigentümer besteht die Möglichkeit eine Aufhebungs- bzw. Räumungsvereinbarung mit dem Grundstückseigentümer zu treffen. Eine derartige Vereinbarung hat den Vorteil, dass sich die Kleingärtner nicht einer gerichtlichen Entscheidung ausliefern und eine eventuelle rechtliche Auseinandersetzung nach dem „Alles-oder-Nichts-Prinzip“ entschieden wird. Im Rahmen einer einvernehmlichen Erledigung des Streits können der Räumungszeitpunkt, umfangreiche Entschädigungsfragen, Beseitigungsverpflichtungen und die Befugnis der Kleingärtner geregelt werden, Teile ihrer Baulichkeiten und Anpflanzungen mitnehmen zu dürfen, ohne dass dies Einfluss auf die Höhe der Entschädigung hat.

Ein Zwischenmieter bzw. Zwischenpächter hat ferner die Möglichkeit, die unterschiedlichen Interessen zu bündeln, also denjenigen, die ein Interesse am Erhalt ihrer Kleingartenparzelle haben, gegebenenfalls Ersatzflächen anzubieten, während diejenigen Kleingärtner, die Interesse an einer Beendigung und möglichst hohen Entschädigung haben, ihre wirtschaftlichen Interessen umsetzen können.

Zu beachten ist allerdings hierbei, dass eine entsprechende Aufhebungs- bzw. Räumungsvereinbarung mit dem Grundstückseigentümer unter die aufschiebende Bedingung gestellt wird, dass sämtliche betroffenen Kleingärtner ihrerseits durch parallele Vereinbarungen mit dem Zwischenmieter bzw. Zwischenpächter einer einvernehmlichen Aufhebung ihrer Verträge unter den in der Gesamtvereinbarung geregelten Voraussetzungen zustimmen. Anderenfalls können erhebliche Probleme – bei Anwendbarkeit des BKleingG im Hinblick auf § 10 Abs. 1 BKleingG auch für den Grundstückseigentümer – entstehen, falls eine unbedingte Vereinbarung zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Zwischenmieter bzw. Zwischenpächter abgeschlossen wird und eine Minderheit von Kleingärtnern dieser Vereinbarung nicht zustimmt.

3. Die Kündigungstatbestände des § 9 Abs. 1 Nr. 4 bis 6 BKleingG

3.1. Kündigung wegen anderer wirtschaftlicher Verwertung, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BKleingG

3.1.1. Allgemeines

Die Kündigungsschutzvorschrift entspricht dem § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB im Wohnungsmietrecht (Stang, BKleingG-Kommentar, 2. Auflage, § 9 Rz 27). Der benannte Kündigungstatbestand schränkt nicht nur die in Art. 14 GG enthaltene Eigentumsgarantie zulässigerweise ein (BVerfG NJW, 1989, 972 - zu § 564 b Abs. 2 Nr. 3 BGB im Wohnungsmietrecht), sondern setzt auch dem Kündigungsschutz der Kleingärtner Grenzen (BVerfG E 51, 1, 40).

Anders als im Wohnungsmietrecht kommt es im Kleingartenrecht ausschließlich auf die wirtschaftlichen Zwecke des Eigentümers an. Dem Eigentümer gleichgestellt sind der Erbbauberechtigte sowie der Nießbraucher, da sie ebenfalls dinglich Berechtigte sind und damit eine Quasi-Eigentümerstellung haben (Stang, § 9 Rz 27).

3.1.2. Andere wirtschaftliche Verwertung

Die kleingärtnerische Nutzung der betroffenen Grundstücksfläche muss die andere wirtschaftliche Verwertung verhindern. Hierzu gehört in erster Linie der Verkauf (vgl. BVerfG NJW 1998, 2662 mwN). Ferner gehört zur anderen wirtschaftlichen Verwertung eine Vermietung oder Verpachtung zu gewerblichen oder freiberuflichen Zwecken sowie in der Bestellung dinglicher Rechte, wie z. B. dem Nießbrauch, einem Dauerwohnrecht oder dem Erbbaurecht.

Die andere wirtschaftliche Verwertung muss sich auf die gesamte Grundstücksfläche beziehen, die Gegenstand der Kündigung ist. Da nach § 10 Abs. 2 BKleingG eine Teilkündigung zulässig ist, darf sich die Kündigung nur auf die Grundstücksfläche beziehen, die der anderen wirtschaftlichen Verwertung unterliegen soll.

Die andere wirtschaftliche Verwertung muss nicht "angemessen" sein. Insoweit genügt es, dass die andere wirtschaftliche Verwertung rechtmäßig ist. Das berechtigte Interesse an der Beendigung der kleingärtnerischen Nutzung besteht immer darin, die mit der kleingärtnerischen Nutzung verbundenen Nachteile zu vermeiden.

Die Fortsetzung der kleingärtnerischen Nutzung muss das alleinige Hindernis für die andere wirtschaftliche Verwertung darstellen. Soweit noch andere Gründe mitwirken, ist eine Kündigung unzulässig (Stang, § 9 Rz 32).

3.1.3. Erhebliche Nachteile

Verpächter muss bei einer Fortsetzung der kleingärtnerischen Nutzung erhebliche Nachteile erleiden. Die Nachteile können dadurch entstehen, dass die Grundstücksfläche wegen der kleingärtnerischen Nutzung im Verhältnis zu dem gebundenen Kapital zu geringe Einnahmen oder zu hohe Aufwendungen mit sich bringt. Es ist eine wirtschaftliche Betrachtung zwischen dem wirtschaftlichen Ergebnis der kleingärtnerischen Nutzung und dem wirtschaftlichen Ergebnis der beabsichtigten anderen Nutzung notwendig. Im Rahmen eines beabsichtigten Verkaufs besteht der Nachteil regelmäßig in dem Mindererlös, den der Grundstückseigentümer als Folge der kleingärtnerischen Nutzung zu erwarten hat. Dasselbe gilt für eine gewerbliche oder freiberufliche Vermietung oder Verpachtung.

Die Nachteile müssen außerdem erheblich sein. Die Gewichtung lässt sich nur im Einzelfall unter Berücksichtigung der persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse des Verpächters beurteilen. Die Erheblichkeit des Nachteils muss einerseits im Hinblick auf die Sozialpflichtigkeit des Eigentums und andererseits an der sozialen Funktion der kleingärtnerischen Nutzung gemessen werden. Vor diesem Hintergrund ist ein erheblicher Nachteil gegeben, wenn dem Eigentümer im Interesse der Schaffung oder Aufrechterhaltung seiner wirtschaftlichen Lebensgrundlage die Fortsetzung des Kleingartenpachtverhältnisses nicht mehr zugemutet werden kann oder wenn der Eigentümer Vermögenseinbußen durch die Fortsetzung der kleingärtnerischen Nutzung erleidet, die ihm auch unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Vertragstreue nicht zuzumuten sind (BGH NJW 1991, 1349; Mainczyk, § 9 Rz 23).

3.1.4. Planungsrechtliche Zulässigkeit

Die andere wirtschaftliche Verwertung muss planungsrechtlich zulässig sein. Mit dem Begriff der "planungsrechtlichen Zulässigkeit" ist die gesamte Bauleitplanung nach dem BauGB gemeint (vgl. § 1 BauGB). Die planungsrechtliche Zulässigkeit ergibt sich damit aus den §§ 30 - 35 BauGB.

3.1.5. Beurteilungszeitpunkt für Voraussetzungen

Die planungsrechtliche Zulässigkeit der anderen wirtschaftlichen Verwertung muss zum Zeitpunkt des Ausspruchs der Kündigung gegeben oder wenigstens zu erwarten sein (Mainczyk, § 9 Rz 22). Die Kündigungsvoraussetzungen müssen nicht nur im Zeitpunkt des Ausspruchs der Kündigung, sondern darüber hinaus auch noch bei Ablauf der Kündigungsfrist vorliegen (BGH NJW 1991, 1349; LG Berlin, Urt. vom 1. März 2001 - 12.O.537/00 -; Stang, § 9 Rz 34; Mainczyk, § 9 Rz 23).

3.1.6. Kündigungsgegenstand

Kündigungsgegenstand ist ein Kleingarten bzw. eine Kleingartenfläche. Umstritten ist jedoch, ob auch ein Dauerkleingarten unter den Voraussetzungen des § 9 Abs. 1 Nr. 4 BKleingG gekündigt werden kann. Denn nach § 1 Abs. 3 BKleingG liegt ein Dauerkleingarten nur vor, wenn die entsprechende Grundstücksfläche im Bebauungsplan für Dauerkleingärten festgesetzt ist. Nach § 16 Abs. 2 BKleingG bzw. § 20 a Nr. 2 BKleingG sind Verträge über Kleingärten als Dauerkleingärten zu behandeln, wenn die Gemeinde Eigentümerin der Grundstücke ist. Nach dieser Vorschrift wird also fingiert, dass die betroffene Fläche im Bebauungsplan für Dauerkleingärten festgesetzt ist.

Ist eine Grundstücksfläche ausdrücklich im Bebauungsplan für Dauerkleingärten ausgewiesen, dann ist grundsätzlich eine andere Nutzung dieser Grundstücksfläche planungsrechtlich nicht zulässig. Folglich scheidet der Kündigungstatbestand nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BKleingG in diesem Fall aus (Stang, § 9 Rz 29; Mainczyk, § 9 Rz 20).

Soweit Kleingärten lediglich nach § 16 Abs. 2 BKleingG (§ 20 a Nr. 2 BKleingG für die neuen Bundesländer) wie Dauerkleingärten zu behandeln sind, scheidet diese Kündigungsvorschrift tatbestandsmäßig nicht von vorne herein aus, da planungsrechtlich eine andere Nutzung zulässig sein kann. Dies gilt insbesondere dann, wenn sich die Kleingartenfläche innerhalb eines bebauten Ortsteils im Sinne von § 34 Abs. 1 BauGB befindet. Denn dann muss sich ein Bauvorhaben nur in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, sofern die Erschließung gesichert ist. Aus der Entstehungsgeschichte zu diesem Kündigungstatbestand ergibt sich nichts Gegenteiliges (vgl. BT-Drucks. 9/2232, S. 20). Allerdings ergibt sich aus der Entstehungsgeschichte zu § 16 Abs. 2 BKleingG (§ 20 a Nr. 2 BKleingG für die neuen Bundesländer), dass die Gemeinden, auch wenn sie fiskalisch handeln, privaten Eigentümern nicht gleichgestellt werden sollten. Vielmehr sollten diese Gemeinden stärkeren Bindungen unterworfen werden, da es auch zu den Aufgaben der Gemeinden gehört, Kleingartenflächen bereit zu stellen oder zu beschaffen. Darüber hinaus haben es die Gemeinden selbst in der Hand, die kleingärtnerisch genutzte Fläche einer anderen Nutzung zuzuführen, indem sie einen entsprechenden Bebauungsplan aufstellen. So lange keine andere Nutzung planungsrechtlich vorgesehen ist, soll es bei der bisher ausgeübten Nutzung verbleiben (BT-Drucks. 9/2232, S. 23). Aus dem Sinn und Zweck von § 16 Abs. 1 BKleingG (§ 20a Nr. 2 BKleingG für die neuen Bundesländer) folgt demnach die tatbestandsmäßige Einschränkung der Kündigungsvorschrift nach Nr. 4 mit der Folge, dass dieser Kündigungstatbestand auf gemeindeeigene Grundstücksflächen nicht anzuwenden ist (Stang, § 9 Rz 29; Mainczyk, § 9 Rz 20 a).

3.2. Kündigung zur Verwirklichung einer Bebauungsplanung, § 9 Abs. 1 Nr. 5 BKleingG

3.2.1. Allgemeines

Durch § 9 Abs. 1 Nr. 5 BKleingG hat der Gesetzgeber zu erkennen gegeben, dass das öffentliche Interesse am Vollzug eines Bebauungsplanes vorrangig ist, da die kleingärtnerischen Interessen im Planungsverfahren durch die im BauGB vorgeschriebene Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander angemessene Berücksichtigung finden. Dies gilt auch schon vor der Rechtsverbindlichkeit eines Bebauungsplanes, wenn die Gemeinde die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplans beschlossen hat und nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass die beabsichtigte Festsetzung einer anderen – als der kleingärtnerischen – Nutzung erfolgt, sofern dringende Gründe des öffentlichen Interesses die Vorbereitung oder Verwirklichung der anderen Nutzung vor der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes dies erfordern (BT-Drucks. 9/2232, S 20/21).

3.2.2. Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan muss eine andere als die kleingärtnerische Nutzung vorsehen. Es handelt sich hierbei um den in § 8 BauGB benannten Bebauungsplan (Stang § 9 Rz 41), wobei es keinen Unterschied macht, ob ein qualifizierter Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB oder ein einfache Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 3 BauGB vorliegt (Stang a.a.O.).

3.2.3. Kündigung vor einem rechtsverbindlichen Bebauungsplan

Voraussetzung ist, dass die Gemeinden beschlossen haben, einen Bebauungsplan aufzustellen oder einen bestehenden Bebauungsplan zu ändern oder zu ergänzen (LG Berlin Urteil v. 6.10.2009 – 29 O 101/09 -; LG Berlin Urt. v. 6.10.2009 – 65 S 513/08 -; Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB-Kommentar, 11. Auflage, § 11 Rz 78 und 84).

Darüber hinaus müssen die Planungsarbeiten einen Stand erreicht haben, der die Annahme rechtfertigt, dass die beabsichtigte andere – als die kleingärtnerischen – Nutzung endgültig festgesetzt wird. Dafür müssen die Planungsarbeiten lediglich einen Stand erreicht haben, wonach unter Berücksichtigung etwaiger Vorstellungen von Bürgern oder Trägern öffentlicher Belange die in Aussicht genommenen Festsetzungen bestehen bleiben, in den für die Genehmigung maßgebenden Fragen ein Wechsel der Planung nicht mehr zu erwarten ist und daher mit der Genehmigung hinreichend sicher zu rechnen ist (LG Berlin Urt. v. 6.10.2009 – 29 O 101/09 -; LG Berlin Urt. v. 6.10.2009 – 65 S 513/08 -; Otte in Ernst/Zinkhahn/Bielenberg, BKleingG § 9 Rz. 13).

Da Bebauungspläne nach § 10 Abs. 2 BauGB der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde bedürfen, kann diese Frage nur an Hand des konkreten Einzelfalls beantwortet werden. Jedenfalls ist der Zeitpunkt der Planreife in der Regel gegeben, wenn nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs die Anregungen der Bürger geprüft worden sind und die Planung sachlich abgeschlossen worden ist. Für einzelne Bauvorhaben ergibt sich vor diesem Hintergrund eine Planreife innerhalb eines künftigen Plangebiets, wenn eine isolierte planungsrechtliche Beurteilung möglich ist (OVG Berlin, BRS 36, 52; LG Berlin Urt. v. 6.10.2009 – 29 O 101/09 -; LG Berlin Urt. v. 6.10.2009 – 65 S 513/08 -; Mainczyk, § 9 Rz 30).

Weiter ist erforderlich, dass dringende Gründe des öffentlichen Interesses die Verwirklichung der anderen Nutzung bereits vor Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans vorliegen müssen. Solche dringenden Gründe öffentlichen Interesses sind in Anlehnung an die Anforderungen an einen vorzeitigen Bebauungsplan (§ 8 Abs. 4 BauGB) anzunehmen, wenn der vorzeitige Bebauungsplan erforderlich ist, um erhebliche Nachteile für die Entwicklung der Gemeinde zu vermeiden oder um die Verwirklichung eines im dringenden öffentlichen Interesse liegenden Vorhabens zu ermöglichen (BT-Drs. 8/2451, zu Nr. 3 b; vgl. Petz in Beck'scher OK öffentliches Baurecht § 4 BauGB Rz.

50; Bielenberg/Runkel in Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger BauGB § 8 Abs. 4 Rz. 20; BVerwG in NVwZ 1985, 745; Stang, § 9 Rz 47; Mainczyk, § 9 Rz 31).

3.2.4. Alsbaldige Zuführung bzw. Vorbereitung zur anderen Nutzung

Das Erfordernis der alsbaldigen Zuführung bzw. Vorbereitung zur anderen Nutzung schränkt das Kündigungsrecht in zeitlicher Hinsicht ein. Durch das zeitliche Erfordernis „alsbald“ soll vermieden werden, dass bisher kleingärtnerisch genutztes Land nach der Kündigung über Gebühr brach liegt (Mainczyk, § 9 Rz 26). Andererseits erfordert eine an Sinn und Zweck der Bestimmung orientierte Auslegung des Tatbestandsmerkmales „alsbald“, dass keine übertriebenen Anforderungen gestellt werden, da anderenfalls die Durchführung zumindest größerer Bauvorhaben auf fast unüberwindliche Schwierigkeit stoßen würden. Erforderlich ist, dass die ernsthafte Absicht bereits feste Formen angenommen hat und nach Außen dokumentiert ist. Dazu ist jedenfalls erforderlich, dass konkrete Verhandlungen geführt worden sind, die Entscheidung für einen Bewerber gefallen ist, diesem die Ausführung des Bauvorhabens übertragen wurde und der Zeitpunkt des Baubeginns in etwa feststeht (vgl. OVG Münster, RdL 1979, 301). Es bedarf noch nicht einmal des Vorliegens einer Baugenehmigung (vgl. LG Berlin Urt. v. 6.10.2009 – 65 S 513/08 -; LG Berlin Urt. v. 25.11.2009 – 29 O 167/09 -; Otte in Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger BauGB, 89. Ergänzungslieferung 2008, § 9 BKleingG Randziffer 12).

Anhaltspunkte für die dem Vorhaben zu Grunde liegenden (übergeordneten) städtebaulichen Ziele bietet zusätzlich die Einführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB, das sich aus dem vom Gesetzgeber erkannten zentralen Anliegen der Stadtentwicklung erklärt, die Innenentwicklung der Städte durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen im Wege vereinfachter oder beschleunigter Verfahren zur Schaffung von Arbeitsplätzen, Wohnungen und Infrastruktureinrichtungen zu stärken (vgl. LG Berlin Urt. v. 6.10.2009 – 65 S 513/08 -; Gesetzentwurf der Bundesregierung, BT-Ds. 16/2496, Vorblatt; Krautzberger in Battis/Krautzberger/Löhr a.a.O., Einleitung 61; Battis in Battis/Krautzberger/Löhr a.a.O. § 13 a Rz. 1).

Weder dem Wortlaut des Gesetzes noch dem sich aus den Materialien ergebenden Sinn und Zweck der Regelung in § 9 Abs. 1 Nr. 5 BKleingG lässt sich eine Beschränkung auf Projekte von überragender Bedeutung entnehmen. Vielmehr vermag die Sicherstellung der Durchführung eines Projektes bereits einen dringenden Grund des öffentlichen Interesses zu begründen, wenn das Vorhaben selbst von erheblichem öffentlichem Interesse ist, weil es erkannten negativen Tendenzen der Stadtentwicklung begegnen soll und kann. War zu keiner Zeit eine Festsetzung der kleingärtnerischen Nutzung in den Bauleitplänen enthalten, sind die Anforderungen an die dringenden Gründe zur Rechtfertigung der Kündigung vor Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes bereits geringer anzusetzen (LG Berlin Urteil v. 6.10.2009 – 65 S 513/08 –).

Es ist nicht Aufgabe des Gerichts, die Entscheidung der durch das Gesetz legitimierten Entscheidungsträger in Frage zu stellen. Es bleibt den demokratische legitimierten Entscheidungsträgern überlassen, wie sie ihre Planungshoheit handhaben und welche Konzeption sie ihr zu Grunde legen. Die Ausübung des grundgesetzlich fundierten Rechtes der Gemeinde zu eigenverantwortlicher Bauleitplanung und ihrer planerischen Gestaltungsfreiheit ist daher auch nur beschränkt gerichtlich überprüfbar (vgl. LG Berlin Urteil v. 6.10.2009 – 65 S 513/08 -; Battis in Battis/Krautzberger/Löhr a.a.O., § 2 Rz. 21).

Das BVerwG hat zum Problemkreis näher „als baldige Neuerrichtung" eines zerstörten Gebäudes (§ 35 Abs. 4 Nr. 3 BauGB) ausgeführt, dass "der Zeitraum, den ein Bauherr für die Planung des Wiederaufbaus bis zur ernsthaften Bekundung seiner Bauabsicht üblicherweise braucht, als ein Indiz dafür gewertet werden kann, wann die Verkehrsauffassung noch mit dem Wiederaufbau rechnet". Überträgt man diese Grundsätze auf den vorliegenden Kündigungstatbestand, so genügt es, bei einem Bauvorhaben, dass der Verpächter bei Ausspruch der Kündigung das beabsichtigte Bauvorhaben durch Planungsunterlagen soweit konkretisieren kann, dass er damit in der Lage ist, mit-

tels dieser Planungen zumindest eine Bauvoranfrage zu stellen. Denn im Streitfall kann das Gericht die Genehmigungsfähigkeit des beabsichtigten Bauvorhabens durch Auskunft der Behörde klären lassen (vgl. KG - 20 U 152/01 -, Urteil vom 23. Mai 2002).

Liegen bereits Baugenehmigung und Baugrundgutachten vor, sind Anträge für die wasserbehördliche Erlaubnis und Fällgenehmigung gestellt, wird erst recht ausreichend dokumentiert, dass die Verwirklichung der Nutzung alsbald bevorsteht. Eine verbindliche Kreditzusage von Bankinstituten zum Zeitpunkt des Ausspruchs des Kündigung ist nicht erforderlich (vgl. Mainczyk, BKleingG, 8. Auflage 2002, § 9 BKleingG Rz. 26). Denn ein Investor kann nicht wissen, wann er schlussendlich Zugriff auf die Grundstücke nehmen kann. (LG Berlin Urt. v. 6.10.2009 – 65 S 513/08; LG Berlin Urt. v. 25.11.2009 – 29 O 167/09 -).

Ein Investor muss allerdings nicht darlegen, zu welchen Bedingungen derartige Bauprojekte von Banken ganz allgemein kreditiert werden und auf welche Weise er konkret beabsichtigt, das Bauvorhaben zu finanzieren (LG Berlin Urt. v. 25.11.2009 – 29 O 167/09 –).

3.2.5. Kündigungsgegenstand

Gegenstand der Kündigung sind alle Arten von Kleingärten, also auch Dauerkleingärten im Sinne von § 1 Abs. 3 BKleingG sowie fiktive Dauerkleingärten im Sinne von § 16 Abs. 2 BKleingG.

Bei der erstmaligen Erstellung eines Bebauungsplanes kann begriffsnotwendig Kündigungsgegenstand nur eine sonstige Kleingartenfläche sowie ein fiktiver Dauerkleingarten im Sinne von § 16 Abs. 2 BKleingG sein, da ein Dauerkleingarten im Sinne von § 1 Abs. 3 BKleingG den Bebauungsplan voraussetzt.

Bei der Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplans können auch Dauerkleingärten im Sinne von § 1 Abs. 3 BKleingG erfasst sein, wenn die betreffende Grundstücksfläche nicht mehr zur kleingärtnerischen Nutzung vorgesehen ist (vgl. Stang, § 9 Rz 37; Mainczyk, § 9 Rz 24).

3.3. Kündigung wegen Planfeststellung, Landbeschaffung, § 9 Abs. 1 Nr. 6 BKleingG

3.3.1. Allgemeines

Der Kündigungstatbestand der Inanspruchnahme von Kleingartenflächen durch Fachplanungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 6a BKleingG entspricht dem Kern dem Kündigungstatbestand der Nr. 5. Denn auch in diesem Falle werden kleingärtnerisch genutzte Grundstücksflächen durch Planungsakte einer anderen Nutzung zugeführt (Stang, § 9 Rz 48; Mainczyk, § 9 Rz 33).

3.3.2. Planfeststellung

Zu dem Planverfahren gehören sämtliche Fachplanungen des Bundes, der Länder und der Gemeinden (vgl. Übersicht bei Mainczyk, § 9 Rz 34, 35). Die Planfeststellung muss abgeschlossen sein. Der Beschluss über die Planfeststellung ist ein Verwaltungsakt, der anfechtbar ist. Rechtsbehelfe gegen Planfeststellungsbeschlüsse haben grundsätzlich aufschiebende Wirkung (§ 80 Abs. 1 VwGO), sofern nicht zugleich die sofortige Vollziehung angeordnet wird. Dennoch kann auf Grund eines angefochtenen Planfeststellungsbeschlusses gekündigt werden, da auch ein anfechtbarer Verwaltungsakt wirksam ist. Erst wenn die Rechtswidrigkeit dieses Beschlusses rechtskräftig festgestellt ist, bricht die Kündigung in sich zusammen und ist damit unwirksam (Stang, § 9 Rz 49; Mainczyk, § 9 Rz 37).

3.3.3. Alsbaldiges Benötigen der Kleingartenfläche

In zeitlicher Hinsicht ist eine Kündigung nur zulässig, wenn die als Kleingartenanlage genutzte Grundstücksfläche für die im Planfeststellungsbeschluss festgesetzte Nutzung „alsbald“ benötigt wird. Inhaltlich entspricht dies der Kündigungsvoraussetzung in Nr. 5. Folglich muss die neue durch die Planfeststellung bestimmte Grundstücksnutzung nach Ablauf der Kündigungsfrist bevorstehen. Nur eine konkret bevorstehende Inanspruchnahme der Grundstücksfläche kann eine Kündigung rechtfertigen. Die Planung des Vorhabens muss also einen Stand erreicht haben, in dem beurteilt werden kann, ob die Verwirklichung des Plans unter Berücksichtigung des Genehmigungsverfahrens bevorsteht. Dies ist dann schon der Fall, wenn die Finanzierung des Vorhabens gesichert ist (vgl. BT-Drucks. 9/2232, S. 21; Stang, § 9 Rz 51; Mainczyk, § 9 Rz 38).

3.3.4. Kündigungsgegenstand

Gegenstand der Kündigung können nur sonstige Kleingärten sein. Sowohl Dauerkleingärten im Sinne von § 1 Abs. 3 BKleingG als auch fiktive Dauerkleingärten im Sinne von § 16 Abs. 2 BKleingG werden nicht von dieser Kündigungsvorschrift erfasst, da Dauerkleingärten als auch die fiktiven Dauerkleingärten nach dem Sinn und Zweck der Regelung des § 16 Abs. 2 BKleingG nur durch einen Bebauungsplan einer anderen Nutzung zugeführt werden können. Die vorbereitende Bauplanung durch eine abgeschlossene Planfeststellung reicht insoweit nicht aus. Denn zwischen dem Abschluss des Planfeststellungsverfahrens und der Realisierung der Fachplanung durch einen nachfolgenden Bebauungsplan liegt oftmals ein erheblicher Zeitraum. Dieser soll bei gemeindeeigenen Grundstücken noch der kleingärtnerischen Nutzung zur Verfügung stehen (a.A. Stang, § 9 Rz 48).

Hinterlegung von Pachtzinsen

1. Die Begründung von Grundstückseigentum

Eigentümer eines Grundstücks ist, wer das Eigentum durch Rechtsgeschäft erwirbt oder kraft Gesetzes (z. B. durch Erbfall, Zuschlag in der Zwangsvollstreckung, Rückübertragung nach dem VermG) Eigentümer wird. Im ersten Fall ist die Eintragung im Grundbuch als Rechtsbegründungsakt erforderlich, während im Fall des Erwerbs kraft Gesetzes die Grundbucheintragung nur deklaratorisch wirkt.

1.1. Der Erwerb eines Grundstücks

Dem Erwerb liegt eine schuldrechtliche Vereinbarung zugrunde, in der sich der Eigentümer verpflichtet, sein Eigentum dem Erwerber zu übertragen. Dies ist häufig ein Kaufvertrag, ein Schenkungsvertrag oder ein Überlassungsvertrag (Mischform aus Kauf- und Schenkungsvertrag).

In Vollzug des zugrunde liegenden Rechtsgeschäfts erfolgt die Übertragung durch dingliche Einigung über den Eigentumsübergang (Auflassung § 925 BGB) und die Eintragung des Eigentumswechsels im Grundbuch (§ 873 BGB).

Aufgrund der rechtlichen Regelungen ist sicher gestellt, dass das Grundbuch bei Erwerbsgeschäften regelmäßig der materiellen Rechtslage entspricht, also nicht unrichtig wird, da erst die Grundbucheintragung rechtsbegründend wirkt.

1.2. Die Rechtsänderung

Vollzieht sich die Rechtsänderung dagegen kraft Gesetzes, stimmt die materielle Rechtslage mit dem Eintrag im Grundbuch nicht mehr überein. Das Grundbuch wird unrichtig. In diesen Fällen ist es nach § 894 BGB zu berichtigen.

1.2.1. Unrichtigkeit wegen Tod des Eigentümers

Mit dem Tode des Grundstückseigentümers (Erbfall) geht dessen Vermögen (Erbschaft) als Ganzes auf eine oder mehrere andere Personen (Erben) über - § 1922 Abs. 1 BGB. Die Erbschaft geht also als Ganzes kraft Gesetzes unmittelbar und von selbst auf eine oder mehrere Personen über, und zwar auch ohne Wissen des Erben oder sogar gegen seinen Willen. Der Erbe tritt demnach in bestehende Rechtsverhältnisse, insbesondere in bestehende Verträge ein, sofern nicht das Gesetz und/oder der bestehende Vertrag dessen Ende mit dem Tod der Vertragspartner verknüpft.

Der oder die Erben können zur Vermeidung des Erbfalls nur die Erbschaft ausschlagen. Erfolgt die Ausschlagung nicht innerhalb der gesetzlichen Frist von 6 Wochen, so gilt die Erbschaft als angenommen (§§ 1943, 1944 BGB). Der Erbe kann deshalb nicht einwenden, er habe die Erbschaft nicht angenommen.

War der verstorbene Eigentümer Deutscher, bleibt kein Nachlass ohne Erbe, da § 1936 BGB die Staatserbfolge vorsieht. Demnach kann der Staat auch Miterbe sein, wenn bei bestehender Erbengemeinschaft ein Miterbe ohne Hinterlassung von Verwandten verstorben ist. Der Staat kann sein Erbrecht weder ausschlagen noch kann er hierauf verzichten (Zwangserbe).

Bei einem ausländischen Staatsbürger ist eine Erbschaft des deutschen Fiskus denkbar, wenn das zunächst berufene ausländische Erbrecht auf das deutsche Erbrecht zurückverweist. Ist dagegen ausländisches Erbrecht anwendbar, wird das Erbrecht des Heimatstaates anerkannt, wenn dieses Erbrecht als privates Erbrecht ausgestaltet ist; andernfalls kann es nicht geltend gemacht werden.

Das Erbrecht des Staates wird durch gerichtlichen Beschluss nach § 1964 BGB festgestellt, wenn der Erbe nicht binnen einer den Umständen entsprechenden Frist ermittelt werden konnte.

1.2.2. Unrichtigkeit wegen Erlöschens einer juristischen Person

Wird eine juristische Person (z.B. GmbH, AG, Genossenschaft, e.V.) im Handelsregister, Genossenschaftsregister, Vereinsregister oder in den entsprechenden Registern gelöscht, so endet in der Regel die rechtliche Existenz der juristischen Person. Dies gilt jedoch dann nicht, wenn noch Vermögenswerte vorhanden sind. In derartigen Fällen besteht die juristische Person trotz ihrer Löschung in den entsprechenden Registern fort. Ist also die juristische Person Eigentümer eines Grundstückes und dementsprechend auch noch im Grundbuch eingetragen, so wird das Grundbuch durch die Löschung der juristischen Person in den Registern nicht unrichtig, weil die juristische Person noch immer fortbesteht.

Eine Unrichtigkeit des Grundbuches ergibt sich erst dann, wenn die juristische Person mittels eines Rechtsaktes z. B. wegen Verschmelzung auf einen anderen Rechtsträger übertragen wurde. In diesem Fall tritt der neue Rechtsträger Kraft materiellen Rechts an die Stelle der noch im Grundbuch eingetragenen juristischen Person. Auf Grund der Rechtsänderung wird zwar die alte juristische Person in den entsprechenden Registern gelöscht. Allerdings wird diese Rechtsänderung in den ursprünglichen Registern dokumentiert, so dass sie für Außenstehende nachvollziehbar ist.

1.3. Das herrenlose Grundstück

Das Eigentum an einem Grundstück kann § 928 Abs. 1 BGB nur dadurch aufgegeben werden, dass der Eigentümer den Verzicht dem Grundbuchamt gegenüber erklärt und der Verzicht in das Grundbuch eingetragen wird. Der Verzicht auf das Eigentumsrecht führt dazu, dass das Grundstück herrenlos wird.

Da der Verzicht im Grundbuch einzutragen ist, wird das Grundbuch bei herrenlosen Grundstücken nicht unrichtig. Vielmehr ist die Eigentumslage im Grundbuch dokumentiert. Zugleich sieht § 928 Abs. 2 BGB vor, dass der Staat das Recht hat, sich das aufgegebene Grundstück anzueignen. Der Fiskus erwirbt das Eigentum dadurch, dass er sich als Eigentümer in das Grundbuch eintragen lässt.

1.4. Die Ersitzung eines Grundstücks

Nach § 900 BGB ist eine Ersitzung nur möglich, wenn der Berechtigte als Eigentümer im Grundbuch eingetragen, aber selbst nicht materiellrechtlich Eigentümer des Grundstückes ist. In einem derartigen Fall erwirbt er das Eigentum, wenn die Eintragung 30 Jahre bestanden hat und er während dieser Zeit das Grundstück im Eigenbesitz gehabt hat. Kleingartenorganisationen können vor diesem Hintergrund kein Grundstück ersitzen, da sie regelmäßig nicht im Grundbuch eingetragen sind.

1.5. Die Aneignung mittels eines Aufgebotsverfahrens

Nach § 927 BGB kann derjenige, der nicht im Grundbuch als Eigentümer eingetragen ist, kein Eigentum ersitzen. Wer nicht im Grundbuch als Eigentümer eingetragen ist, kann sich das Grundstück nur nach § 927 BGB aneignen. In diesem Fall kann ein Eigentümer eines Grundstücks im Wege des Aufgebotsverfahrens mit seinem Eigentumsrecht ausgeschlossen werden, wenn das Grundstück seit 30 Jahren im Eigenbesitz eines anderen ist. Ist der Eigentümer im Grundbuch eingetragen, so ist das Aufgebotsverfahren nur zulässig, wenn er gestorben oder verschollen ist und eine Eintragung in das Grundbuch, die der Zustimmung des Eigentümers bedurfte seit 30 Jahren nicht erfolgt ist (§ 927 Abs. 1 BGB). Derjenige welcher den Ausschließungsbeschluss erwirkt hat, erlangt das Eigentum dadurch, dass er sich als Eigentümer in das Grundbuch eintragen lässt (§ 927 Abs. 2 BGB).

Kleingartenorganisationen könnten nach dieser Vorschrift nur dann Eigentümer werden, wenn sie – unabhängig von den besonderen Voraussetzungen – das Grundstück in Eigenbesitz hätten. Dies ist jedoch dann nicht der Fall, wenn die Kleingartenorganisationen als „Zwischenpächter“ handeln. Denn in diesem Falle handeln die Kleingartenorganisationen regelmäßig als „Fremdbesitzer“.

2. Der bekannte, aber abwesende Eigentümer

In vielen Fällen kann in der Rechtspraxis die Person eines Vertragspartners zwar namentlich benannt sein, der Aufenthaltsort jedoch nicht ermittelt werden. In einem derartigen Fall besteht die Möglichkeit, nach § 1911 BGB einen Abwesenheitspfleger zu bestellen. Dieser kann für einen abwesenden Volljährigen, dessen Aufenthalt unbekannt ist, die Vermögensangelegenheiten, so weit sie der Führsorge bedürfen, regeln. Der Wirkungskreis des Abwesenheitspflegers würde dann auf die Tätigkeiten beschränkt werden, die im Zusammenhang mit der Wahrnehmung der Rechte auf Grund des Eigentums am Grundstück bzw. auf Grund des Zwischenpachtvertrages zu regeln sind.

Dass gleiche gilt nach § 1911 Abs. 2 BGB für den Fall, dass zwar der Aufenthalt des Volljährigen bekannt ist, dieser aber an der Rückkehr und der Besorgung seiner Vermögensangelegenheiten verhindert ist.

3. Der unbekannte Erbe eines Grundstücks

Ist dem Zwischenpächter der Erbe des verstorbenen Grundstückseigentümers unbekannt oder ist ungewiss, ob der Erbe die Erbschaft angenommen hat, so kann der Zwischenpächter zur Sicherung des Nachlasses beim Nachlassgericht die Einsetzung eines Nachlasspflegers beantragen (§ 1960 Abs. 1 BGB). Der Nachlasspfleger hat die Aufgabe, den Nachlass für die zu ermittelnden Erben zu verwalten. Er ist verpflichtet, den Nachlassgläubigern Auskunft über den Bestand des Nachlasses zu erteilen und gegebenenfalls Nachlassverbindlichkeiten zu erfüllen. Umgekehrt ist er berechtigt, bestehende Rechte der Erben wahrzunehmen.

Der Nachlasspfleger ist sogar berechtigt, die „unbekannten Erben des Verstorbenen X“ im Grundbuch eintragen zu lassen, um auf diese Weise das Grundbuch nach
§ 894 BGB berichtigen zu lassen.

Die Bestellung eines Nachlaßverwalters nach § 1975 BGB kann alternativ oder kumulativ vom Zwischenpächter als Nachlassgläubiger (in Bezug auf die Erfüllung der Nutzungsüberlassung) beantragt werden. Dies ist regelmäßig sinnvoll, wenn der Zwischenpächter seine Verpflichtung zur Zahlung des Pachtzinses erfüllen will. Umgekehrt kann der Zwischenpächter gegen den Nachlaßverwalter Ansprüche geltend machen, wenn z.B. Bodenkontaminationen festgestellt worden sind. Auf die Ermittlung konkreter Erben kommt es dann nicht an.

4. Zwischenpachtvertrag mit dem Eigentümer

Die Kleingartenorganisationen sind berechtigt, ein Grundstück kleingärtnerisch zu nutzen, wenn zwischen ihnen und dem Grundstückseigentümer ein Vertragsverhältnis, also ein Zwischenpachtvertrag besteht. Dieses Vertragsverhältnis kann bereits vom Rechtsvorgänger des im Grundbuch eingetragenen Eigentümers bzw. vom Rechtsvorgänger der Kleingartenorganisationen begründet worden sein. Auf Grund der gesetzlichen Regelungen über die Rechtsnachfolge gilt dann dieser Vertrag auch mit den Rechtsnachfolgern, sofern die Rechtsnachfolge lückenlos belegt werden kann.

Problematisch können die Fälle sein, in denen das Vertragsverhältnis von Rechtsvorgängern begründet wurde. Soweit der Rechtsvorgänger im Grundbuch eingetragen war, stellt die Rechtsnachfolge auf der Eigentümerseite kein Problem dar, da sich die Rechtsnachfolge in der Regel aus dem Grundbuch ergibt. Ist das Grundbuch dagegen unrichtig, kann versucht werden, z. B. durch Nutzung von Informationsquellen (Nachlass- und Registergerichte, Bürger- und Standesämter usw.) die Rechtslage zu klären. Notfalls kann der Vertrag auf der Eigentümerseite mit einem Abwesenheitspfleger, einem Nachlasspfleger, einem Nachlassverwalter, einem Nachtragsliquidator usw. fortgeführt werden.

Auf Seiten der Kleingartenorganisationen kann eine Rechtsnachfolge Probleme aufwerfen, wenn das Vertragsverhältnis z.B. in den neuen Bundesländern vor dem 03.10.1990 begründet wurde und nach dem 03.10.1990 neue Kleingartenorganisationen gegründet wurden. Denn eine Rechtsnachfolge tritt nicht dadurch ein, dass die alte Kleingartenorganisation ihr Handeln nach dem 03.10.1990 eingestellt und die neue Kleingartenorganisation – gegebenenfalls mit denselben Mitgliedern – von sich aus tätig geworden ist, ohne dass von der Eigentümerseite eine Rechtserklärung abgegeben wurde, aus der sich die Zustimmung zu einem Schuldnerwechsel oder zum Abschluss eines neuen Vertragsverhältnisses ableiten ließe (stillschweigendes Rechtsgeschäft). In derartigen Fällen besteht zwischen den Kleingärtnerorganisationen einerseits und dem – gegebenenfalls unbekannten – Grundstückseigentümer andererseits kein Vertragsverhältnis, sondern ein so genanntes „Eigentümer-Besitzer-Verhältnis“, welches den Grundstückseigentümer jederzeit berechtigt, die Herausgabe des Grundstücks von den Kleingärtnerorganisationen nach § 985 BGB zu verlangen. Ohne Vertragsverhältnis steht den Kleingartenorganisationen kein Recht zum Besitz zu, so dass sie auch nach vielen Jahren der Nutzung zur geräumten Herausgabe des Grundstücks verpflichtet sind.

Unabhängig vom Räumungsanspruch kann der Grundstückseigentümer bis zur Durchsetzung des Herausgabeanspruches von dem Besitzer eine Nutzungsentschädigung für die Nutzung des Grundstücks verlangen, sofern derartige Ansprüche nicht verjährt sind.

5. Hinterlegung von Pachtzinsen

5.1. Wirkungen der Hinterlegung

Nach § 372 BGB darf ein Schuldner bei einer dazu bestimmten öffentlichen Stelle für den Gläubiger Geld hinterlegen, wenn

a) der Gläubiger im Verzug der Annahme ist,

b) der Schuldner aus einem anderen in der Person des Gläubigers liegenden Grund,

c) der Schuldner in Folge einer nicht auf Fahrlässigkeit beruhenden Ungewissheit über die Person des Gläubigers

seine Verbindlichkeiten nicht oder nicht mit Sicherheit erfüllen kann. Liegen die gesetzlichen Voraussetzungen vor und hinterlegt der Schuldner den Geldbetrag unter Verzicht auf sein Rücknahmerecht, führt die Hinterlegung des geschuldeten Geldbetrages in gleicher Weise zur Leistungsbefreiung des Schuldners, wie wenn er den Geldbetrag an den Gläubiger geleistet hätte (§ 378 BGB). Die Forderung des Gläubigers erlischt.

Wird das Rücknahmerecht des Schuldners nicht ausgeschlossen, so kann der Schuldner den Gläubiger nur auf den hinterlegten Geldbetrag verweisen (§ 379 BGB). Der Schuldner erlangt ein Leistungsverweigerungsrecht und er kann während der Hinterlegung nicht in Verzug geraten. Der Gläubiger trägt die Gefahr, behält aber seinen Leistungsanspruch.

Die nach § 372 BGB gegebene Hinterlegungsmöglichkeit begründet ein Erfüllungsrecht nicht eine Erfüllungspflicht des Schuldners. Der Schuldner ist deshalb nicht gezwungen bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 372 BGB die Hinterlegung des Geldbetrages zu betreiben.

5.2. Gesetzliche Voraussetzungen

Die Möglichkeit der Hinterlegung aus dem Gesichtspunkt des Annahmeverzugs des Gläubigers spielt in der Praxis keine große Rolle.

Für den Schuldner einer Forderung ist jedoch die Hinterlegung dann wichtig und möglich, wenn in der Person des Gläubigers ein Grund vorliegt, der die Erfüllung der Verbindlichkeit nicht oder nicht mit der erforderlichen Sicherheit möglich macht. Dies ist dann der Fall, wenn der Aufenthaltsort des Gläubigers unbekannt ist, wenn dieser als verschollen gilt, wenn der Gläubiger geschäftsunfähig ist oder der Gläubiger in seiner Geschäftsfähigkeit beschränkt ist und ein gesetzlicher Vertreter fehlt.

Eine Ungewissheit über die Person des Gläubigers besteht immer dann, wenn die eingetretene Erbfolge unsicher ist. Dabei genügt es, wenn objektiv verstandene Zweifel bestehen oder ein Rechtsanwalt bzw. ein Notar die Rechtslage als unsicher bezeichnet.

Die Ungewissheit über die Person des Gläubigers bzw. die Unauffindbarkeit des bekannten Gläubigers darf nicht auf einem Verschulden des Schuldners beruhen, wobei die fahrlässige Unkenntnis bzw. die fahrlässige Ungewissheit bereits genügt.

5.3. Hinterlegungsort

Die Hinterlegung hat bei der Hinterlegungsstelle zu erfolgen (§ 374 BGB).

5.3.1. Hinterlegung nach der Hinterlegungsordnung

Wählt der Schuldner zum Zwecke der Erfüllung der bestehenden Zahlungsverpflichtung die Hinterlegung, so vollzieht sich die Hinterlegung nach der Hinterlegungsordnung (HinterlO).

Hinterlegungsstelle ist nach § 1 Abs. 2 HinterlO das Amtsgericht des Leistungsortes.

Nach § 6 HinterlO bedarf die Annahme zur Hinterlegung einer Verfügung der Hinterlegungsstelle. Eine derartige Verfügung ergeht, wenn auf Antrag des Hinterlegers diejenigen Tatsachen angegeben werden, die die Hinterlegung rechtfertigen. Zu Gunsten des Gläubigers wird der zu hinterlegende Geldbetrag nach § 8 HinterlO verzinst. Die Verzinsung beginnt drei Monate nach Ablauf des Monats, in dem der Betrag eingezahlt worden ist und der Zinssatz beträgt 1/1000 monatlich.

5.3.2. Hinterlegung beim Notar

Die Hinterlegung eines Geldbetrages beim Notar, d.h. auf ein von ihm einzurichtendes Notaranderkonto stellt keine Hinterlegung im Sinne des § 372 BGB dar. Der Notar ist keine Hinterlegungsstelle im Sinne des § 374 BGB. Die Hinterlegung beruht außerdem auf einer Vereinbarung zweier Vertragsbeteiligter. Die Hinterlegung führt daher nicht zur Erfüllung nach § 362 BGB oder zur Leistungsbefreiung nach § 378 BGB. Denn die Hinterlegung beim Notar dient nur Sicherungsinteressen beider Vertragspartner, so dass eine Erfüllung in der Regel erst mit der Auszahlung des Geldbetrages (Ausnahme: ggf. bei Auszahlungsreife) eintreten kann.

5.3.3. Hinterlegung bei einem Rechtsanwalt

Die Hinterlegung bei einem Rechtsanwalt auf dessen (Rechtsanwalts-) Anderkonto führt ebenfalls nicht zu einer Hinterlegung im Sinne von § 372 BGB. Als einseitiger Interessenvertreter darf ein Rechtsanwalt kein Treuhandverhältnis eingehen, bei dem er nicht nur die Interessen seines Mandanten, sondern auch die Interessen des Gegners zu beachten hat. Derartige Treuhandverträge sind unwirksam.

5.3.4. Hinterlegung auf einem „Sonderkonto“

Die Einzahlung auf ein „Sonderkonto“ des Schuldners – um zu zeigen, dass man zur pünktlichen sowie vollständigen Zahlung in der Lage ist – stellt erst recht keine Hinterlegung im Sinne des § 372 BGB dar. Es fehlt bereits ein Treuhandverhältnis zum Gläubiger. Das Geld bleibt nach wie vor im Vermögen des Schuldners und unterliegt seiner Verfügungsgewalt.

5.4. Risiken der Hinterlegung

Das Hauptproblem einer Hinterlegung nach § 372 BGB besteht darin, dass die Wirkung der Leistungsbefreiung von einer bestehenden Zahlungsschuld nur dann durchgreift, wenn die Voraussetzungen des § 372 BGB auch tatsächlich zum Zeitpunkt der jeweiligen Hinterlegung vorgelegen haben. Dabei spielt es keine Rolle, dass die nach der HinterlO zuständige Hinterlegungsstelle die Hinterlegung angenommen hat. Denn ob die Wirkungen des § 378 BGB oder des § 379 BGB tatsächlich eingetreten sind, kann nur zwischen dem Gläubiger und dem Schuldner verbindlich geklärt werden. Der Gläubiger kann also im Nachhinein eine ordnungsgemäße Erfüllung bestreiten und der Schuldner setzt sich einem erheblichen Risiko der Doppelzahlung aus, wenn der Gläubiger – gegebenenfalls bei Dauerschuldverhältnissen über einen längeren Zeitraum – eine Pachtzinsforderung nochmals vom Schuldner verlangt und nicht die Herausgabe der hinterlegten Summen bei

der Hinterlegungsstelle betreibt. Beruft sich dann der Gläubiger auf einen Pachtzinsverzug und kündigt das Vertragsverhältnis fristlos, so sieht sich der Schuldner plötzlich einem Räumungsrechtstreit ausgesetzt und muss in diesem Räumungsrechtstreit darlegen und unter Beweis stellen, dass die Voraussetzungen des § 372 BGB zum Zeitpunkt der jeweiligen Pachtzinszahlung vorgelegen haben. Kommt das Gericht in einem derartigen Rechtstreit zu der Rechtsauffassung, dass die Voraussetzungen des § 372 BGB nicht vorgelegen haben, weil der Schuldner fahrlässig gehandelt hatte und deshalb keine ausreichende Gewissheit über die Person des Gläubiger erlangen konnte, so ist eine ausgesprochene Kündigung wirksam und der Zwischenpächter wäre zur Herausgabe des Grundstücks verpflichtet.

Ein derartiges Risiko wird vermieden, wenn der Schuldner von vornherein versucht, über die Mittel von Abwesenheitspfleger, Nachlasspfleger, Nachlassverwalter, Nachtragsliquidatoren usw. den unbekannten oder abwesenden Grundstückseigentümer zu „ aktivieren“ und an dessen gesetzlichen Vertreter die Leistungshandlung vorzunehmen.

6. Verjährung

6.1. Regelmäßige Verjährung

Der Anspruch auf Zahlung rückständiger Pachtzinsen verjährt nach § 195 BGB in drei Jahren (regelmäßige Verjährungsfrist). Die Verjährungsfrist beginnt mit dem Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist und der Verpächter von den den Anspruch begründenden Umständen und der Person des Schuldners Kenntnis erlangt oder ohne grobe Fahrlässigkeit erlangen müsste (§ 199 Abs. 1 BGB).

Kenntnisunabhängig tritt die Verjährung 10 Jahre nach dem Entstehen des Anspruchs ein, mit Ausnahme von den in § 199 Abs. 2 und 3 BGB geregelten Schadensersatzansprüchen sowie der in § 199 Abs. 3a BGB geregelten Erbfallansprüchen, die in 30 Jahren ab Entstehen des Anspruchs verjähren.

Der Anspruch des Grundstückseigentümers auf Herausgabe des Grundstücks nach § 985 BGB verjährt dagegen wegen § 197 Abs.1 Nr. 1 BGB erst in 30 Jahren, selbst wenn der Grundstückseigentümer bereits die den Anspruch begründenden Umstände kannte.

6.2. Ablaufhemmung in Nachlassfällen

In Nachlassfällen ist die Vorschrift des § 211 BGB zu beachten. Danach tritt eine Verjährung nicht vor dem Ablauf von sechs Monaten nach dem Zeitpunkt ein, in dem

- der Erbe die Erbschaft angenommen hat (bei Bestehen einer Miterbengemeinschaft ist die Annahme durch sämtliche Miterben erforderlich),

- das Insolvenzverfahren über den Nachlass eröffnet wird,

- von dem an, der Anspruch von einem oder gegen einen Nachlasspfleger, Nachlaßverwalter oder Testamentsvollstrecker geltend gemacht werden kann.

6.3. Darlegungs- und Beweislast

Derjenige, der sich auf die Verjährung beruft – im Falle der Verjährung von Ansprüchen des Verpächters bzw. des Grundstückseigentümers die Kleingartenorganisation – trägt die Darlegungs- und Beweislast dafür, wann die Verjährungsfrist beginnt, wann sie endet und dass der Gläubiger Kenntnis von den den Anspruch begründenden Umständen erlangt hat oder ohne grobe Fahrläs-

sigkeit erlangen musste. Der Gläubiger muss allerdings an der Sachaufklärung mitwirken, da es um Umstände aus seiner Sphäre geht. Daher muss der Gläubiger darlegen, was er zur Ermittlung der Voraussetzungen seines Anspruchs und der Person des Schuldners getan hat.

Der Kleingarten – juristisch gesehen

Arbeitsgruppe 1
Leiter der Arbeitsgruppe: ***Dirk Weppe***
Landesverband Hessen der Kleingärtner e.V.

Zum Einstieg in die Diskussion wurden die Grundsätze des Kleingartenwesens nochmals betrachtet.

Es gibt zwei Merkmale, die für einen „Kleingarten“ von besonderer Bedeutung sind. Zum Einen sind dies die Baulichkeiten, und zum Anderen die kleingärtnerische Nutzung. Zu den Bauwerken ist festzuhalten, dass nach § 3 BKleingG Gartenlauben bis zu einer maximalen Grundfläche von 24 m² (inklusive überdachtem Freisitz) zulässig sind. Diese Größe kann von Städten und Gemeinden bei Anlagen mit geringer Parzellengröße verringert werden.

Nach § 18 BKleingG sind rechtmäßig errichtete Gartenlauben, die in den alten Bundesländern vor dem 01.04.1983 und in den neuen Bundesländern vor 1990 errichtet wurden (und größer als 24 m² sind), in ihrem Bestand geschützt. Diese dürfen auch weiterhin in ihrer Größe genutzt werden. Diese Regelung trifft aber überwiegend auf die neuen Bundesländer zu. In den alten Bundesländern sind nur sehr selten Baugenehmigungen für solche Lauben erteilt worden.

Die Laube darf dabei nicht zum Wohnen geeignet sein und als solche auch nicht genutzt werden. Feuerstellen und sanitäre Einrichtungen (wie Dusche und Toilette) sind nicht zulässig. Die Frage, ob Werkzeug- oder Gerätecontainer im Garten aufgestellt werden dürfen, wurde verneint. Dies sind Baulichkeiten, die aus eigener Schwerkraft auf dem Boden stehen und daher als Bauwerke anzusehen sind.

Die kleingärtnerische Nutzung ist durch das Urteil des Bundesgerichtshofs mit der Drittelregelung eindeutig und klar festgelegt worden. Hierbei ist besonderer Wert auf den Anbau von Gartenerzeugnissen, die nicht dem gewerbsmäßigen Bedarf dienen, zu legen. Auch sollte die Nutzung nicht in Form einer Anpflanzung der Monokulturen erfolgen.

Sollten diese Richtlinien in einzelnen Punkten oder gänzlich nicht so eingehalten werden, ist dies kein Kleingarten im Sinne des Bundeskleingartengesetzes. Der Garten wird dann als Erholungs- oder Freizeitgarten eingestuft. Dadurch entfallen die Pachtpreisbindung und der Bestandsschutz für den Garten oder sogar die ganze Gartenanlage.

Zwischenpächter und Vereinsvorstände sollten sich dieser Tatsache bewusst sein und durch Kontrollen und die Beseitigung von Missständen hierzu die geeigneten Maßnahmen treffen.

Zwischen den alten Bundesländern und den neuen Bundesländern bestehen zum Teil unterschiedliche Verfahrensweisen bezüglich des Pachtverhältnisses und der Pachtverträge. So sind in den neuen Bundesländern die Kreisverbände als Zwischenpächter tätig. Von diesen werden der Zwischenpachtvertrag mit dem Grundstückseigentümer sowie auch die Unterpachtverträge mit den einzelnen Pächtern abgeschlossen, wie auch verwaltet.

In den alten Bundesländern hingegen wurden und werden die Pachtverträge überwiegend zwischen dem Grundstückseigentümer (in der Regel Städte und Gemeinden) und dem Verein abgeschlossen. Der Verein führt den Abschluss des Unterpachtvertrages mit den einzelnen Pächtern durch.

Das „Für“ und „Wider“ wurde ausgiebig diskutiert. Festzuhalten ist, dass bei der Verwaltung durch den Kreisverband der örtliche Vorstand nicht dem Unmut einzelner Pächter ausgesetzt ist. In der Diskussion wurde von persönlichen Tätlichkeiten und Angriffen gegen Vereinsvorsitzende, von zerstochenen Autoreifen und sogar von Brandstiftungen berichtet. Wenn der Vorstand eines Kreisverbandes einmal oder auch mehrfach im Jahr Gartenanlagen besichtigt und die Vorstände auf Missstände hinweist und deren Beseitigung verfügt, so ist dieser Kreisverband etwas weiter von der Gartenanlage entfernt, als der Vereinsvorstand.

Durch die Arbeitsgruppe wurde auch zur Kenntnis genommen, dass in den neuen Bundesländern in den Flächenstarken viele Gärten nicht mehr vergeben werden können. Dies ist nicht nur ein finanzielles Problem für den Pächter (für die leerstehenden Flächen muss Pacht bezahlt werden), sondern auch eine Belastung durch die Beseitigung von Wildkräutern und für die Sauberhaltung der Gärten. Dies hat bei einigen Verbänden schon zur Rückgabe von Flächen geführt.

Bei Verbänden und Vereinen in den alten Bundesländern besteht diese Problematik noch nicht. Hier sind sogar Wartelisten vorhanden, so dass die Gärten bisher alle vergeben werden konnten.

Die Arbeitsgruppe kam abschließend zu der Meinung, dass alle Vorständen und andere verantwortliche Personen auf die Einhaltung der Richtlinien des Bundeskleingartengesetzes hinwirken sollten.
Auch empfiehlt die Arbeitsgruppe einen Flyer an die Pächter zu verteilen, der inhaltlich beschreibt: „Was muss ich beachten, wenn die Kleingartenparzelle aufgegeben wird.“

Pächterwechsel

Arbeitsgruppe 2
Leiter der Arbeitsgruppe: ***Rudolf Pittroff***
Landesverband Bayerischer Kleingärtner e.V.

Im Referat von Herrn Rechtsanwalt Nessler wurde aufgezeigt, welche gesetzlichen Rahmenbedingungen bei einem Pächterwechsel möglich, beziehungsweise einzuhalten sind und welches Gesetz bei einem Streitfall in Anwendung gebracht werden kann.

- Bundeskleingartengesetz
- Bürgerliches Gesetzbuch, (Pachtrecht)
- Bürgerliches Gesetzbuch, (Mietrecht)

Über dieses Thema wurde in der Arbeitsgruppe heftig diskutiert. Dabei stellte sich heraus, dass in den einzelnen Verbänden keine einheitlichen Verträge über einen Pächterwechsel existieren, bzw. wo Punkte wie

- Kündigung,
- Gartenübergabe,
- Entschädigung,
- Rückbau,
- Räumung der Parzelle

im Vertrag verankert werden können.

Bei der Diskussion wurden folgende Unterschiede festgestellt:

- Festschreibung bereits im Generalpachtvertrag;
- Ausweisung im Pachtvertrag;
- Festschreibung in der Gartenordnung mit dem Hinweis, dass diese ein fester Bestandteil des Pachtvertrages ist.

Bei der Festschreibung im Generalpachtvertrag (wie in Hessen) schreibt die Kommune bereits fest, dass Aufbauten nicht entfernt werden dürfen und dem Vorpächter eine Entschädigung bei der Gartenübergabe zu steht.
Beim Eintrag der oben angesprochenen Punkte direkt in den Pachtvertrag, wie es hauptsächlich in den Norddeutschen Verbänden üblich ist, sah man die Problematik, dass mit jeder auftretenden Änderung die Pachtverträge mit den Pächtern immer zu erneuern waren.

Das Ganze in die Gartenordnung aufzunehmen, die immer in der neuesten Form gültig wäre, ergab die Frage, ob diese Variante vor Gericht standhält. Da in Bayern gegenwärtig zwei gerichtliche Verfahren noch laufen, gilt es diese Urteile abzuwarten.

Weitere Diskussionspunkte waren:

- Entschädigung für den Vorpächter. Eine Entschädigung muss auf jeden Fall vertraglich festgelegt werden.

- Rückbau von Anbauten oder übergroßen Lauben, die vom ersten Pächter erstellt wurden und bei der Weiterverpachtung vom Nachpächter übernommen wurden. Wer ist für den Rückbau verantwortlich, wenn der Nachpächter kündigt?
  Hier war man der Meinung, dass der Vorstand ohne Mängelbeseitigung diesen Garten nicht hätte weiter verpachten dürfen.

- Baumschutzverordnung. Können Bäume trotz Baumschutzsatzung der Kommune im Kleingarten entfernt werden. Bei Dauerkleingärten kommt das Bodennutzungsrecht vor der Verordnung.

Fazit:

Es wurde festgestellt, dass auch nach den guten und anspruchsvollen Referaten nicht alle Unklarheiten beseitigt werden konnten und dass eine einheitliche Regelung trotz Bundesgesetz nicht möglich ist.
Es sollte deshalb jeder Verein oder Verband seine Zwischen- und Pachtverträge daraufhin überprüfen, ob diese in der jeweiligen Form juristisch haltbar sind.

Kündigung des Unterpachtvertrages durch den Verpächter

Arbeitsgruppe 3
Leiter der Arbeitsgruppe: ***Udo Seiffert***
Landesverband Sachsen der Kleingärtner e.V.

Kündigung des Unterpachtvertrages durch den Verpächter
(Ergänzung: Zwischenpächter oder Vorstand eines Vereins mit Verwaltungsauftrag)

Das Thema „Kündigung des Unterpachtvertrages durch den Verpächter" wurde im Seminar durch die Rechtsanwältin Alida Koeve, Bad Homburg, behandelt.

Die Darlegungen über die gesetzlichen Grundlagen für Kündigungen, die u.a. im BKleingG Paragraph 8 und Paragraph 9 eindeutig geregelt sind, waren für jedermann einleuchtend und zum Großteil bekannt.

Diskussionsstoff gab es bei den Fragen zur Umsetzung von Kündigungen, zu Auslegungsfragen bei der Anwendung der Kündigungsgründe und zu Formfragen der schriftlichen Abfassung der Übersendung beziehungsweise der Übergabe an den betroffenen Unterpächter.

Deshalb konzentrierte sich die Arbeitsgruppe auf die Arbeit der Verbände und Vereine bei der Umsetzung der gesetzlichen Regelungen und auf den Austausch praktischer Erfahrungen.

Dazu wurden folgende Inhalte diskutiert:

1. Fristlose Kündigung nach Paragraph 8, Nr. 1 BKleingG

Dieser ist eindeutig formuliert und konkret anwendbar. Wichtig ist hier die Einhaltung der Fristen bei Zahlungsverzug und die nachweisbare Zustellung der Mahnung. Dieser Kündigungsgrund ist aber nur anwendbar bei Zahlungsrückständen von Pachtzins. Meist haben säumige Unterpächter noch weitere finanzielle Zahlungsrückstände gegenüber ihrem Verein. Diese berechtigen aber nicht zu einer fristlosen Kündigung nach Paragraph 8, Nr. 1 BKleingG.

Dies ist für viele Vereine unverständlich, denn sie bleiben auf Schulden sitzen, wenn der Unterpächter seinen Pachtzins bezahlt und den Rest nicht.

Hierzu wurde einvernehmlich die Erkenntnis gewonnen, dass von Zahlungen des Unterpächters erst die allgemeinen Rückstände getilgt werden sollten und der Pachtzins als letztes verrechnet wird. Dies geht aber nur, wenn der Unterpächter nicht ausdrücklich auf der Überweisung den Zahlungsgrund angibt (z.B. Zahlung Pachtzins 2009).

Darüber hinaus wurde auch der Konsens gefunden, dass die Anwendung des Kündigungs rechts nach Paragraph 8, Nr. 1 BKleingG nicht nur formal erfolgen sollte. Persönliche Aussprachen mit den Unterpächtern sollten auf jeden Fall angestrebt und geführt werden. Oft ist es ein persönliches Schamgefühl, Zahlungsschwierigkeiten zu offenbaren. Die Stundung der Schulden oder Angebote zur Ratenzahlung sind in solchen Fällen möglich. In einigen Vereinen ist dies auch in der Satzung oder der Beitragsordnung geregelt.

2. Fristlose Kündigung nach Paragraph 8, Nr. 2 BKleingG

In diesem Paragraphen geht es um schwerwiegende Pflichtverletzungen.

Hier streut die Mannigfaltigkeit in der Anwendung zwischen den Vereinen. Verstöße, die in die Kategorie der ordentlichen Kündigung nach Paragraph 9 (1) fallen, werden hier oft angeführt, um „unliebsame Unterpächter schneller los zu werden". Das scheitert spätestens, wenn der Unterpächter einen Rechtsstreit vor Gericht erwirkt.

Die Arbeitsgruppe war sich darüber einig, dass Handlungen, die auch zivilrechtlich Straf taten sind, eindeutig Kündigungsgründe darstellen. Diese sollten durch den Vorstand auch angezeigt werden.

Hierzu wurden Gründe genannt, wie tätliche Angriffe auf Vorstandsmitglieder, bewusste Zerstörung von Vereins- oder Privateigentum im Vereinsbereich, sexuelle Belästigung und ähnliches.

Es müssen Gründe vorliegen, wo Schlichtungsversuche und persönliche Aussprachen keinen Erfolg mehr versprechen oder in der Vergangenheit solche schon erfolglos geführt wurden.

3. Ordentliche Kündigung gemäß Paragraph 9 BKleingG

Kündigungen nach Paragraph 9 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 BKleingG wurden bewusst nicht behandelt, denn es wurde darüber Einigkeit erzielt, dass in solchen Fällen immer eine Konsultation mit dem Vertragsrechtsanwalt ratsam ist.

Kündigungsgründe nach Paragraph 9 Abs. 1 sind im Bundeskleingartengesetz ebenfalls eindeutig formuliert.

In der Diskussion konnten sich die Teilnehmer auf zwei wesentliche Voraussetzungen zur Anwendung verständigen.

Zum Ersten ist es an eine schriftliche Abmahnung und zum Zweiten ist der Verein an Termine gebunden. Allein hier ein Fehler oder die Nichtbeachtung ist ein ausreichender Grund für die Nichtdurchsetzbarkeit der Kündigung.
Hierbei keine Fehler zu begehen, ist ein Schwerpunkt für die Schulung von Vorständen.

In der schriftlichen Abmahnung muss ganz genau beschrieben sein, welchen Verstoß man dem Unterpächter vorwirft. Pauschale Formulierungen – gerade in Bezug auf Bewirtschaftungsmängel – sind da unzureichend.

Die Abmahnung muss klar formulierte Termine für die Beseitigung der Missstände enthalten. Der Unterpächter muss aus der Abmahnung klar erkennen, was er bis zu welchem Zeitpunkt zu verändern hat.

Zum Schluss muss noch aus der Abmahnung hervorgehen, welches die Konsequenzen bei Nichterfüllung sind; zweckmäßig ist, dies mit Verweis auf die gesetzliche Grundlage zu verbinden.

In der Arbeitsgruppe wurden auch die Wichtigkeit der Termineinhaltung der Kontrolle und der Überwachung der Auflagen hervorgehoben.

Eine Kündigung kann vom Verpächter oder vom Vorstand nur bis zum 3. Werktag im August zum 30. November des Jahres ausgesprochen werden.
Diese Termine gibt der Gesetzgeber vor. Das heißt, Verpächter und Vorstände müssen ihre Terminstellungen so gestalten, dass der abgemahnte Unterpächter eine realistische Zeitvorgabe zur Mängelbeseitigung erhält und auch die Zeit der Nachkontrolle eingeplant ist. Der Termin der Nachkontrolle ist zwingend erforderlich und muss auch wahrgenommen werden. Wird er nicht eingehalten, war die Vorarbeit zwecklos, und der Vorstand muss unter Umständen auch einen Vertrauensverlust hinnehmen.

Hat ein Vorstand all dies erfolgreich um- und durchgesetzt, gibt es einen letzten und entscheidenden Termin. Räumt der Unterpächter seine Parzelle nicht bis zum festgelegten Zeitpunkt und der Vorstand lässt nach diesem Datum mehr als 14 Tage verstreichen, lebt der Unterpachtvertrag wieder unbefristet auf.

Im Seminar wurde die Empfehlung ausgesprochen, dass zur Abmahnung und zur Kündigung sich die Vorstände Schecklisten anlegen, Terminüberwachungslisten führen oder dies als Deckblatt auf der Parzellenakte vermerken. Jeder Verein muss dies für sich selbst festlegen.

Resümee

Ziel ist es, Kleingärtner zu gewinnen und nicht zu kündigen; besonders in Regionen, wo das Kleingartenwesen rückläufig ist. Wenn eine Kündigung notwendig ist, muss diese rechtlich uneingeschränkt vertretbar sein.

Als Empfehlung ist festzustellen, dass das persönliche Gespräch mit dem Unterpächter immer geführt werden sollte. Dies ersetzt aber nicht die schriftliche Abmahnung, die vom Gesetzgeber vorgeschrieben ist, ehe eine Kündigung erfolgen darf. Es ermöglicht aber, die persönliche Bereitschaft zur Beseitigung eines Verstoßes zu aktivieren und den letzten Schritt, die Kündigung, zu verhindern.

Ein rein formeller Briefverkehr dient eher einer Entfremdung der Parteien, als der Suche nach einer konfliktarmen Lösung.

Die Kündigung eines Unterpachtvertrages ist immer das letzte Rechtsmittel. Wird ein Vorstand aber gezwungen, diesen Schritt zu gehen, so muss er konsequent und rechtssicher agieren.

Impressionen aus dem Seminar Recht I

Leitthemen der Schriftenreihe ab 1996

115	1996 Würzburg	Aktuelle Fragen des Vereins- und Kleingartenrechts
115a	1996 Cottbus	Das Bundeskleingartengesetz in seiner sozialpolitischen und städtebaulichen Bedeutung
116	1996 Lünen	Die Position des Kleingartens im Pflanzenschutz
117	1996 Osnabrück	Ehrenamtliche Tätigkeit - Freizeit – Kleingarten
118	1996 Nürnberg	Die Novellierung des § 3, 1 Bundeskleingartengesetz und deren Auswirkungen auf die Nutzung und Bewirtschaftung des Kleingartens
119	1996 Grünberg	Die Rolle der Stauden und Küchenkräuter im Kleingarten
120	1996 Gera	Natur- und Umweltschutz in Kleingärten
121	1996 Erfurt	Probleme des Kleingartenrechts in Theorie und Praxis
122	1997 Schwerin	Haftungsrecht und Versicherungen im Kleingartenwesen
123	1997 St. Martin	Pflanzenschutz und die naturnahe Bewirtschaftung im Kleingarten
124	1997 Berlin	Lernort Kleingarten
125	1997 Gelsenkirchen	Möglichkeiten und Grenzen des Naturschutzes im Kleingarten
126	1997 Freising	Maßnahmen zur naturgerechten Bewirtschaftung und umweltgerechte Gestaltung der Kleingärten als eine Freizeiteinrichtung der Zukunft
127	1997 Lübeck-Travemünde	Der Schutz unserer natürlichen Lebensgrundlagen
128	1997 Karlsruhe	Aktuelle Probleme des Kleingartenrechts
129	1998 Chemnitz	Aktuelle kleingartenrechtliche Fragen
130	1998 Potsdam	Die Agenda 21 und die Möglichkeiten der Umsetzung der lokalen Agenden zur Erhaltung der biologischen Vielfalt im Kleingartenbereich
131	1998 Dresden	Gesundes Obst im Kleingarten
132	1998 Regensburg	Bodenschutz zum Erhalt der Bodenfruchtbarkeit im Kleingarten Gesetz und Maßnahmen
133	1998 Fulda	Der Kleingarten - ein Erfahrungsraum für Kinder und Jugendliche
134	1998 Wiesbaden	Aktuelle kleingartenrechtliche Fragen
135	1998 Stuttgart	Kleingärten in der / einer künftigen Freizeitgesellschaft

136	1998	Hameln	Umsetzung der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie der EU von 1992 im Bundesnaturschutzgesetz und die Möglichkeiten ihrer Umsetzung im Kleingartenbereich
137	1999	Dresden	(Kleine) Rechtskunde für Kleingärtner
138	1999	Rostock	Gute fachliche Praxis im Kleingarten
139	1999	Würzburg	Kind und Natur (Klein)Gärten für Kinder
139	1999	Würzburg	Kind und Natur (Klein)Gärten für Kinder
140	1999	Braunschweig	Zukunft Kleingarten mit naturnaher und ökologischer Bewirtschaftung
141	1999	Hildesheim	Biotope im Kleingartenbereich - ein nachhaltiger Beitrag zur Agenda 21
142	1999	Freiburg	Zukunft Kleingarten
143	2000	Mönchengladbach	Recht und Steuern im Kleingärtnerverein
144	2000	Oldenburg	Pflanzenzüchtung und Kultur für den Kleingarten von einjährigen Kulturen bis zum immergrünen Gehölz
145	2000	Dresden	Die Agenda 21 im Blickfeld des BDG
146	2000	Erfurt	Pflanzenschutz im Kleingarten unter ökologischen Bedingungen
147	2000	Halle	Aktuelle kleingarten- und vereinsrechtliche Probleme
148	2000	Kaiserslautern	Familiengerechte Kleingärten und Kleingartenanlagen
149	2000	Erfurt	Natur- und Bodenschutz im Kleingartenbereich
150	2001	Rüsselsheim	Vereinsrecht
151	2001	Berlin	Kleingartenanlagen als umweltpolitisches Element
152	2001	Mönchengladbach	Natur- und Pflanzenschutz im Kleingarten
153	2001	St. Martin	Das Element Wasser im Kleingarten
154	2001	Gelsenkirchen	Frauen im Ehrenamt - Spagat zwischen Familie, Beruf und Freizeit
155	2001	Erfurt	Verbandsmanagement
156	2001	Leipzig	Zwischenverpachtungen von Kleingartenanlagen - Gesetzliche Privilegien und Verpflichtungen
157	2002	Bad Mergentheim	Kleingartenpachtverhältnisse
158	2002	Oldenburg	Stadtökologie und Kleingärten – verbesserte Chancen für die Umwelt
159	2002	Wismar	Miteinander reden in Familie und Öffentlichkeit – was ich wie sagen kann
160	2002	Halle	Boden – Bodenschutz und Bodenleben im Kleingarten

161	2002 Wismar	Naturnaher Garten als Bewirtschaftsform im Kleingarten
162	2002 Berlin	Inhalt und Ausgestaltung des Kleingartenpachtvertrages
163	2003 Dessau	Finanzen
164	2003 Rostock	Artenvielfalt im Kleingarten – ein ökologischer Beitrag des Kleingartenwesens
165	2003 Hamburg	Rosen in Züchtung und Nutzung im Kleingarten
166	2003 Rostock	Wettbewerbe – Formen, Auftrag und Durchführung
167	2003 Limburgerhof	Die Wertermittlung
168	2003 Bad Mergentheim	Soziologische Veränderungen in der BRD und mögliche Auswirkungen auf das Kleingartenwesen
169	2004 Braunschweig	Kleingärtnerische Nutzung (Rechtsseminar)
170	2004 Kassel	Öffentlichkeitsarbeit
171	2004 Fulda	Kleingärtnerische Nutzung durch Gemüsebau
172	2004 Braunschweig	Mein grünes Haus
173	2004 Dresden	Kleingärtnerische Nutzung durch Gemüsebau
174	2004 Magdeburg	Recht aktuell
175	2004 Würzburg	Der Kleingarten als Gesundbrunnen für Jung und Alt
176	2004 Münster	Vom Aussiedler zum Fachberater – Integration im Schrebergarten (I)
177	2005 Kassel	Haftungsrecht
178	2005 München	Ehrenamt – Gender-Mainstreaming im Kleingarten
179	2005 Mannheim	Mit Erfolg Gemüseanbau im Kleingarten praktizieren
180	2005 München	Naturgerechter Anbau von Obst
181	2005 Erfurt	Naturschutzgesetzgebung und Kleingartenanlagen
182	2005 Dresden	Kommunalabgaben
183	2005 Bonn	Vom Aussiedler zum Fachberater – Integration im Schrebergarten (II)
184	2006 Dessau	Düngung, Pflanzenschutz und Ökologie im Kleingarten – unvereinbar mit der Notwendigkeit der Fruchtziehung?
185	2006 Jena	Finanzmanagement im Verein
186	2006 Braunschweig	Stauden und Kräuter

187	2006 Stuttgart	Grundseminar Boden und Düngung
188	2006 Hamburg	Fragen aus der Vereinstätigkeit
189	2007 Potsdam	Deutschland altert – was nun?
190	2007 Jena	Grundseminar Pflanzenschutz
191	2007 Jena	Insekten
192	2007 Celle	Grundseminar Gestaltung und Laube
193	2007 Bielefeld	Rechtsprobleme im Kleingarten mit Verbänden lösen (Netzwerkarbeit) Streit vermeiden – Probleme lösen
194	2008 Potsdam	Pachtrecht I
195	2008 Neu-Ulm	Pflanzenverwendung I – vom Solitärgehölz bis zur Staude
196	2008 Magdeburg	Soziale Verantwortung des Kleingartenwesens – nach innen und nach außen
197	2008 Grünberg	Pflanzenverwendung II – vom Solitärgehölz bis zur Staude
198	2008 Gotha	Finanzen
199	2008 Leipzig	Kleingärtner sind Klimabewahrer – durch den Schutz der Naturressourcen Wasser, Luft und Boden
200	2009 Potsdam	Wie ticken die Medien?
201	2009 Erfurt	Vereinsrecht
202	2009 Bremen	Vielfalt durch gärtnerische Nutzung
203	2009 Schwerin	Gesundheitsquell – Kleingarten
204	2009 Heilbronn	Biotope im Kleingarten
205	2009 Potsdam	Wie manage ich einen Verein?
206	2010 Lüneburg	Kleingärten brauchen Öffentlichkeit und Unterstützung auch von außen