

Fachberatung
Management
Öffentlichkeitsarbeit
Recht
Umwelt

> **234**

Recht I

Beginn und Beendigung von Kleingartenpachtverhältnissen

IMPRESSUM

**Schriftenreihe des Bundesverbandes
Deutscher Gartenfreunde e. V., Berlin (BDG)
Heft 3/2014 – 36. Jahrgang**

Seminar: **Recht I**
vom 16. bis 18. Mai 2014 in Altenburg

Herausgeber: Bundesverband Deutscher Gartenfreunde e.V.,
Platanenallee 37, 14050 Berlin
Telefon **(030) 30 20 71-40/-41**, Telefax **(030) 30 20 71-39**

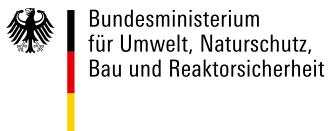
Präsident: **Peter Paschke**

Seminarleiter: **Dieter Steffens**
Präsidiumsmitglied für Seminare

Layout&Satz: **Uta Hartleb**

*Nachdruck und Vervielfältigung – auch auszugsweise –
nur mit schriftlicher Genehmigung des
Bundesverbandes Deutscher Gartenfreunde (BDG)*

ISSN 0936-6083



Dieses Projekt wurde finanziell vom Bundesministerium für Umwelt,
Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit 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.

Seminar **Recht I**
vom 16. bis 18. Mai 2014 in Altenburg

Beginn und Beendigung von Kleingartenpachtverhältnissen

Moderation

Dieter Steffens (*Präsidiumsmitglied des Bundesverbandes Deutscher Gartenfreunde e.V.*)

Co-Moderation

Hans-Jörg Kefeder (*Rechtsanwalt*)

Schriftenreihe des Bundesverbandes
Deutscher Gartenfreunde e.V., Berlin (BDG)
Heft Nr. 3/2014 – 36. Jahrgang

INHALTSVERZEICHNIS

Vorwort

Hans-Jörg Kefeder <i>(Präsident Landesverband Niedersächsischer Gartenfreunde e.V., Rechtsanwalt, Ganderkesee)</i>	7
Zustandekommen und wesentliche Inhalte des Kleingartenpachtverhältnisses Susanne Hartung <i>(Rechtsanwältin, München)</i>	9
Beendigung des Kleingartenpachtverhältnisses Volkmar Kölzsch <i>(Rechtsanwalt, Weimar)</i>	10
Beendigung des Kleingartenpachtverhältnisses bei Tod des Pächters Klaus Kuhnigk <i>(Rechtsanwalt, Berlin)</i>	12
Folgen der Beendigung des Kleingartenpachtvertrages Karsten Duckstein <i>(Rechtsanwalt, Magdeburg)</i>	26
Aktuelle Stunde Hans-Jörg Kefeder <i>(Rechtsanwalt, Ganderkesee)</i>	32
Karsten Duckschein <i>(Rechtsanwalt, Magdeburg)</i>	36

ARBEITSGRUPPEN

Arbeitsgruppe I Leitung: Michael Kretzschmar <i>(Landesverband der Gartenfreunde Mecklenburg und Vorpommern e.V.)</i>	39
Arbeitsgruppe II Leitung: Dieter Schiller <i>(Landesverband Schleswig-Holstein der Gartenfreunde e.V.)</i>	40
Arbeitsgruppe III Leitung: Lothar Stein <i>(Landesverband Rheinland der Gartenfreunde e.V.)</i>	41
Anhang Impressionen	42
Die Grüne Schriftenreihe seit 1997	44

Vorwort



Der Bundesverband Deutscher Gartenfreunde e.V. (BDG) hatte vom 16. bis 18. Mai 2014 zum Seminar „Recht I“ nach Altenburg eingeladen. Der Einladung waren über 50 Kleingärtner aus allen, dem Bundesverband angehörigen Landesverbänden gefolgt.

Zu Beginn des Seminars begrüßte der **Oberbürgermeister der Stadt Altenburg Michael Wolf** die Seminarteilnehmer. Er stellte nicht nur die Stadt Altenburg vor, die auf eine nahezu 1000-jährige Geschichte zurückblicken kann. Der Oberbürgermeister wies auf das besonders gute Verhältnis zwischen der Stadt und den Kleingärtnervereinen hin, das sich in den letzten Jahren zum beidersei-

tigen Nutzen entwickelt hat. Die Kleingärtner seien in Altenburg wesentlicher Teil des gesellschaftlichen Lebens und bringen ihren Teil ins städtische Miteinander ein. Bei der Strukturänderung, die in der Stadt einhergeht, sei den Kleingärtnervereinen geholfen und umgekehrt von den Kleingartenvereinen Land abgefordert worden, um die städtischen Strukturen voranzubringen. Dies konnte so auch der Vorsitzende des **Stadtverbandes Altenburg, Dr. Wolfgang Preuß**, bestätigen. So konnten Leerstände, die sich entwickelt hatten, weitestgehend abgearbeitet werden und entweder die Flächen anderen Zwecken zugeführt oder neue Kleingärtner gewonnen werden.

Der Landesverband selbst wurde vom Vorsitzenden Gfd. **Rainer Merkel (Erfurt)** vorgestellt. Er erläuterte die Strukturen des Kleingartenwesens in Thüringen. Er wies auf die besondere Bedeutung des Kleingartenwesens in Thüringen hin, in dem immer noch knapp 67.500 Kleingärtner organisiert sind. In den letzten Jahren hätte man große Probleme durch die Überschwemmungen gehabt, denen man sich stellen musste. Dabei seien auch Fragen nach der richtigen Lage der Kleingartenanlagen zu beantworten gewesen, die nicht immer leicht gefallen sind. Auch bedingt durch Abwanderung weiterer Bevölkerungsgruppen, die in anderen Bundesländern Arbeit gefunden haben, habe man mit Leerständen zu tun, auf die der Verband in Zusammenarbeit mit der Verwaltung und Politik reagiere.

Thema des Seminars war: „**Beginn und Beendigung von Kleingartenpacht-Verhältnissen**“. Hierunter fallen die klassischen Rechtsprobleme, mit denen es die Vereine und Verbände regelmäßig zu tun haben. Zielsetzung des Seminars war es, den Teilnehmern und Multiplikatoren das Bewusstsein dafür zu schärfen, dass es im Wesentlichen auf das Erkennen von Vertragsbestandteilen ankommt.

Im ersten Beitrag konzentrierte sich **Rain Susanne Hartung (München)** auf die wesentlichen Inhalte, die ein Unterpachtvertrag enthalten sollte. Es kam darauf an darzustellen, mit wem ein Zwischenpachtverhältnis und ein Unterpachtverhältnis begründet, gelebt und beendet werden kann. Die Unterscheidung zum Vereinsrecht und Vereinsleben wurde hervorgehoben. Von der Referentin wurden die sich aus den jeweiligen Nutzungsverhältnissen sich ergebenden Folgen und Verpflichtungen für die Vertragsparteien deutlich gemacht. Die Unterscheidung zwischen Vertragsvermittlung, die regelmäßig beim Verein angesiedelt ist, und Vertragspartnerschaft, die häufig bei den übergeordneten Bezirksverbänden zu beobachten ist, wurde herausgearbeitet.

Im Anschluss daran stellte **Ra Volkmar Kölzsch (Weimar)** die unterschiedlichen Beendigungstatbestände eines Kleingartenpachtvertrages vor. Erst wenn keine einvernehmliche Beendigung des Kleingartenpachtvertrages durch gegenseitige

Erklärungen erfolgt, kommen einseitige Kündigungserklärungen zur Beendigung des Pachtvertrages in Betracht. Auf die einzelnen Kündigungsgründe ging Herr Kölzsch umfangreich ein, die fristlose und die fristgerechte Kündigung wurden unterschieden und dargestellt. Es wurde erläutert, wann eine Abmahnung notwendig ist und wie sie erfolgreich zugestellt werden kann.

Im Anschluss daran referierte **Ra Klaus Kuhnigk (Berlin)** umfangreich zur Beendigung des Pachtverhältnisses durch Tod des Pächters. Er erläuterte, dass sich Lösungen nicht nur aus §12 BKleingG ergeben, sondern meist auch umfangreich ins Erbrecht nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) hineinzudenken sei. Er stellte heraus, dass es sich dabei um eine teilweise sehr komplizierte Materie handelt, die die betroffenen Vereine bzw. Verbände nur mit Fachleuten richtig bewältigen können. Gerade wenn die Erbfolge oder die Vertragsnachfolge ungeklärt ist, sollte der Verein nicht selbst auf eigenes Risiko handeln, sondern sich rechtlichen Rat einholen.

Daran anschließend referierte **Ra Karsten Duckstein (Magdeburg)** über die Folgen, die sich aus der Beendigung des Kleingartenpachtverhältnisses ergeben. Er setzte sich zuerst mit den Eigentumsverhältnissen an dem Aufwuchs und den Baulichkeiten im Kleingarten auseinander, und er erläutert die Folgen einiger Klauseln des Unterpachtvertrages für die Beendigung des Vertragsverhältnisses. Ferner stellte er eine Vereinbarung vor, die bei Beendigung des Kleingartenpachtvertrages zwischen Kleingärtner und Verpächter abgeschlossen werden kann, wenn der Garten vorübergehend brach liegt, weil noch kein Gartennachfolger gefunden worden ist. Abschließend ging er auf die Wertermittlung und ihre Bedeutung bei der Abwicklung des Unterpachtvertrages ein.

Das Seminar wurde im Rahmen der „Aktuellen Stunde“ fortgesetzt, indem aktuelle Fragen der Teilnehmer von den Referenten beantwortet wurden. Dies kam bei den Seminarteilnehmern gut an. Zahlreiche Fragen wurden zuvor eingebracht, mit denen sich die Referenten auseinandersetzten und nach bestem Wissen beantworteten.

Abgerundet wurde die Seminararbeit mit drei Arbeitsgruppen, in denen sich die Teilnehmer einerseits mit den Inhalten der Referate vertiefend auseinandersetzten, andererseits aber vor allem ihre eigenen Erfahrungen mit dem Gehörten zusammenbrachten. Die Leiter dieser Arbeitsgruppen **Gfd. Michael Kretzschmar (Rostock)**, **Gfd. Hans-Dieter Schiller (Lübeck)** und **Gfd. Lothar Stein (Wuppertal)** fassten die wesentlichen Ergebnisse dieser Diskussionen zusammen, wobei sich zeigte, dass immer wieder der Bedarf nach derartigen Diskussionen im kleinen Kreis groß ist und die Zeit dafür meist nicht ausreicht.

Das Seminar wurde mit einem Spaziergang durch die historische Stadt Altenburg belebt, der, wie alles zu Organisierende, von **Frau Ute Gabler** aufs Beste vorbereitet war. Wir danken Frau Gabler für Ihre Arbeit.

Ebenso sei dem das Seminar leitenden **Präsidiumsmitglied Dieter Steffens** gedankt.

Hans-Jörg Kefeder (Präsident Landesverband Niedersächsischer Gartenfreunde e.V.)

Zustandekommen und wesentlicher Inhalt des Kleingartenpachtverhältnisses



Susanne Hartung,
Rechtsanwältin, München

1. Vertragsparteien

Verpächterseite:

Verein oder Verband oder Gemeinde, Stadt, Privater Eigentümer d.h. Eigentümer der Pachtfläche oder Zwischenpächter

Pächterseite:

Einzelperson oder Ehepartner oder Lebenspartnerschaft oder sonstige Mehrheit von Personen

→ Problem: bei Tod eines Pächters – Sonderregelung des § 12 BKlGG

Direktes Pachtverhältnis zwischen Eigentümer als Verpächter und Pächter

Verein ist in Vertragsverhältnis nicht eingebunden.

Einschaltung eines Zwischenverpächters

Regelung in § 4 Abs. 2 BKlGG. Zwischenverpächter muss gemeinnützige Kleingärtnerorganisation oder Gemeinde sein – abschließende Regelung.

Abschlusszwang

Kann gegeben sein, wenn sich der Verpächter oder Zwischenverpächter durch Satzung oder sonstige Regelung an bestimmte Vorgaben bindet.

- Beispiel: Verdienstgrenzen, Bevorzugung von Familien mit mehreren Kindern, Anlagen von verbindlichen Wartelisten

- Mitgliedschaft im Verein als Voraussetzung für Abschluss eines Pachtvertrages.
- Bedeutung der Mitgliedschaft im Verein nach Abschluss des Pachtvertrages

2. Wesentliche Vertragsbestandteile

- Pachtgegenstand, Art der Nutzung
- Pachtdauer, Anwendung Bundeskleingartengesetz (§ 6 BKlGG), Dauerkleingartenanlage
- Pachtzins § 5 BKlGG

Gartenordnung in ihrer jeweils gültigen Fassung:

- Kleingärtnerische Nutzung, Pflege und Bewirtschaftung
- Gemeinschaftsarbeit
- Gartenlaube und sonstige bauliche Anlagen (Wasser, Strom, Sanitäranlagen, Solaranlagen etc.)
- Gehölze, uns sonstige Anpflanzungen, Einfriedungen etc.
- Abfallbeseitigung, Lagerung von gefährlichen Stoffen
- Tierhaltung
- Verkehr, Ruhe und Ordnung
- Bewertung des Gartens bei Pächterwechsel

Die Beendigung des Kleingartenpachtverhältnisses



Volkmar Kölzsch
Rechtanwalt, Weimar

Die Beendigung des Kleingartenpachtverhältnisses

Der Kleingartenpachtvertrag kann auf verschiedene Weise beendet werden.

Die unkomplizierteste und wahrscheinlich für die Vertragspartner (Verpächter und Pächter) am ehesten der jeweiligen Interessenlage entsprechende Beendigungsmöglichkeit ist die einvernehmliche Vertragsaufhebung.

Sie ist im Gegensatz zu jedweder Kündigungsmöglichkeit als Beendigungsform des Pachtvertrages an keine zwingenden Formvorschriften und auch an keine Beachtung von Fristenregelungen gebunden.

Die einvernehmliche Vertragsbeendigung kann zwischen den Vertragspartnern zu jedem beliebigen Zeitpunkt und ohne jede Berücksichtigung von Fristen vereinbart werden. Auch ist kein Formerfordernis zu beachten, aber aus Gründen der Rechtssicherheit für Pächter und Verpächter empfiehlt sich selbstverständlich die Schriftform für die Aufhebungsvereinbarung/den Aufhebungsvertrag zu wählen.

Inhaltlich müsste in der Aufhebungsvereinbarung zum Ausdruck kommen, dass die Parteien über die Beendigung des Pachtvertrages zu einem im Vertrag dann genannten Termin einig sind. Darüber hinaus empfiehlt sich festzuhalten, welche evtl. erforderlichen Beräumungsarbeiten der scheidende Pächter noch vornehmen muss, in welcher Höhe noch Zahlungsverpflichtungen zu

erfüllen sind und wann die Übergabe des Gartens an den Verpächter erfolgen soll.

Da in der Praxis die Variante der einvernehmlichen Vertragsbeendigung häufig gewählt wird, wenn ein Nachpachtinteressent für den Garten vorhanden ist, könnte – ebenfalls im Interesse der Rechtssicherheit aller Beteiligten, auch des Nachpachtinteressenten – zusätzlich in die Vereinbarung zur Vertragsbeendigung aufgenommen werden, dass der Vereinsvorstand keine Einwendungen gegen einen Verkauf der auf der Parzelle aufstehenden Baulichkeiten und Anpflanzungen durch den abgebenden Pächter an den Nachpachtinteressenten hat.

Die zweite Beendigungsmöglichkeit für den Kleingartenpachtvertrag ist die Kündigung durch den Pächter des Gartens.

Diese Variante ist nicht im BKleingG geregelt, sondern hierfür sind die Bestimmungen des Pachtrechtes des BGB maßgeblich (§§ 581 BGB ff.).

Nach § 584 BGB kann der Pachtvertrag durch den Pächter zum Schluss eines Pachtjahres gekündigt werden, wobei die Kündigungserklärung spätestens am 3. Werktag des halben Jahres zu erfolgen hat, mit dessen Ablauf die Pacht enden soll.

Oftmals entscheiden sich Pächter zu einem solchen Schritt aber erst im Spätsommer/Herbst also nachdem die Vegetationsperiode im Wesentlichen vorüber ist mit dem Ziel, das Vertragsverhältnis zum 31. Dezember des gleichen Jahres beenden zu wollen. Das ist nach den Regeln des BGB aber nicht möglich.

Die Kündigung durch den Pächter ist oftmals für den Pächter selbst keine so glückliche Lösung, weil durch seine Erklärung zu irgendeinem in nicht allzu ferner Zeit liegendem Zeitpunkt das Pachtvertragsverhältnis zu Ende geht und der Pächter – sofern im Pachtvertrag nichts anderes geregelt ist – dann verpflichtet ist, die Gartenparzelle geräumt von seinen Sachen an den Verpächter herauszugeben.

Die Beräumungsverpflichtung erstreckt sich dann auch auf die Entfernung von Laube und aufstehenden Anpflanzungen. Quasi setzt sich der Pächter, der kündigt, selbst unter Zeitdruck. Er muss innerhalb der noch verbleibenden Pachtzeit einen Nachpachtinteressenten finden, der den Garten übernimmt oder er muss beim Verpächter um eine zusätzliche Vereinbarung sozusagen „betteln“, die es ihm ermöglicht, sein Eigentum noch für eine bestimmte Zeit auf der Parzelle belassen zu dürfen bis ein Nachpachtinteressent gefunden ist, es sei denn, in dem Pachtvertrag ist ohnehin eine solche Möglichkeit eingeräumt.

Wenn die Beendigung des Pachtvertragsverhältnisses von einem der Vertragspartner in Aussicht genommen bzw. gewünscht ist, sollten immer zunächst die Möglichkeiten der einvernehmlichen Vertragsbeendigung besprochen werden, denn im Rahmen eines solchen Vertrages können die sehr individuellen Belange eines jeden beteiligten Vertragspartners Berücksichtigung finden.

Kommt es nicht zur einvernehmlichen Vertragsbeendigung und hat der Verpächter ein Interesse an dem Vertragsende, dann bleiben ihm die Möglichkeiten der Kündigungsverfahren nach § 8 BKleingG oder § 9 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG.

Beide Kündigungsverfahren haben einige Gemeinsamkeiten. Das sind u. a.:

- Der Kündigungserklärung muss zwingend eine schriftliche Abmahnung vorausgegangen sein.
- Auch die Kündigungserklärung selbst bedarf der Schriftform.
- Sowohl für Abmahnung als auch für Kündigung muss der Verpächter den Zugangsnachweis erbringen können.

Im Rahmen der Kündigungsverfahren sind auch Fristen zu beachten, die allerdings für die Kündigungsverfahren nach § 8 Nr. 1 bzw. § 9 Abs. 1 Nr. 1 unterschiedlich geregelt sind.

§ 8 Ziff. 1 ist einer der häufigsten praktischen Kündigungsfälle. Hier ist darauf zu achten, dass der Ansatzpunkt für das Kündigungsverfahren nur das Ausbleiben der Pachtzahlung sein kann, nicht die Verletzung von anderweitigen Zahlungsverpflichtungen, die im Zusammenhang mit dem Bestand des Kleingartenpachtverhältnisses zu erfüllen sind. Im Hinblick auf die Fristen ist darauf zu achten, dass zwischen der wegen des Pachtzahlungsverzuges ausgebrachten Mahnung und der Kündigungserklärung ein Zeitraum von mindestens 2 Monaten liegen muss. Erst dann kann die Kündigung ausgesprochen werden.

Der häufigste Anwendungsfall für § 9 Abs. 1 Nr. 1 ist der nicht bewirtschaftete Garten.

Hier muss die Abmahnung konkret formulieren, welche tatsächlichen Gegebenheiten im Garten als vertragswidrig beanstandet werden und in welcher Weise der Garten umgestaltet werden muss. Es sind also konkrete Vorhaltungen aber auch konkrete Aufgabenstellungen in der Abmahnung zum Ausdruck zu bringen. Allgemeine Formulierungen wie beispielsweise „der Garten ist nicht vertragsgerecht gestaltet“ oder „... Sie werden aufgefordert, den Garten in vertragsgerechten Zustand zu versetzen ...“

reichen nicht aus, denn solche allgemeinen Formulierungen bringen den Warncharakter der Abmahnung nicht in gebotenem Maße zum Ausdruck. Der Pächter soll durch die Abmahnung veranlasst werden, seine Gartennutzung im Sinne der Vorschriften des BKleingG, des Vertrages und der Gartenordnung zu ändern um den Preis, ihm wird der Vertrag gekündigt. Auch diese Konsequenz sollte im Abmahnschreiben sehr deutlich zum Ausdruck gebracht werden, jedenfalls im Rahmen einer wiederholenden Abmahnung.

Schließlich muss die Abmahnung auch eine zeitliche Vorgabe enthalten innerhalb derer der Garten umgestaltet sein muss. Diese zeitliche Vorgabe orientiert sich selbstverständlich an den Fristen, die § 9 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG für den Ausspruch der Vertragskündigung festschreibt. Nach dieser Regel muss die Kündigungserklärung spätestens am 3. Werktag des Monats August beim Pächter sein. Das setzt aber voraus, dass dem Pächter zuvor auch ein angemessener Zeitraum für die Umgestaltung des Gartens eingeräumt worden ist. Es empfiehlt sich insoweit bereits mit vollständiger Ausprägung der Vegetationsperiode, also regelmäßig Ende Mai/Anfang Juni die Mahnung auszubringen.

Spätere Mahnungen sind selbstverständlich noch möglich, aber je zeitlich näher zum 3. Werktag des Monats August hin die Abmahnung erst ausgebracht wird, desto weniger Zeit verbleibt dem Pächter für die vertragsgerechte Umgestaltung des Gartens und wenn diese Zeit zu knapp bemessen ist, dann wäre die Wirksamkeit der Vertragskündigung zumindest zweifelhaft.

Rechtzeitige Einflussnahme auf den Pächter empfiehlt sich mithin.

Ist die Kündigung nicht unter Berücksichtigung der in § 9 Abs. 2 Nr. 1 BKleingG genannten Frist (3. Werktag August) dem Pächter zugestellt, so beendet die Kündigung das Pachtvertragsverhältnis nicht zum 30. November des Jahres.

Der verwahrloste Garten würde also voraussichtlich, wenn sich nicht vielleicht doch noch eine einvernehmliche Vertragsbeendigungsmöglichkeit ergeben sollte, ein weiteres Jahr die Gartenanlage „verschönern“.

Beendigung des Kleingartenpachtverhältnisses bei Tod des Pächters



Klaus Kuhnigk
Rechtsanwalt, Berlin

INHALTSVERZEICHNIS

I. Tod des Alleinpächters

I.1. Rechtsnachfolge

I.2. Nachweis der Rechtsnachfolge

- 1.2.1. Die gesetzliche Regelung
- 1.2.2. Der Erbschein
- 1.2.3. Eröffnetes öffentliches Testament
- 1.2.4. Eröffnetes privatschriftliches Testament
- 1.2.5. Gesetzliche Erbfolge
- 1.2.6. Vertragliche Regelung
- 1.2.7. Folgen für die Praxis

I.3. Testamentvollstreckung

I.4. Ungewisse bzw. unbekannte Erben

- 1.4.1. Allgemeines
- 1.4.2. Fehlende Annahmeerklärung
- 1.4.3. Ungewissheit der Erbschaftsannahme
- 1.4.4. Unbekannter Erbe
- 1.4.5. Bekannter Erbe mit ungewissem Aufenthalt
- 1.4.6. Aufgaben des Nachlasspflegers
- 1.4.7. Verfahren
- 1.4.8. Kosten

I.5. Haftung der Erben

I.6. Mehrere Erben

I.7. Pflichten und Rechte des Erben

- 1.7.1. Pflicht zur Rückgabe der Kleingartenparzelle
- 1.7.2. Zahlung von Pachtzinsen
- 1.7.3. Veräußerung bzw. Wegnahme von Einrichtungsgegenständen

I.8. Pflichten des Verpächters

- 1.8.1. Erstattung vorausbezahlter Pachtzinsen
- 1.8.2. Duldung der Wegnahme von Einrichtungsgegenständen
- 1.8.3. Abschätzung
- 1.8.4. Zahlung einer angemessenen Entschädigung

I.9. Hinterlegung zugunsten des Erben

- 1.9.1. Hinterlegung nach Aufforderung eines Miterben
- 1.9.2. Hinterlegung in sonstigen Fällen
- 1.9.3. Wirkungen der Hinterlegung
- 1.9.4. Gesetzliche Voraussetzungen
- 1.9.5. Hinterlegungsort
- 1.9.6. Hinterlegungsordnung
- 1.9.7. Hinterlegung beim Notar
- 1.9.8. Hinterlegung bei einem Rechtsanwalt
- 1.9.9. Hinterlegung auf einem „Sonderkonto“
- 1.9.10. Risiken der Hinterlegung

I.10. Verjährung

- 1.10.1. Regelmäßige Verjährung
- 1.10.2. Verjährung bei Beendigung des Kleingartenpachtvertrages
- 1.10.3. Ablaufhemmung in Nachlassfällen
- 1.10.4. Darlegungs- und Beweislast
- 1.10.5. Ansprüche des Verpächters
- 1.10.6. Ansprüche des Erben

2. Tod des Mitpächters

- 2.1. Ehegatten bzw. Lebenspartner als Vertragspartner
 - 2.1.1. Fortsetzung des Kleingartenpachtvertrages
 - 2.1.2. Ablehnungsrecht
 - 2.1.3. Haftung des Erben
 - 2.1.4. Erstattung vorausbezahlter Pachtzinsen
 - 2.1.5. Entschädigung
 - 2.1.6. Verjährung
- 2.2. Partner einer eheähnlichen Lebensgemeinschaft bzw. sonstige Personen
 - 2.2.1. Keine Fortsetzung des Kleingartenpachtvertrages
 - 2.2.2. Kein Anspruch auf Abschluss eines Kleingartenpachtvertrages
 - 2.2.3. Rechtsfolgen

1. Tod des Alleinpächters

Der Tod des Kleingärtners beendet den Kleingartenpachtvertrag mit Ablauf des Kalendermonats, der auf den Tod des Kleingärtners folgt (§ 12 Abs. 1 BKleingG).

Beispiel: Kleingärtner M starb am 1.3.2014. Der Kleingartenpachtvertrag endete damit am 30.4.2014.

Im Gegensatz zu den Regelungen im BGB (§§ 564, 580 BGB), nach denen das Miet- bzw. Pachtverhältnis mit den Erben fortgesetzt und lediglich ein Sonderkündigungsrecht gewährt wird, führt der Tod des Kleingärtners zur Beendigung des Vertragsverhältnisses, ohne dass es auf die Kenntnis vom Tod oder dem Vorliegen einer Kündigungserklärung ankommt. Das BKleingG enthält damit eine Sonderregelung. Der Verpächter soll hierdurch in die Lage versetzt werden, mit Rücksicht auf die bestehende Kleingartengemeinschaft über die Vergabe des Kleingartens völlig frei zu entscheiden.¹ Durch die Beendigung des Kleingartenpachtvertrages wandelt dieser sich in ein Abwicklungsverhältnis.

Der Ehegatte bzw. der Lebenspartner des Kleingärtners und/oder dessen Kinder bzw. sonstige Familienangehörige, die mit dem verstorbenen Kleingärtner in einem Haushalt leben, haben keinen Anspruch auf Eintritt in den Kleingartenpachtvertrag. Im Gegensatz zum Wohnungsmietrecht (§ 563 Abs. 1 und 2 BGB)² hat der Gesetzgeber bewusst auf entsprechende Regelungen im BKleingG verzichtet, da es im BKleingG nicht um den Schutz des Lebensmittelpunkts der in dem Haushalt des verstorbenen Kleingärtners lebenden Angehörigen geht.³

1.1. Rechtsnachfolge

Mit dem Tode des Kleingärtners (Erbfall) geht dessen Vermögen (Erbschaft) als Ganzes auf eine oder mehrere andere Personen (Erben) über – § 1922 Abs. 1 BGB. Die Erbschaft geht also unmittelbar und von selbst auf eine oder mehrere Personen über, und zwar auch ohne Wissen des Erben oder sogar gegen seinen Willen.⁴ Vom Zeitpunkt

1 Mainczyk, BKleingG-Kommentar, 10. Auflage, § 12 Rz. 1

2 § 563 Abs. 1 BGB: Der Ehegatte, der mit dem Mieter einen gemeinsamen Haushalt führt, tritt mit dem Tod des Mieters in das Mietverhältnis ein. Dasselbe gilt für den Lebenspartner § 563 Abs. 2 BGB: Leben in dem gemeinsamen Haushalt Kinder des Mieters, treten diese mit dem Tod des Mieters in das Mietverhältnis ein, wenn nicht der Ehegatte eintritt. Der Eintritt des Lebenspartners bleibt vom Eintritt der Kinder des Mieters unberührt. Andere Familienangehörige, die mit dem Mieter einen gemeinsamen Haushalt führen, treten mit dem Tod des Mieters in das Mietverhältnis ein, wenn nicht der Ehegatte oder der Lebenspartner eintritt. Dasselbe gilt für Personen, die mit dem Mieter einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führen

3 Vgl. BGH Urt. v. 11.1.2007 – III ZR 72/06 –

4 Damrau/Tanck, Praxiskommentar Erbrecht, 2. Auflage 2011, § 1922 Rz. 1, 16

des Todes bis zum Ablauf der Auslaufrfrist wird deshalb der Erbe als Rechtsnachfolger Vertragspartner des Verpächters. Den Erben trifft kraft Gesetzes die Pflicht, den Kleingartenpachtvertrag abzuwickeln.

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 Kleingärtner Deutscher, bleibt kein Nachlass ohne Erbe, da § 1936 BGB die Staatserbfolge vorsieht. Notfalls ist der Fiskus der gesetzliche Erbe.

1.2. Nachweis der Rechtsnachfolge

1.2.1. Die gesetzliche Regelung

Die Vorschriften im gesetzlichen Erbrecht enthalten keine speziellen Regelungen über den Nachweis einer Erbenstellung. Der Erbe hat aber die volle Darlegungs- und Beweislast bezüglich des behaupteten Erbrechts. Er muss zunächst den Tod des Erblassers belegen. Dies erfolgt durch Vorlage der Sterbeurkunde.⁵

Außerdem hat der Erbe die Voraussetzungen nachzuweisen, aus denen sich sein Erbrecht ergibt. Im Falle der gesetzlichen Erbfolge ist dies seine Verwandtschaft zum Erblasser. Die Verwandtschaft zum Erblasser wird sich in der Regel aus den Personenstandsunterlagen, bspw. aus dem Familienbuch, nachweisen lassen (§§ 54 ff. PStG). Im Falle der testamentarischen Erbfolge ist die Rechtsnachfolge durch das Vorliegen einer wirksamen Verfügung von Todes wegen nachzulegen. Der Nachweis einer letztwilligen Verfügung von Todes wegen, aus der sich das Erbrecht ergibt, erfolgt in der Regel durch Vorlage der handschriftlichen bzw. notariellen Urkunde.⁶

Ein Erbe kann daher alle Beweismöglichkeiten nutzen, um sein bestehendes Erbrecht gegenüber einem Vertragspartner nachzuweisen. Umgekehrt hat der Vertragspartner eines Verstorbenen eigenverantwortlich zu prüfen, ob das behauptete Erbrecht in der Person des Erben tatsächlich besteht.⁷ Unterlässt er diese Prüfung, läuft er Gefahr, an die falsche Person zu leisten und ggf. „doppelt“ in Anspruch genommen zu werden.

5 Damrau/Tanck, Praxiskommentar Erbrecht, 2. Auflage 2011, § 1922 Rz. 5

6 Damrau/Tanck, Praxiskommentar Erbrecht, 2. Auflage 2011, § 1922 Rz. 5

7 BGH, Urt. vom 08.10.2013 – XI ZR 401/12 –

1.2.2. Der Erbschein

Die Vorlage eines Erbscheines stellt das sicherste Mittel dar, ein Erbrecht im Rechtsverkehr nachzuweisen. Denn an den Erbschein wird die gesetzliche Vermutung geknüpft, dass das im Erbschein ausgewiesene Erbrecht in dem dort angegebenen Umfang besteht und dass es nicht durch andere als die angegebenen Anordnungen beschränkt ist (§ 2365 BGB – Vermutung der Richtigkeit des Erbscheins). Ein Schuldner kann daher mit befreiender Wirkung an diejenige Person leisten, die im Erbschein als Erbe ausgewiesen ist; gleichzeitig gilt zugunsten desjenigen, der von demjenigen, welcher in einem Erbschein als Erbe bezeichnet ist, durch Rechtsgeschäft einen Erbschaftsgegenstand erhält, dieselbe Richtigkeitsvermutung (§ 2366 BGB – öffentlicher Glaube des Erbscheins). Dies gilt selbst dann, wenn zu einem späteren Zeitpunkt der Erbschein wegen Unrichtigkeit eingezogen wurde, z.B. weil ein jüngeres Testament aufgefunden wurde, in dem eine andere Person zum Erben eingesetzt worden ist.

1.2.3. Eröffnetes öffentliches Testament

Hatte der Verstorbene ein notarielles Testament (= öffentliches Testament) errichtet, so kann die Erbenstellung durch Vorlage eines beglaubigten Protokolls über die Eröffnung des notariellen Testaments (§ 348 FamFG) nachgewiesen werden.⁸ Nur in begründeten Zweifeln an der Richtigkeit dieses Testaments darf dieser Nachweis zurückgewiesen und die Vorlage eines Erbscheines verlangt werden. Die bloße Möglichkeit, dass noch ein weiteres, jüngeres Testament existieren könnte, in dem eine andere Person zum Erben eingesetzt worden sein könnte, genügt nicht. Vielmehr ist es Sache des Vertragspartners selbst zu prüfen, ob sich aus dem vorgelegten notariellen Testament die Erbenstellung ableiten lässt.⁹

Die Vorlage eines nicht vom Nachlassgericht eröffneten Testaments genügt nicht, da der Gesetzgeber nicht zu Unrecht befürchtet, dass ohne Ablieferung Manipulationen des Erblasserwillens denkbar sind. Jeder Testamentsbesitzer ist daher nach § 2259 BGB verpflichtet, ein Testament unverzüglich beim Nachlassgericht abzuliefern, sobald er vom Tod des Erblassers Kenntnis erlangt hat. Andernfalls macht er sich schadensersatzpflichtig oder sogar strafbar (Urkundenunterdrückung, § 274 StGB). Die Ablieferungspflicht erfasst ausnahmslos alle Schriftstücke, die nach ihrer äußeren Erscheinung eine letztwillige Verfügung des Erblassers darstellen können. Es ist unerheblich, ob es sich hierbei um verschlossene Umschläge mit der Aufschrift „letzter Wille“ oder auch um weniger offensichtlich als Testament zu identifizierende

Schreiben handelt.¹⁰ Wird diese Verpflichtung nicht beachtet, um z.B. Kosten zu sparen, kann ein Gläubiger das Nachlassgericht informieren, das die Ablieferung notfalls erzwingen kann. Das Eröffnungsprotokoll stellt aber keinen Nachweis dafür dar, dass nicht später noch ein weiteres Testament gesondert abgeliefert und eröffnet wurde.

1.2.4. Eröffnetes privatschriftliches Testament

Dieselben Erwägungen gelten auch für ein vom Nachlassgericht eröffnetes privatschriftliches Testament.¹¹ Dies gilt allerdings nur dort, wo der Nachweis nicht durch öffentlich beglaubigte Schriftstücke geführt werden muss (dies ist z.B. in Grundbuch- und Handelsregistersachen der Fall). Bei privatschriftlich verfassten Testamenten besteht jedoch das Problem, dass der Verstorbene sehr häufig missverständliche Verfügungen trifft. Ihm ist oftmals nicht bekannt, dass die erbrechtlichen Vorschriften die Einsetzung eines Erben verlangen. Stattdessen werden einzelne Vermögensgegenstände verschiedenen Personen zugewiesen, sodass nicht klar ist, ob die Zuweisung der Vermögensgegenstände zugleich eine Erbeinsetzung oder lediglich die Anordnung von Vermächtnissen darstellen soll. Bei derartigen unklaren Verfügungen wird das durch das Nachlassgericht eröffnete Testamentsprotokoll nicht ausreichen, um die Erbenstellung nachzuweisen.

1.2.5. Gesetzliche Erbfolge

Hat der Verstorbene kein Testament hinterlassen, tritt gesetzliche Erbfolge ein. Obwohl in vielen Fällen die gesetzliche Erbfolge unklar sein kann, gelten auch hier die allgemeinen Regelungen über den Nachweis eines Anspruchs. Auch der gesetzliche Erbe könnte grundsätzlich versuchen sein Erbrecht ohne Vorlage eines Erbscheines nachzuweisen. Dies wird ihm in der Regel nur gelingen, wenn der Verstorbene z. B. eine Ehefrau und Kinder hinterlässt und diese mittels Vorlage der Original-Standesamtsurkunden das gesetzliche Erbrecht belegen können. Allerdings wird man dann von den Erben verlangen müssen, dass sie zusätzlich erklären, dass kein Testament aufgefunden wurde und dass nach ihrer Kenntnis keine weiteren Abkömmlinge, also auch keine nichtehelichen und keine adoptierten Kinder vorhanden sind. In vielen Fällen wird dennoch keine eindeutige Rechtslage vorliegen. Dies gilt vor allem dann, wenn der Verstorbene von seiner Ehefrau getrennt gelebt hatte, da in diesen Fällen

- ¹⁰ Klassischer Fall: Der Erblasser verfügt handschriftlich, dass er für den Fall seines Todes seinen Kleingarten an die Person X „verschenkt“.
- ¹¹ LG Köln NJWE-MietR 1996, 269 lässt im Wohnungsmietrecht zum Nachweis ein privatschriftliches Testament genügen; ähnlich Damrau/Tanck, Praxiskommentar Erbrecht, 2. Auflage 2011, §1922 Rz. 80

8 BGH, Urt. vom 07.06.2005 – XI ZR 311/04 –

9 BGH, Urt. vom 07.06.2005 – XI ZR 311/04 –

der Ausschluss des gesetzlichen Ehegattenerbrechts nach § 1933 BGB denkbar ist.

1.2.6. Vertragliche Regelung

Da die Gesetzeslage den Vertragspartnern die Prüfungspflicht auferlegt, ob ein Erbrecht besteht, sahen viele Verträge in allgemeinen Geschäftsbedingungen – insbesondere die Geschäftsbedingungen der Banken – vor, dass ein Erbe grundsätzlich seine Erbenstellung durch einen Erbschein nachweisen muss. Der BGH hat nunmehr unter Hinweis auf seine bisherige Rechtsprechung ausgeführt, dass allgemeine Geschäftsbedingungen, die den Nachweis der Erbenstellung von der Vorlage eines Erbscheines abhängig machen, unwirksam sind.¹² Derartige Klauseln benachteiligen den Verbraucher unangemessen. Nach Auffassung des BGH ist das Interesse des Erben, möglichst rasch und kostengünstig den Nachlass abwickeln zu können gegenüber dem Interesse des Vertragspartners, die Erbenstellung risikolos feststellen zu können, vorrangig. Ein Vertragspartner, der zu Unrecht auf die Vorlage eines mit Kosten verbundenen Erbscheines besteht, macht sich gegebenenfalls schadensersatzpflichtig gegenüber dem Erben.¹³

1.2.7. Folgen für die Praxis

Die Verpächter werden sich zukünftig intensiver mit der Frage auseinandersetzen müssen, ob ein Erbe sein Erbrecht ohne Vorlage eines Erbscheines ausreichend nachgewiesen hat. Bei der Vorlage einer beglaubigten Ablichtung des Eröffnungsprotokolls bezüglich eines öffentlichen Testaments durch das Nachlassgericht dürfte in der Regel eine Prüfung möglich sein.

Bei der Vorlage eines beglaubigten Eröffnungsprotokolls bezüglich eines privatschriftlichen Testaments sowie bei Eintritt der gesetzlichen Erbfolge, dürfte in vielen Fällen dem Verpächter eine Prüfung ohne Einholung von Rechtsrat nur schwer möglich sein. Wenn aber ein Erbe ohnehin schon – aus anderen Gründen – einen Erbschein beantragt hat, sollte in Abstimmung mit den Erben in diesen Fällen die Erteilung eines Erbscheines abgewartet werden.

1.3. Testamentsvollstreckung

Auf den Nachweis des Erbrechts durch Vorlage eines Erbscheines oder durch Vorlage eines öffentlichen Testaments bzw. Erbvertrages kann verzichtet werden, wenn der verstorbene Kleingärtner für seinen Nachlass die Testamentsvollstreckung angeordnet hat und der Testamentsvollstrecker das sogenannte Testamentsvollstreckerzeugnis vorlegt (§ 2368 Abs. 1 BGB). Denn die gesetzliche Vermutung des Erbrechts bzw. der öffentliche Glaube des Erbscheines erstreckt sich in entsprechender Anwendung der vorbenannten Vorschriften auf das Testamentsvollstreckerzeugnis.

Der Testamentsvollstrecker hat die Stellung eines Treuhänders, wobei er das ihm zugewiesene Amt aus eigenem Recht gemäß dem letzten Willen des Erblassers selbständig ausübt. Folglich werden Rechte und Pflichten des Erben vom Testamentsvollstrecker wahrgenommen. Nachlassverbindlichkeiten können somit vom Verpächter gegen den Testamentsvollstrecker geltend gemacht werden.

1.4. Ungewisse bzw. unbekannte Erben

1.4.1. Allgemeines

Ist dem Verpächter die Erbfolge nach dem verstorbenen Kleingärtner ungewiss, so kann der Verpächter zur Sicherung des Nachlasses beim Nachlassgericht die Einsetzung eines Nachlasspflegers beantragen (§ 1960 Abs. 1 BGB). Die Ungewissheit kann darauf beruhen, dass

- eine Annahmeerklärung des Erben fehlt,
- ungewiss ist, ob der Erbe die Erbschaft angenommen hat oder
- der Erbe des verstorbenen Kleingärtners unbekannt ist.

1.4.2. Fehlende Annahmeerklärung

Die Rechtslage verlangt eine ausdrückliche oder konkludente Erklärung des Erben, die den eindeutigen Willen erkennen lassen muss, die Erbschaft anzunehmen. Für die Annahmeerklärung ist es aber nicht erforderlich, dass ein Annahmewille vorliegt.¹⁴ Zwar gilt nach § 1943 Hs. 2 BGB die Erbschaft als angenommen, wenn die für die Ausschlagung vorgeschriebene Frist abgelaufen ist. Da jedoch im Hinblick auf die in § 1944 Abs. 2 BGB genannten subjektiven Merkmale die Bestimmung des Fristbeginns und damit die Berechnung der Annahmefrist oftmals nicht eindeutig bestimmbar ist, kann dies zur Ungewissheit über die Erbschaftsannahme führen.¹⁵

12 BGH, Urt. vom 08.10.2013 – XI ZR 401/12 –

13 BGH, Urt. vom 08.10.2013 – XI ZR 401/12 –

14 Damrau/Masloff, Praxiskommentar Erbrecht, 2. Auflage 2011, §1943 Rz. 4

15 Damrau/Boecken, Praxiskommentar Erbrecht, 2. Auflage 2011, §1960 Rz. 45

1.4.3. Ungewissheit der Erbschaftsannahme

Ungewissheit über die Erbschaftsannahme ist gegeben, wenn Zweifel hinsichtlich der Wirksamkeit einer erklärten Anfechtung der Annahme oder hinsichtlich der Wirksamkeit einer Ausschlagung bestehen.¹⁶

1.4.4. Unbekannter Erbe

Das Merkmal „unbekannt“ liegt nur dann vor, wenn „nicht bekannt oder gewiss ist, wer als Erbe berufen ist“. „Berufener“ ist danach diejenige Person, welche die Erbschaft vorbehaltlich des Ausschlagungsrechts aufgrund des Anfallsprinzips erwirbt. Darüber hinaus müssen die übrigen Voraussetzungen des vorläufigen Erbschaftserwerbs, etwa die Erbfähigkeit (§ 1923 BGB) gegeben sein. Vermag das Nachlassgericht eines der genannten Merkmale nicht festzustellen, so ist der Erbe i.S.d. Abs. 1 S. 2 unbekannt.¹⁷

1.4.5. Bekannter Erbe mit ungewissem Aufenthalt

Ein Erbe ist nicht schon deshalb „unbekannt“, weil sein Aufenthaltsort ungewiss ist. In diesem Fall ist anstelle eines Nachlasspflegers die Einsetzung eines **Abwesenheitspflegers** nach § 1911 BGB zu beantragen. Zu beachten ist jedoch, dass bei unbekanntem Aufenthalt des Erben oft auch eine Ungewissheit über die Erbschaftsannahme besteht und aus diesem Grunde nachlasssichernde Maßnahmen zulässig sind.¹⁸

1.4.6. Aufgaben des Nachlasspflegers

Der Nachlasspfleger hat die Aufgabe, den Nachlass für die zu ermittelnden Erben zu verwalten. Er ist gesetzlicher Vertreter des Erben.¹⁹ Der Nachlasspfleger hat den Nachlassgläubigern Auskunft über den Bestand des Nachlasses zu erteilen und ggf. Nachlassverbindlichkeiten zu erfüllen, sofern die Mittel des Nachlasses hierzu ausreichen. Reichen die Mittel des Nachlasses nicht aus, wird der Nachlasspfleger die Nachlassverwaltung (§ 1975 BGB) oder sogar das Nachlassinsolvenzverfahren (§§ 315 ff. Inso) beantragen. Die Bestellung des Nachlasspflegers kann nicht davon abhängig gemacht werden, dass im Nachlass ausreichende Mittel zur Vergütung des Nach-

lasspflegers vorhanden sind, da die entstehenden Kosten im Zweifel der Staatskasse zur Last fallen.²⁰

Die Bestellung eines Nachlassverwalters nach § 1975 BGB kann alternativ oder kumulativ vom Verpächter als Nachlassgläubiger beantragt werden. Dies ist immer dann sinnvoll, wenn eine ordnungsgemäße Räumung des Kleingartens nicht erreicht wird oder dem Verpächter konkrete Vermögensgegenstände (z.B. Entschädigungsanspruch für Baulichkeiten und Aufwuchs, werthaltige Inventargegenstände auf der Kleingartenfläche oder ein aufgefundenes Sparbuch) bekannt sind. Ansprüche des Verpächters können dann aus den vorhandenen Vermögensgegenständen ggf. befriedigt werden. Auf die Ermittlung konkreter Erben kommt es dann nicht an.

Wurde vom Nachlassgericht ein Nachlasspfleger und/oder ein Nachlassverwalter bestellt, kann der Verpächter die Vertragsabwicklung vornehmen und bestehende Ansprüche gegen diese notfalls gerichtlich durchsetzen.

1.4.7. Verfahren

Für die Beantragung einer Nachlasspflegschaft ist das Nachlassgericht zuständig, in dessen Gerichtsbezirk der Erblasser zuletzt seinen Wohnsitz hatte (§ 343 FamFG).

1.4.8. Kosten

Die Kosten einer Nachlasspflegschaft fallen dem Nachlass zur Last. Ein anderer Kostenschuldner als der Erbe kommt nicht in Betracht (§ 24 GNotKG). Reicht der Nachlass hierzu nicht aus, hat Staatskasse die Kosten zu tragen.²¹

1.5. Haftung der Erben

Ein Erbe haftet aufgrund der nach § 1922 BGB eingetretenen Rechtsnachfolge für die vorhandenen Nachlassverbindlichkeiten gemäß § 1967 BGB. Zu den Nachlassverbindlichkeiten gehören auch die vom Erblasser herrührenden Schulden (§ 1967 Abs. 2 BGB).

Allerdings können die Erben ihre Haftung auf den Nachlass beschränken. Dies erfolgt in dreierlei Weise, nämlich

- durch die Beantragung der Nachlassverwaltung, § 1975 BGB,
- durch die Beantragung des Nachlassinsolvenzverfahrens, §§ 315 ff. Inso,
- durch die Einrede der Dürftigkeit des Nachlasses, § 1990 BGB.

²⁰ OLG Dresden FamFR 2010, 118

²¹ Vgl. OLG Dresden FamFR 2010, 118

¹⁶ Damrau/Boecken, Praxiskommentar Erbrecht, 2. Auflage 2011, §1960 Rz. 5

¹⁷ Damrau/Boecken, Praxiskommentar Erbrecht, 2. Auflage 2011, §1960 Rz. 7

¹⁸ Damrau/Boecken, Praxiskommentar Erbrecht, 2. Auflage 2011, §1960 Rz. 11

¹⁹ Damrau/Boecken, Praxiskommentar Erbrecht, 2. Auflage 2011, §1960 Rz. 33, 49

In sämtlichen drei Fällen erhält der Nachlassgläubiger seine Forderung lediglich in Höhe des vorhandenen Nachlasses befriedigt. Sind mehrere Gläubiger vorhanden, erhalten Nachlassgläubiger lediglich eine Quote oder fallen gänzlich mit ihrer Forderung aus.

1.6. Mehrere Erben

Mehrere Erben bilden eine Erbengemeinschaft (§ 2032 BGB). Der Nachlass des Erblassers wird damit gemeinschaftliches Vermögen der Erben (sog. Gesamthandsvermögen). Sämtliche Erben können nur gemeinsam handeln. Gehört ein Anspruch zum Nachlass, so kann der Verpflichtete nur an alle Erben gemeinschaftlich leisten und jeder Miterbe nur die Leistung an alle Erben fordern (§ 2039 Satz 1 BGB). Die Leistung nur an einen oder nur einige Erben der Erbengemeinschaft führt nicht zum Erlöschen der Forderung der Erbengemeinschaft.²²

Ein Miterbe kann daher nicht Leistung an sich in Höhe des seinem Erbteil entsprechenden Teils der Forderung (z.B. die Entschädigungssumme für Baulichkeiten und den Aufwuchs) verlangen.²³ Können sich Miterben nicht darauf verständigen, die Leistung gemeinsam in Empfang zu nehmen, kann ein Miterbe nur verlangen, dass der Verpflichtete die zu leistende Sache oder den zu leistenden Anspruch für alle Erben hinterlegt oder, wenn sie sich nicht zur Hinterlegung eignet, an einen gerichtlich zu bestellenden Verwahrer abgeliefert (§ 2039 Satz 2 BGB).

Umgekehrt können über einen Nachlassgegenstand (z.B. Veräußerung der Baulichkeiten und des Aufwuchses an den neuen Kleingärtner) sämtliche Erben nur gemeinschaftlich verfügen (§ 2040 Abs. 1 BGB). Die gemeinschaftliche Verfügung erfordert, dass sämtliche Miterben mit der Verfügung einverstanden sind. Allerdings müssen nicht notwendig alle Miterben die Erklärung gleichzeitig und bei derselben Gelegenheit abgeben, sofern sie sich nur zu einer einheitlichen Verfügung ergänzen.

Die Haftung der Erbengemeinschaft richtet sich nach § 2058 BGB. Danach haften sämtliche Miterben als Gesamtschuldner in voller Höhe für bestehende Nachlassverbindlichkeiten und nicht nur für einen Anteil, der seiner Erbquote entspricht.²⁴ Dem Nachlassgläubiger steht es dabei frei, ob er im Wege der Gesamtschuldklage gegen beliebige – einzelne oder mehrere – Miterben vorgeht (§§ 2058, 421 BGB) oder eine Gesamthandsklage gegen die Erbengemeinschaft erhebt (§ 2059 Abs. 2 BGB).²⁵

22 Damrau/Rißmann, Praxiskommentar Erbrecht, 2. Auflage 2011, §2039 Rz. 3

23 Damrau/Rißmann, Praxiskommentar Erbrecht, 2. Auflage 2011, §2039 Rz. 5

24 Damrau/Rißmann, Praxiskommentar Erbrecht, 2. Auflage 2011, §2032 Rz. 20

Der in Anspruch genommene einzelne Erbe hat dann nur die Möglichkeit, gem. § 426 BGB Rückgriff gegen die übrigen Miterben zu nehmen.²⁶

1.7. Pflichten und Rechte des Erben

1.7.1. Pflicht zur Rückgabe der Kleingartenparzelle

Durch die nach § 12 Abs. 1 BKleingG bewirkte Beendigung des Pachtverhältnisses ist der Erbe verpflichtet, die Kleingartenparzelle an den Verpächter zurückzugeben (§ 4 Abs. 1 BKleingG i.V.m. §§ 581 Abs. 2, 546 BGB). Die Rückgabe der Kleingartenparzelle beinhaltet zum einen die Herausgabe der Grundstücksfläche sowie die Beseitigung von Einrichtungsgegenständen, mit denen der Erblasser die Kleingartenparzelle versehen hat.²⁷

Zu den Einrichtungsgegenständen gehören die Laube, die sonstigen baulichen Anlagen sowie der Aufwuchs. Denn hierbei handelt es sich um Scheinbestandteile (§ 95 BGB), die rechtlich als bewegliche Sachen gelten.²⁸ Die Verpflichtung zur Beseitigung von Einrichtungen ist nicht davon abhängig, ob diese Einrichtungen mit Zustimmung des Bezirksverbandes oder ohne dessen Zustimmung vom Kleingärtner eingebracht wurden.²⁹ Ist es dagegen einem Kleingärtner vertraglich gestattet, Lauben, sonstige bauliche Anlagen oder Aufwuchs auf der Kleingartenparzelle zurückzulassen, soweit diese der kleingärtnerischen Nutzung nicht widersprechen, so erstreckt sich die Beseitigungsverpflichtung nur auf die unzulässigen Teile.³⁰

Dem Erben steht im Zusammenhang mit dem Rückgabeanspruch des Verpächters ein Zurückbehaltungsrecht nicht zu (§ 4 Abs. 1 BKleingG i.V.m. §§ 581 Abs. 2, 570 BGB). Folglich kann ein Erbe die Herausgabe der Kleingartenparzelle nicht mit vermeintlichen Gegenansprüchen verweigern. Insbesondere rechtfertigt ein Streit um die korrekte Ermittlung einer angemessenen Entschädigung für eine Laube, sonstige bauliche Anlagen und den Aufwuchs nicht die Verweigerung des Rückgabeanspruches.

25 Damrau/Syrbe, Praxiskommentar Erbrecht, 2. Auflage 2011, §2058 Rz. 9

26 Damrau/Syrbe, Praxiskommentar Erbrecht, 2. Auflage 2011, §2058 Rz. 11

27 Mainczyk, §12 Rz. 1d

28 Mainczyk, §4 Rz. 21

29 vgl. BGH, NZM 1999, 478; BGH, 21.02.2013 – III ZR 266/12; BGH 11.04.2013 – III ZR 249/12

30 vgl. KG, Beschlüsse vom 17. März 2008 und 19. Mai 2008 – 20 U 216/06 ; KG, Beschlüsse vom 8. Mai 2008 und 10. Juli 2008 – 20 U 19/07

1.7.2. Zahlung von Pachtzinsen

Der Erbe ist verpflichtet, Pachtzinsrückstände aus dem vorhandenen Nachlass zu erfüllen. Diese Verpflichtung beinhaltet zum einen eventuell bis zum Tod des Kleingärtners aufgelaufene Pachtzinsrückstände, die zwischen dem Zeitpunkt des Todes und dem rechtlichen Ende des Pachtvertrages entstehenden Pachtzinsansprüche sowie den nach § 4 Abs. 1 BKleingG i.V.m. §§ 581 Abs. 2, 546 a BGB entstehenden Entschädigungsanspruch, wenn der Erbe nach Beendigung des Pachtvertrages die Kleingartenparzelle verspätet zurückgibt. Der letztgenannte Entschädigungsanspruch beinhaltet mindestens den zur Zeit der Beendigung des Pachtverhältnisses vereinbarten Pachtzins.

1.7.3. Veräußerung bzw. Wegnahme von Einrichtungsgegenständen

Ein Erbe ist nicht verpflichtet, Einrichtungsgegenstände an den neuen Unterpächter zu veräußern. Er wird jedoch regelmäßig das Recht für sich in Anspruch nehmen, um eine Entschädigung für vorhandene Baulichkeiten, sonstige bauliche Anlagen und die Anpflanzungen zu erhalten. Der Verpächter hat die Veräußerung innerhalb eines angemessenen Zeitraums zu gestatten, wenn er diese Möglichkeit allen Kleingärtnern einräumt.

Gelingt die Veräußerung nicht oder will der Kleingärtner Baulichkeiten und Aufwuchs dem nachfolgenden Pächter nicht überlassen, so steht dem Kleingärtner ein Wegnahmerecht nach § 539 Abs. 2 BGB zu. Dieses Wegnahmerecht korrespondiert mit dem Räumungsanspruch des Verpächters. Der Kleingärtner ist berechtigt, eine Einrichtung wegzunehmen, mit der er die Kleingartenparzelle versehen oder die er auf Grund einer gesonderten Vereinbarung vom Vorpächter übernommen hat.³¹ In diesem Fall entfällt ein Entschädigungsanspruch.

1.8. Pflichten des Verpächters

1.8.1. Erstattung vorausbezahlter Pachtzinsen

Hat der verstorbene Kleingärtner vertragsgemäß Pachtzinsen im Voraus bezahlt, so hat der Verpächter die für die Zeit nach Beendigung des Pachtverhältnisses gezahlten Pachtzinsen zurück zu erstatten und diese ab Empfang zu verzinsen (§ 12 Abs. 3 BKleingG, i.V.m. §§ 581 Abs. 2, 547 Abs. 1 Satz 1 BGB), sofern keine abweichende Regelung im Kleingartenpachtvertrag enthalten ist.

³¹ Mainczyk, §12 Rz. 1d; ders. §4 Rz. 21

Beispiel: M zahlte am 5.1.2014 Pachtzinsen in Höhe von 180,00 € für die Zeit vom 1.1. bis 30.6.2014 vertragsgemäß im Voraus. Am 1.3.2014 verstarb M und der Erbe räumte die Kleingartenparzelle am 30.4.2014, also mit Ablauf der Kündigungsfrist. Der Verpächter hat Pachtzinsen für die Zeit vom 1.5. bis 30.6.2014 in Höhe von 60 Euro zurückzuerstatten und für die Zeit ab 5.1.2014 (Empfang der Pachtzinsen) zu verzinsen.

Zu beachten ist jedoch, dass sich die Rückzahlungsverpflichtung des Verpächters auf der Basis der Grundsätze der ungerechtfertigten Bereicherung abschwächt, wenn der Verpächter die Beendigung des Pachtvertrages nicht zu vertreten hat. Da der Tod des Kleingärtners vom Verpächter nicht zu vertreten ist, muss der Verpächter die erhaltenen Pachtzinsen nur an den Erben zurückzahlen, wenn die in Empfang genommenen Pachtzinsen noch in seinem Vermögen vorhanden sind.³² Musste der Verpächter aufgrund eines Zwischenpachtvertrages seinerseits die Pachtzinsen an den Grundstückseigentümer halbjährlich im Voraus zahlen, so ist der vom verstorbenen Kleingärtner gezahlte Pachtzins nicht mehr im Vermögen des Verpächters vorhanden, wenn und soweit die Kleingartenparzelle nicht sofort neu verpachtet werden konnte. Eine Rückzahlungsverpflichtung des Verpächters scheidet danach aus (§ 818 Abs. 3 BGB).

1.8.2. Duldung der Wegnahme von Einrichtungsgegenständen

Der Erbe ist berechtigt, Einrichtungsgegenstände, die der verstorbene Kleingärtner eingebracht hat, zu entfernen (§ 539 Abs. 2 BGB). Hierzu gehören die sog. Inventarstücke wie z.B. Möbel, Gartengeräte usw., die Laube der Aufwuchs oder sonstige bauliche Anlagen, sofern nicht das Wegnahmerecht für Einrichtungsgegenstände und Aufwuchs vertraglich unter Einräumung einer Entschädigungszahlung ausgeschlossen worden ist. Der Verpächter hat die Wegnahme zu dulden, wenn er die Zahlung einer angemessenen Entschädigung vermeiden will.

1.8.3. Abschätzung

Hat sich der Verpächter im Falle des Pächterwechsels vertraglich verpflichtet, die Abschätzung der auf der Kleingartenparzelle befindlichen Laube, sonstigen baulichen Anlagen und des Aufwuchses durchzuführen, damit der scheidende Unterpächter diese Einrichtungsgegenstände auf den neuen Unterpächter gegen Zahlung einer angemessenen Entschädigung übertragen kann, so ist der

³² Mainczyk, §12 Rz. 1d

Verpächter auch gegenüber dem Erben verpflichtet, die Abschätzung durchzuführen.

Den Anspruch auf Durchführung der Abschätzung kann jeder Miterbe, der Nachlasspfleger, der Nachlassverwalter, der Insolvenzverwalter im Falle des Nachlassinsolvenzverfahrens sowie der Testamentsvollstrecker geltend machen.

1.8.4. Zahlung einer angemessenen Entschädigung

Hat der Verpächter mit dem Kleingärtner vereinbart, dass diejenigen Einrichtungsgegenstände, die der kleingärtnerischen Nutzung dienen, auf der Kleingartenparzelle zu belassen sind und sich zugleich verpflichtet, eine angemessene Entschädigung zu zahlen, so ist auch diese Verpflichtung gegenüber dem Erben zu erfüllen.

Bei Bestehen einer Miterbengemeinschaft kann jeder Miterbe die Zahlung der vollen Entschädigungssumme an die Erbengemeinschaft verlangen. Können sich jedoch die Miterben nicht darauf verständigen, welcher Miterbe die Leistung in Empfang nehmen soll oder in welcher Höhe jeder Miterbe einen Teilbetrag erhalten soll, so darf der Verpächter nicht von sich aus die Entschädigungssumme an einen oder aufgeteilt nach vermeintlichen Erbquoten an die einzelnen Miterben auszahlen. Denn diese Zahlung hätte keine Erfüllungswirkung, so dass die übrigen Miterben den Verpächter auf nochmalige Zahlung in Anspruch nehmen könnten. Dem Verpächter stünde dann zwar ein Anspruch auf ungerechtfertigte Bereicherung gegen denjenigen zu, der Zahlungen erhalten hatte. Allerdings stünde diesem ggf. der Entreicherungsseinwand zu. In jedem Fall trägt der Verpächter dann das Risiko, dass eine Rückzahlung mangels ausreichender Geldmittel nicht mehr erfolgen kann.

Sind Erben unbekannt oder ungewiss, kann auch ein Nachlasspfleger, ein Nachlassverwalter oder der Insolvenzverwalter im Falle des Nachlassinsolvenzverfahrens die Zahlung fordern. Ferner ist der Testamentsvollstrecker berechtigt, den Anspruch auf Zahlung einer angemessenen Entschädigung für den Nachlass geltend zu machen.

1.9. Hinterlegung zugunsten des Erben

1.9.1. Hinterlegung nach Aufforderung eines Miterben

Verlangt ein Miterbe, dass der Schuldner die zu leistende Forderung und/oder Sache gemäß § 2039 BGB hinterlegt, so richtet sich die Hinterlegung nach der Hinterlo.³³ Die materiellen Folgen der Hinterlegung ergeben sich

³³ Damrau/Rißmann, Praxiskommentar Erbrecht, 2. Auflage 2011, §2039 Rz. 9, 10

aus den §§ 372 ff BGB. Der Schuldner kann seine Verpflichtung nur noch durch Hinterlegung erfüllen.

1.9.2. Hinterlegung in sonstigen Fällen

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

- der Gläubiger im Verzug der Annahme ist oder
- der Schuldner aus einem anderen in der Person des Gläubigers liegenden Grund oder
- der Schuldner in Folge einer nicht auf Fahrlässigkeit beruhenden Ungewissheit über die Person des Gläubigers seine Verbindlichkeiten nicht oder nicht mit Sicherheit erfüllen kann.

Kostbarkeiten sind bewegliche Sachen, deren Wert im Verhältnis zu ihrem Volumen oder Gewicht besonders hoch ist. Hierzu gehören Gold, Edelsteine, Schmuck, Kunstwerke oder vergleichbare Gegenstände, nicht aber normale Inventar- oder Haushaltsgegenstände (z.B. Videokassetten).³⁴

1.9.3. Wirkungen der Hinterlegung

Liegen die gesetzlichen Voraussetzungen vor und hinterlegt der Schuldner den Geldbetrag oder die Kostbarkeit 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.³⁵

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.³⁶

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.³⁷

³⁴ Prütting/Wegen/Weinreich-Pfeiffer, BGB Kommentar, 9. Auflage 2014 § 372 Rz. 11; OLG Frankfurt NJW-RR 88, 443

³⁵ Prütting/Wegen/Weinreich-Pfeiffer, BGB Kommentar, 9. Auflage 2014 § 378 Rz. 5

³⁶ Prütting/Wegen/Weinreich-Pfeiffer, BGB Kommentar, 9. Auflage 2014 § 379 Rz. 3, 4

³⁷ BGH, Urt. v. 19.10.2000 – IX ZR 255/99 –; Prütting/Wegen/Weinreich-Pfeiffer, BGB Kommentar, 9. Auflage 2014 § 372 Rz. 1

1.9.4. 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

- die Person des Gläubigers³⁸ und/oder
- dessen Aufenthaltsort ungewiss sind,
- dieser als Verschollen gilt,
- der Gläubiger geschäftsunfähig ist oder der Gläubiger in seiner Geschäftsfähigkeit beschränkt ist und ein gesetzlicher Vertreter fehlt.³⁹

Eine Ungewissheit über die Person des Gläubigers besteht immer dann, wenn die eingetretene Erbfolge unsicher ist. Dabei genügt ist, wenn objektiv verstandene Zweifel bestehen oder ein Rechtsanwalt bzw. ein Notar die Rechtslage als unsicher bezeichnet.⁴⁰

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.⁴¹

1.9.5. Hinterlegungsort

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

1.9.6. Hinterlegungsordnung

Die Hinterlegung vollzieht sich 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 die-

jenigen 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.

1.9.7. Hinterlegung beim Notar

Die Hinterlegung beim Notar (§ 23 BNotO, §§ 54a BeurkG), z.B. die Hinterlegung eines Geldbetrages 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.⁴² 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.⁴³

1.9.8. Hinterlegung bei einem Rechtsanwalt

Die Hinterlegung bei einem Rechtsanwalt auf dessen (Rechtsanwalts-) Anderkonto führt ebenfalls nicht zu einer Hinterlegung im Sinne von § 372 BGB. Der Anwalt ist grundsätzlich einseitiger Vertreter der Interessen seiner Partei, dem durch die §§ 43a Abs. 4, 59b Abs. 2 Nr. 1e BRAO die Vertretung widerstreitender Interessen ausdrücklich verboten ist. 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.

1.9.9. 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.

38 Prütting/Wegen/Weinreich-Pfeiffer, BGB Kommentar, 9. Auflage 2014 § 372 Rz. 14

39 Prütting/Wegen/Weinreich-Pfeiffer, BGB Kommentar, 9. Auflage 2014 § 372 Rz. 20

40 Prütting/Wegen/Weinreich-Pfeiffer, BGB Kommentar, 9. Auflage 2014 § 372 Rz. 15, 17

41 Prütting/Wegen/Weinreich-Pfeiffer, BGB Kommentar, 9. Auflage 2014 § 372 Rz. 17

42 Prütting/Wegen/Weinreich-Pfeiffer, BGB Kommentar, 9. Auflage 2014 § 372 Rz. 5

43 BGH, Urt. v. 07.03.1997 – V ZR 4/96 –

1.9.10. Risiken der Hinterlegung

Das Hauptproblem einer Hinterlegung nach § 372 BGB besteht darin, dass die Wirkung der Leistungsbefreiung von einer bestehenden Zahlungsschuld oder einer Herausgabeverpflichtung 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 Hinterlegung zuständige Hinterlegungsstelle die Hinterlegung angenommen hat.⁴⁴ 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.

Ein derartiges Risiko wird vermieden, wenn der Verpächter von vornherein versucht, über die Mittel von Abwesenheitspfleger, Nachlasspfleger, Nachlassverwalter den unbekanntem oder abwesenden Erben eines verstorbenen Kleingärtners zu „aktivieren“ und an dessen gesetzlichen Vertreter die Leistungshandlung vorzunehmen.

1.10. Verjährung

1.10.1. Regelmäßige Verjährung

Der Ansprüche aus einem Kleingartenpachtvertrag verjähren 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.

⁴⁴ Prütting/Wegen/Weinreich-Pfeiffer, BGB Kommentar, 9. Auflage 2014 § 378 Rz. 3

1.10.2. Verjährung bei Beendigung des Kleingartenpachtvertrages

Bei Beendigung eines Kleingartenpachtvertrages ist zusätzlich die kurze Verjährungsfrist von 6 Monaten nach § 4 Abs. 1 BKleingG i.V.m. §§ 581 Abs. 2, 548 BGB zu beachten. Für den Verpächter beginnt die Verjährungsfrist mit dem Zeitpunkt, in dem der Verpächter die Pachtsache zurückerhält (§ 548 Abs. 1 BGB). Verjährungsbeginn für Ansprüche des Pächters ist das rechtliche Ende des Kleingartenpachtvertrages (§ 548 Abs. 2 BGB).⁴⁵ Die jeweilige Verjährungsfrist beginnt unabhängig davon, ob der Anspruch bereits entstanden ist.⁴⁶

Der Zurückerhalt der Kleingartenparzelle ist nicht identisch mit dem rechtlichen Ende des Pachtvertrages oder mit der Rückgabe der Kleingartenparzelle im Sinne von § 546 BGB. Für den Zurückerhalt der Kleingartenparzelle genügt es, dass der Verpächter die unmittelbare Sachherrschaft erhält. Dies ist z.B. dann der Fall, wenn dem Verpächter ein Schlüssel für die Laube und das Gartentor mit dem Hinweis überreicht wird, der Erbe will mit der Kleingartenparzelle nichts mehr zu tun haben. Dann ist es für den Verjährungsbeginn unerheblich, ob dem Verpächter sämtliche Schlüssel ausgehändigt wurden oder ob noch einzelne Inventarstücke bzw. noch unzulässige Baulichkeiten vorhanden sind.⁴⁷

Um den Ablauf der Verjährung zu hemmen, ist der Verpächter gezwungen, innerhalb der Verjährungsfrist Klage zu erheben (§ 204 Abs. 1 Nr. 1 BGB).

1.10.3. Ablaufhemmung in Nachlassfällen

In Nachlassfällen ist die Vorschrift des § 211 BGB zu beachten. Danach tritt eine Verjährung nicht vor dem Ablauf von 6 Monaten nach dem Zeitpunkt ein, in dem

- der Erbe die Erbschaft angenommen hat; bei Bestehen einer Miterbengemeinschaft ist die Annahme durch sämtliche Miterben erforderlich; oder
- das Insolvenzverfahren über den Nachlass eröffnet wird oder
- von dem an der Anspruch von einem oder gegen einen Nachlasspfleger, Nachlassverwalter oder Testamentsvollstrecker geltend gemacht werden kann.

⁴⁵ Schmidt/Futterer/Streyll, Mietrecht-Kommentar, 10. Auflage, § 548 Rz. 55

⁴⁶ Schmidt/Futterer/Streyll, Mietrecht-Kommentar, 10. Auflage, § 548 Rz. 54

⁴⁷ Schmidt/Futterer/Streyll, Mietrecht-Kommentar, 10. Auflage, § 548 Rz. 34 ff

1.10.4. Darlegungs- und Beweislast

Derjenige, der sich auf die Verjährung beruft, 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 Fahrlässigkeit erlangen musste.⁴⁸ 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.

Derjenige, der sich auf die Hemmung der Verjährung beruft, hat die volle Darlegungs- und Beweislast für das Vorliegen der Voraussetzungen eines Hemmungstatbestands.⁴⁹

1.10.5. Ansprüche des Verpächters

Der Anspruch auf Zahlung rückständiger Pachtzinsen verjährt nach § 195 BGB in drei Jahren (regelmäßige Verjährungsfrist).

Die Ersatzansprüche des Verpächters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Pachtsache verjähren in 6 Monaten (§ 548 BGB).

Der kurzen Verjährung unterliegen damit die Ansprüche des Verpächters auf Beseitigung von unzulässigen Baulichkeiten bzw. auf Reduzierung einer überbauten Laube. Ebenso erfasst ist der Anspruch des Verpächters auf Entfernung von Inventargegenständen wie z.B. Möbel, Gartengeräte usw. Die Verjährungsfrist beginnt mit dem Zurückerhalt der Kleingartenparzelle.

1.10.6. Ansprüche des Erben

Die Ansprüche des Erben auf Wegnahme von Einrichtungsgegenständen, also der Laube, der sonstigen Baulichkeiten und/oder Anpflanzungen sowie der Anspruch auf Abschätzung und/oder Entschädigung für diejenigen Einrichtungsgegenstände, die der Kleingärtner aufgrund der vertraglichen Regelung nicht wegnehmen darf, unterliegen ebenfalls der kurzen Verjährung von 6 Monaten. Die Verjährungsfrist beginnt jedoch nicht erst mit der Rückgabe der Kleingartenparzelle sondern bereits mit der Beendigung des Pachtverhältnisses (§ 4 Abs. 1 BKleingG i.V.m. §§ 581 Abs. 2, 548 Abs. 2 BGB).

48 Schmidt/Futterer/Streyll, Mietrecht-Kommentar, 10. Auflage, § 548 Rz. 67

49 Schmidt/Futterer/Streyll, Mietrecht-Kommentar, 10. Auflage, § 548 Rz. 67

Beispiel: Kleingärtner M verstarb am 15.2.2013. Das Pachtverhältnis endete am 31.3.2013.

Erbe E. verweigert die Herausgabe der Kleingartenparzelle wegen eines Streits über die Höhe der angemessenen Entschädigung. Verpächter V erhebt am 1.12.2013 Klage und Erbe E gab die Kleingartenparzelle am 28.2.2014 an V zurück, nach dem er zur Räumung verurteilt worden war. V macht am 1.5.2014 Ansprüche wegen unzulässiger Baulichkeiten geltend, während E die Zahlung einer angemessenen Entschädigung anmahnt.

Verjährungsbeginn für die Beseitigungsansprüche des V ist der Tag der Rückgabe der Kleingartenparzelle, also der 28.2.2014. Innerhalb von sechs Monaten kann V den Beseitigungsanspruch gegenüber E geltend machen und notfalls gerichtlich durchsetzen.

Der Zahlungsanspruch des E ist jedoch verjährt. Denn Verjährungsbeginn war das rechtliche Ende, also der 31.3.2013. Mit Ablauf des 30.09.2013 trat Verjährung des Zahlungsanspruchs ein. V kann die Zahlung unter Hinweis auf den Verjährungseintritt dauerhaft verweigern.

2. Tod des Mitpächters

2.1. Ehegatten bzw. Lebenspartner als Vertragspartner

2.1.1. Fortsetzung des Kleingartenpachtvertrages

Ein Kleingartenpachtvertrag, den Eheleute gemeinschaftlich geschlossen haben, wird nach § 12 Abs. 2 Satz 1 BKleingG beim Tode eines Ehegatten mit dem längerlebenden Ehegatten fortgesetzt. Das gleiche gilt bei Bestehen einer Lebenspartnerschaft im Sinne von § 1 LPartG. Voraussetzung ist also, dass beide Ehegatten bzw. beide Partner einer Lebenspartnerschaft entweder den Kleingartenpachtvertrag gemeinschaftlich geschlossen haben oder aber der zweite Ehegatte bzw. Lebenspartner vor dem Tode des anderen in den Pachtvertrag mit aufgenommen wurde. Für die Fortsetzung des Kleingartenpachtvertrages ist nicht entscheidend, ob die Eheleute oder Lebenspartner in einem Haushalt zusammen gelebt haben. Daher kann sich auch der getrennt lebende Ehegatte oder Lebenspartner auf eine Fortsetzung des Kleingartenpachtvertrages berufen.⁵⁰

Durch die in § 12 Abs. 2 BKleingG angeordnete Rechtsfolge verdrängt der längerlebende Ehegatte bzw. Partner der Lebenspartnerschaft den Erben des verstorbenen Klein-

50 Mainczyk, §12 Rz. 2

gärtners und zwar auch dann, wenn der längerlebende Vertragspartner zugleich (Mit-) Erbe des Verstorbenen ist.⁵¹ Zweck der gesetzlichen Regelung ist es, den Erben bereits mit dem Tod des zuerst Versterbenden von der Mitnutzung auszuschließen.⁵²

2.1.2. Ablehnungsrecht

Nach § 12 Abs. 2 Satz 2 BKleingG kann der längerlebende Ehegatte bzw. Partner der Lebenspartnerschaft binnen einer Frist von einem Monat nach dem Todesfall in Textform erklären, dass er den Kleingartenpachtvertrag nicht fortsetzen will (Ablehnungs- bzw. Nichtfortsetzungserklärung⁵³). Nach dem Willen des Gesetzgebers soll der längerlebende Ehegatte bzw. Lebenspartner die Möglichkeit haben, die Fortsetzung des Vertrages abzulehnen, ohne eine Kündigung aussprechen zu müssen.⁵⁴ In diesem Fall endet der Kleingartenpachtvertrag entsprechend § 12 Abs. 1 BKleingG mit dem Ablauf des Monats, der auf den Tod des Kleingärtners folgt.

Beispiel: Eheleute M und F sind Pächter einer Kleingartenparzelle. M verstarb am 15.2.2014. F widersprach der Fortsetzung per E-Mail am 8.3.2014. Der Kleingartenpachtvertrag endete am 31.3.2014.

Zwar enthält § 12 Abs. 2 BKleingG im Gegensatz zu § 563 Abs. 3 BGB keine ausdrückliche Rückwirkungsfiktion für die abgegebene Ablehnungserklärung. Allerdings soll § 12 Abs. 2 BGB ebenso wie § 563 Abs. 3 BGB dem längerlebenden Ehegatten bzw. Lebenspartner die Dispositionsfreiheit erhalten und verhindern, dass dieser gegen seinen Willen geschützt wird.⁵⁵ Die Ablehnungs- bzw. Nichtfortsetzungserklärung wirkt daher auf den Zeitpunkt des Todes des Kleingärtners zurück, da die Ablehnungs- bzw. Nichtfortsetzungserklärung kein Sonderkündigungsrecht darstellt.⁵⁶ Die Ablehnungs- bzw. Nichtfortsetzungserklärung verhindert von Anfang an die Rechtsfolge des § 12 Abs. 2 BKleingG. Aus diesem Grunde wird der Erbe vom Zeitpunkt des Todes rückwirkend (Mit-)Pächter bis zum Ablauf der Auslaufrist des § 12 Abs. 1 BKleingG.⁵⁷

51 Vgl. Schmidt/Futterer/Streyll, Mietrecht-Kommentar, 10. Auflage, § 563a Rz. 8 mwN

52 Vgl. Herrlein/Kandelhard: ZAP Praxiskommentar Mietrecht, 4. Auflage 2010, § 563a Rz. 2

53 Diesen Begriff verwendet Otte in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BKleingG § 12 Rz. 5

54 Vgl. BT-Drucks. 9/1900, S. 17

55 Vgl. Schmidt/Futterer/Streyll, Mietrecht-Kommentar, 10. Auflage, § 563 Rz. 56

56 Vgl. Schmidt/Futterer/Streyll, Mietrecht-Kommentar, 10. Auflage, § 563a Rz. 57; aA. Otte in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BKleingG § 12 Rz. 5

57 aA. Otte a.a.O.

2.1.3. Haftung des Erben

Wird der Kleingartenpachtvertrag mit dem längerlebenden Ehegatten bzw. Partner der Lebensgemeinschaft fortgesetzt, so haftet sowohl der fortsetzende Vertragsteil als auch der Erbe des verstorbenen Kleingärtners für die bis zum Tode des Kleingärtners entstandenen Verbindlichkeiten; beide haften als Gesamtschuldner (§ 12 Abs. 3 BKleingG i.V.m. § 563 b Abs. 1 BGB). Der Erbe haftet aber nicht mehr für Verbindlichkeiten, die nach dem Tode des Kleingärtners entstehen (§ 563 b BGB Abs. 1 Satz 1 BGB).

Beispiel: Eheleute M und F sind Pächter einer Kleingartenparzelle. M verstarb am 15.2.2013. M wird von E allein beerbt. Das Pachtverhältnis wird von F fortgesetzt.

Mit der Pachtzinszahlung sind M und F seit dem 1.2.2013 im Rückstand.

E und F haften für rückständige Pachtzinszahlungen bis 15.2.2013 als Gesamtschuldner; ab 16.2.2013 haftet F allein.

Der fortsetzende Vertragsteil sowie der Erbe des verstorbenen Vertragsteils haften zum einen für rückständige Pachtzinsen und zum anderen auf Beseitigung der während des Pachtverhältnisses unzulässig errichteten Baulichkeiten bzw. unzulässigen Anpflanzungen (§ 541 BGB).

Der Verpächter kann also zum Zeitpunkt der Fortsetzung des Kleingartenpachtvertrages wahlweise den Erben des Verstorbenen, den fortsetzenden Vertragsteil oder beide zusammen auf Durchführung der Beseitigungsmaßnahmen in Anspruch nehmen.

Hat der längerlebende Ehegatte bzw. Lebenspartner dagegen die Fortsetzung des Kleingartenpachtvertrages rechtzeitig abgelehnt, haften sowohl der Erbe als auch der längerlebende Ehegatte bzw. Lebenspartner als Gesamtschuldner für sämtliche bis zum rechtlichen oder tatsächlichen Ende entstandenen oder noch entstehenden Verbindlichkeiten, da § 563 b BGB keine Anwendung findet.

2.1.4. Erstattung vorausbezahlter Pachtzinsen

Hat der verstorbene Kleingärtner zusammen mit seinem Ehegatten bzw. Partner einer Lebenspartnerschaft vertragsgemäß Pachtzinsen im Voraus bezahlt, so hat der Verpächter keine Pachtzinsen an den Erben zu erstatten, wenn der Kleingartenpachtvertrag vom längerlebenden Vertragspartner fortgesetzt wird. Der Erstattungsanspruch des Erben für die im Voraus gezahlten Pachtzinsen richtet sich nach § 12 Abs. 3 BKleingG i.V.m. § 563 b BGB gegen den fortsetzenden Vertragspartner.

Beispiel: M zahlte am 5.1.2014 Pachtzinsen in Höhe von

180,00 € für die Zeit vom 1.1. bis 30.6.2014 vertragsgemäß im Voraus. Am 1.3.2014 verstarb M und der Erbe räumte die Kleingartenparzelle am 30.4.2014, also mit Ablauf der Kündigungsfrist.

Der Verpächter hat Pachtzinsen für die Zeit vom 1.5. bis 30.6.2014 in Höhe von 60,-€ zurückzuerstatten und für die Zeit ab 5.1.2014 (Empfang der Pachtzinsen) zu verzinsen.

2.1.5. Entschädigung

Hat sich der Verpächter vertraglich verpflichtet, im Falle der Vertragsbeendigung eine angemessene Entschädigung an den neuen Kleingärtner zu zahlen oder ist der Kleingärtner berechtigt, die Laube, sowie sonstigen Baulichkeiten sowie den Aufwuchs an den neuen Kleingärtner zu veräußern, so wirkt sich dies bei Fortsetzung des Kleingartenpachtvertrages mit dem Ehegatten bzw. dem Lebenspartner wie folgt aus:

Die Erben des verstorbenen Kleingärtners scheiden aus dem bestehenden Vertragsverhältnis auf den Zeitpunkt des Todes aus. Allein dieser Umstand löst keinen Anspruch auf Zahlung einer angemessenen Entschädigung gegenüber dem Verpächter aus. Der Wert der Baulichkeiten und Anpflanzungen zum Zeitpunkt des Todes des Erblassers fällt zwar in den Nachlass. Es ist aber allein Sache der Erben sowie des längerlebenden Ehegatten bzw. Lebenspartners, sich hierüber auseinanderzusetzen. Der Verpächter ist allenfalls bei der Wertermittlung behilflich.

2.1.6. Verjährung

Im Falle der Beendigung des fortgesetzten Kleingartenpachtvertrages durch den länger lebenden Ehegatten bzw. Lebenspartner werden die oben dargestellten Verjährungsfristen ausgelöst. Insbesondere ist die kurze Verjährungsfrist des § 548 BGB (6 Monate) zu beachten.

Problematisch ist dagegen die Verjährungsfrist gegenüber dem Erben des verstorbenen Kleingärtners bei Fortsetzung des Kleingartenpachtvertrages durch den längerlebenden Ehegatten bzw. Lebenspartner. Der Anspruch auf Durchführung von Beseitigungsmaßnahmen verjährt nach § 548 Abs. 1 BGB innerhalb von sechs Monaten ab Rückerhalt der Pachtsache. Nach der Rechtsprechung liegt ein Rückerhalt der Pachtsache auch dann vor, wenn im Einvernehmen mit dem Verpächter auf Pächterseite anstelle eines ausscheidenden Pächters ein neuer Pächter in den Vertrag mit aufgenommen wird. In diesem Fall verfügt der Verpächter über die Pachtsache.⁵⁸

⁵⁸ Vgl. BGH NJW 1992, 687 für den Fall eines einvernehmlichen Ausscheidens

Beim Tod des Kleingärtners vollzieht sich jedoch das Ausscheiden des Verstorbenen ohne Rechtshandlung des Verpächters. Aus diesem Grunde gilt gegenüber dem Erben die Regelverjährungsfrist von drei Jahren § 195 BGB. Etwas anderes gilt nur dann, wenn der fortgesetzte Kleingartenpachtvertrag endet und der Verpächter den Kleingarten vor Ablauf der Regelverjährungsfrist zurückerhält. In diesem Fall ist ab diesem Zeitpunkt die kurze Verjährungsfrist auch gegenüber dem Erben zu beachten.

Beispiel: Der 87-jährige M verstarb am 1.3.2012. Er hinterlässt seine 83-jährige Ehefrau F, die nur über ein Renteneinkommen in Höhe von 850,00 € netto verfügt. Erben nach M sind seine Ehefrau zu 1/2 sowie seine beiden gutverdienenden Kinder K1 und K2 jeweils zu 1/4. M und F hatten die Kleingartenparzelle unzulässigweise um ca. 10 qm überbaut. F kündigte die Kleingartenparzelle zum 30.11.2013 und gibt die Kleingartenparzelle an V am 30.11.2013 zurück. F führte die Beseitigungsmaßnahmen mit Rücksicht auf ihre geringe Rente nicht durch. Da die Rente unterhalb der gültigen Pfändungsfreigrenze liegt, hat die gerichtliche Durchsetzung des Beseitigungsanspruches wirtschaftlich keinen Sinn. Dem Beseitigungsanspruch des V gegenüber K1 und K2 steht die Einrede der Verjährung entgegen, da die kurze Verjährungsfrist von 6 Monaten abgelaufen ist.

V hätte jedoch den Beseitigungsanspruch gegenüber den Erben geltend machen können. Da die Erben als Gesamtschuldner haften, hätte V ein Kind oder beide Kinder in vollem Umfange auf Beseitigung der unzulässigen Baulichkeiten in Anspruch nehmen können. Allerdings ist dieser Anspruch mit Ablauf des 31.10.2012 verjährt, da die Verjährung unter entsprechender Anwendung des § 12 Abs. 1 BKleingG am 1.5.2012 begann.

2.2. Partner einer eheähnlichen Lebensgemeinschaft bzw. sonstige Personen

2.2.1. Keine Fortsetzung des Kleingartenpachtvertrages

Sind Partner einer eheähnlichen Lebensgemeinschaft oder sonstige Personen (z.B. Kinder) neben einem Kleingärtner Vertragspartner eines Kleingartenpachtvertrages, so findet § 12 Abs. 2 BKleingG keine Anwendung. Der Wortlaut dieser Vorschrift begrenzt den Anwendungsbereich auf Eheleute und Lebenspartner nach dem LPartG.

Die Vorschrift kann auf andere Personen nicht entsprechend angewendet werden, da es an einer Regelungslücke fehlt. Dies gilt auch dann, wenn beide Vertragspartner in häuslicher Gemeinschaft gelebt und die Laube nach § 18 Abs. 2 BKleingG in zulässiger Weise zum Wohnen genutzt haben.⁵⁹

2.2.2. Kein Anspruch auf Abschluss eines Kleingartenpachtvertrages

Aufgrund des eindeutigen Wortlauts des § 12 Abs. 2 BKleingG besteht für Partner einer nichteheähnlichen Lebensgemeinschaft oder für Kinder eines verstorbenen Kleingärtners kein Anspruch auf Abschluss eines neuen Kleingartenpachtvertrages.⁶⁰

2.2.3. Rechtsfolgen

Der Tod eines Vertragspartners führt nach § 12 Abs. 1 BKleingG zur Beendigung des Unterpachtvertrages. Mit dem Tod treten die Erben des Verstorbenen in den auslaufenden Unterpachtvertrag ein. Der längerlebende Vertragspartner sowie der Erbe des Verstorbenen haften als Gesamtschuldner für die Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen einschließlich des Räumungsanspruchs. Umgekehrt sind sie Gesamtgläubiger im Hinblick auf bestehende Forderungen aus dem beendeten Kleingartenpachtvertrag.

59 Vgl. BGH Urt. v. 11.1.2007 – III ZR 72/06 –

60 Vgl. BGH Urt. v. 11.1.2007 – III ZR 72/06 –

Folgen der Beendigung des Kleingartenpachtvertrages



Karsten Duckstein
Rechtsanwalt, Magdeburg

1. Eigentumsverhältnisse am Garten, der Laube, dem Aufwuchs usw.

a) Eigentum „am Garten“

§ 1 (2) Ziffer 1 BKleingG

Kein Kleingarten ist ein Garten, der zwar die Voraussetzungen des Absatzes 1 erfüllt, aber vom Eigentümer oder einem seiner Haushaltsangehörigen im Sinne des § 18 des Wohnraumförderungsgesetzes genutzt wird (Eigentümergehen)

→ Wesensmerkmal des Kleingartens ist die Nutzung fremden Landes (BVerfG, Beschluss v. 12.06.1979, 1 BvL 19/76; BVerwG, Urteil v. 02.09.1983, 4 C 73/80)

→ Grundstück steht grundsätzlich nicht im Eigentum des Kleingärtners (nur wenige Ausnahmen bei vereinzelten Eigentümergehärten in einer Kleingartenanlage)

b) Eigentum an der Laube, sonstigen baulichen Anlagen und den Anpflanzungen

Grundsatz: § 94 BGB

Wesentliche Bestandteile eines Grundstücks oder Gebäudes

(1) Zu den wesentlichen Bestandteilen eines Grundstücks gehören die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen, insbesondere Gebäude, sowie die Erzeugnisse des Grundstücks, solange sie mit dem Boden zusammenhängen. Samen wird mit dem Aussäen, eine Pflanze wird mit dem Einpflanzen wesentlicher Bestandteil des Grundstücks.

(2) Zu den wesentlichen Bestandteilen eines Gebäudes gehören die zur Herstellung des Gebäudes eingefügten Sachen.

aber:

Ausnahmeregelung § 95 BGB

Nur vorübergehender Zweck

(1) Zu den Bestandteilen eines Grundstücks gehören solche Sachen nicht, die nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grund und Boden verbunden sind. Das Gleiche gilt von einem Gebäude oder anderen Werk, das in Ausübung eines Rechts an einem fremden Grundstück von dem Berechtigten mit dem Grundstück verbunden worden ist.

(2) Sachen, die nur zu einem vorübergehenden Zweck in ein Gebäude eingefügt sind, gehören nicht zu den Bestandteilen des Gebäudes

„Scheinbestandteile“

Urteil BGH vom 21.02.2013, III ZR 266/12

Der BGH führt aus, dass Baulichkeiten, Anlagen und Anpflanzungen, die von einem Pächter auf dem von ihm genutzten Grundstück eingebracht oder mit diesem fest verbunden werden, in der Regel nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grund und Boden verbunden werden mit der Folge, dass diese eingebrachten Sachen als sogenannte „Scheinbestandteile“ nicht in das Eigentum des Verpächters oder des Grundstückseigentümers übergehen, sondern im Eigentum des Pächters verbleiben.

→ Ausnahmen nur bei ausdrücklicher Vereinbarung, etwa, dass Baulichkeiten bzw. Anpflanzungen bei Beendigung des Pachtverhältnisses in Eigentum des Verpächters übergehen sollen.

Problematik des Eigentumsvorbehalts bei Ratenzahlung

- Möglichkeit, dass Erwerber zwar Pächter, aber noch nicht Eigentümer ist
 - endet neuer Pachtvertrag vor vollständiger Zahlung des Kaufpreises, muss ggf. neue Übertragung mit ehemaligen Pächter geregelt werden
 - Problem: wer muss beräumen? (siehe bei Räumung)
- neben Eigentumserwerb durch Kauf auch Schenkung/ Verzicht möglich
- auch Schenkung ist zweiseitiger Vertrag, muss vom Beschenkten angenommen werden, bei Schenkung an Verein Risiken genau prüfen

2. Wertermittlung – rechtliche Grundlagen

§ 11 (1) BKleingG Kündigungsschädigung

Wird ein Kleingartenpachtvertrag nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 gekündigt, hat der Pächter einen Anspruch auf angemessene Entschädigung für die von ihm eingebrachten oder gegen Entgelt übernommenen Anpflanzungen und Anlagen, soweit diese im Rahmen der kleingärtnerischen Nutzung üblich sind. Soweit 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, sind diese bei der Bemessung der Höhe der Entschädigung zugrunde zu legen. Bei einer Kündigung nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 oder 6 sind darüber hinaus die für die Enteignungsschädigung geltenden Grundsätze zu beachten.

aus § 11 BKleingG folgt (im Umkehrschluss):

- bei „Nutzerwechsel“ eines Kleingartens besteht keine gesetzliche Verpflichtung zur Wertermittlung

ABER:

- § 11 Muster-Pachtvertrag LV Sachsen-Anhalt: „Der Pächter hat vor Beendigung des Pachtverhältnisses die Pflicht, eine Wertermittlung durch vom Verpächter benannte Wertermittler durchführen zu lassen.“
- Ziff. 8.1 der Rahmengenordnung des LV Sachsen-Anhalt:

„Grundsätzlich ist bei jedem Pächterwechsel eine Wertermittlung durchzuführen.“

Warum immer Wertermittlung?

- 1) Bestimmung des Wertes der Anpflanzungen und Baulichkeiten als Anhaltspunkt für eine Übertragung des Eigentums auf Nachfolgepächter
- 2) Bestandsaufnahme, ob Zustand des Gartens dem Pachtvertrag, der Gartenordnung und damit dem BKleingG entspricht.

Problem Verwirkung

Verwirkung: ein rechtlich bestehender Anspruch kann wegen des Grundsatzes von „Treu und Glauben“ nicht mehr durchgesetzt werden.

Voraussetzungen:

- **Zeitmoment:** Pflichtverletzung muss über einen längeren Zeitraum geduldet worden sein
 - **Umstandsmoment:** Es müssen Umstände hinzutreten, die beim Pächter den Eindruck entstehen lassen, die Pflichtverletzung werde auch weiterhin geduldet.
- Übergabe des Gartens mit Mängeln ohne Hinweis darauf kann bereits Umstandsmoment begründen

Mögliche Folgen bei Vorliegen der Verwirkung:

- Grundstückseigentümer mahnt Pflichtverletzungen gem. § 9 (1) Ziff. 1 i.V.m. § 10 BKleingG ab und setzt Frist zur Mängelbeseitigung
 - Beseitigung ist gegenüber Unterpächter(n) nicht durchsetzbar, da verwirkt.
- Grundstückseigentümer kann gesamten Zwischenpachtvertrag kündigen
- muss entschädigungslos beräumt werden
- mögliche Schadensersatzansprüche der übrigen vertragstreuen Unterpächter gegenüber Vereinsvorstand in Höhe Zeitwert der Anpflanzungen und Baulichkeiten und der Beräumungskosten

Problem Schadensersatz

Selbst wenn Beseitigung durchsetzbar ist, droht bei fehlerhafter Übergabe Gefahr:

- neuer Pächter erklärt, wenn er von Verstoß gewußt hätte, hätte er Beseitigung verlangt und niedrigeren Kaufpreis gezahlt;
- darüber hinaus hätte er jetzt keine Abrisskosten.

→ beides wird als Schadensersatz gegen Vereinsvorstand geltend gemacht

§ 548 BGB

Verjährung der Ersatzansprüche und des Wegnahmerechts

- (1) Die Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache verjähren in sechs Monaten. Die Verjährung beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem er die Mietsache zurückerhält. Mit der Verjährung des Anspruchs des Vermieters auf Rückgabe der Mietsache verjähren auch seine Ersatzansprüche.
 - (2) Ansprüche des Mieters auf Ersatz von Aufwendungen oder auf Gestattung der Wegnahme einer Einrichtung verjähren in sechs Monaten nach der Beendigung des Mietverhältnisses.
- Ansprüche des Verpächters auf Beseitigung bzw. Herstellung eines vertragsgerechten Zustandes verjähren in sechs Monaten, beginnend mit der Rückgabe des Gartens
 - Ansprüche des Pächters auf Wegnahme und Veräußerung der Anpflanzungen und Baulichkeiten verjähren in sechs Monaten, beginnend mit Beendigung des Pachtvertrages

ABER:

abweichende Regelung in Musterpachtvertrag LV S-A (§ 11)

3. Räumungsverpflichtung bei Beendigung des Pachtvertrages

§ 546 Rückgabepflicht des Mieters

- (1) Der Mieter ist verpflichtet, die Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses zurückzugeben.
- (2) Hat der Mieter den Gebrauch der Mietsache einem Dritten überlassen, so kann der Vermieter die Sache nach Beendigung des Mietverhältnisses auch von dem Dritten zurückfordern.

→ gilt über § 4 (1) BKleingG, § 581 (2) BGB auch für Kleingartenpachtverhältnisse

BGH Urteil vom 21.02.2013:

- Verpächter muss grundsätzlich nicht hinnehmen, dass der Pächter die in dessen Eigentum stehenden Baulichkeiten, Anlagen und Anpflanzungen auf dem Grundstück belässt, vielmehr kann er vom Pächter die Entfernung dieser Sachen verlangen.
- Der BGH weist auf die gesetzliche Regelung des § 546 Abs. 1 BGB i. V. m. § 581 Abs. 2 BGB, § 4 Abs. 1 BKleingG hin.
- Die vertragliche Verpflichtung des Pächters, die Anpflanzungen und Baulichkeiten bei Beendigung des Pachtverhältnisses von der Parzelle zu entfernen, wenn kein Nachfolgepächter vorhanden ist, stimmt mithin mit der gesetzlichen Regelung überein.
- Beseitigung der Anpflanzungen und Baulichkeiten kann für den Pächter im Einzelfall zwar eine erhebliche Belastung darstellen, aber kein tragfähiger Grund ersichtlich ist, warum das Kostenfreihaltungsinteresse des Pächters das Kostenfreihaltungsinteresse des verpachtenden Vereins überwiegen sollte.
- Der BGH hat auch keine Beanstandungen hinsichtlich einer (vorübergehenden) Weiterbenutzung bzw. Bewirtschaftung der gekündigten Kleingartenparzelle gefunden, da dies dem mutmaßlichen Willen des Pächters Rechnung trägt, die Parzelle nicht beräumen zu müssen, sondern einen Nachfolgepächter zu finden.
- Nach dieser Regelung benachteiligt nach der Auffassung des BGH den scheidenden Pächter nicht unangemessen, im Gegenteil, sie übermittelt diesem die Chance, die ihm ansonsten obliegende Beräumungspflicht abzuwenden.

- Gesetz erstreckt Beräumungsverpflichtung nicht nur auf Eigentum des Pächters, sondern auf alle nicht im Eigentum des Verpächters stehenden/mitverpachteten Sachen.

Musterpachtvertrag LSK (u. a.):

„... Nicht mit verpachtet sind die Anpflanzungen, Baulichkeiten, bauliche Anlagen sowie sämtliche weitere bewegliche Gegenstände im Kleingarten.“

„Der abgebende Pächter ist im Falle des Pachtvertrages wegen eigener Kündigung oder Kündigung durch den Verpächter gem. §§ 8, 9 (1) Ziffer 1 BKleingG verpflichtet, bis spätestens zum Zeitpunkt der Beendigung des Pachtvertrages den Kleingarten von sämtlichen Anpflanzungen, Baulichkeiten, baulichen Anlagen sowie sämtlichen weiteren beweglichen Gegenständen zu beräumen, soweit sich nicht ein vom Verein bestätigter Nachfolgepächter zur Übernahme der zulässigen Anpflanzungen, Baulichkeiten sowie baulichen Anlagen bereit erklärt. Abweichende Vereinbarungen zwischen den Vertragsparteien sind möglich.“

b) Verjährungsproblematik

§ 548 BGB Verjährung der Ersatzansprüche und des Wegnahmerechts

- (1) Die Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache verjähren in sechs Monaten. Die Verjährung beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem er die Mietsache zurückerhält. Mit der Verjährung des Anspruchs des Vermieters auf Rückgabe der Mietsache verjähren auch seine Ersatzansprüche.
 - (2) Ansprüche des Mieters auf Ersatz von Aufwendungen oder auf Gestattung der Wegnahme einer Einrichtung verjähren in sechs Monaten nach der Beendigung des Mietverhältnisses.
- erfasst u. a. auch Anspruch des Verpächters auf Beseitigung der im Kleingarten verbliebenen und zu beseitigenden Sachen
 - Beginn der Verjährungsfrist für Verpächter ist Rückgabe des Kleingartens. Bei unvollständiger Räumung beginnt Verjährungsfrist, wenn Pächter zu erkennen gibt, dass er seine Räumungspflicht nicht erfüllen will und den Besitz aufgibt und der Verpächter trotz der unvollständigen Räumung die Sache untersuchen kann
 - kann vor Beendigung des Pachtvertrages liegen

Vereinbarung über die Abwicklung des Kleingartenpachtvertrages zwischen

- ehemaliger Pächter –
- dem Verband der Gartenfreunde
- Verpächter –
- und
- Kleingärtnerverein –
- dem Kleingärtnerverein

1. Die Beteiligten sind sich darüber einig, dass das Pachtverhältnis zwischen dem ehemaligen Pächter und dem Verpächter auf Grund zum endet.

Wegen der Beendigung des Pachtvertrages wird folgende Vereinbarung getroffen:

2. Ein Nachfolgepächter für die Kleingartenparzelle des Pächters ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vorhanden. Für den Fall, dass auch zum Ende des Pachtverhältnisses kein Nachfolgepächter gefunden wird, gelten die folgenden Vereinbarungen:
3. Die Beteiligten sind sich darüber einig, dass dem ehemaligen Pächter gestattet wird, die Baulichkeiten, Anpflanzungen, baulichen Anlagen sowie alle beweglichen Sachen (Näheres wird in der Wertermittlung des Gartens festgehalten) bis zu einer Neuverpachtung, längstens jedoch bis zum auf der Kleingartenparzelle zu belassen. Ein erneutes Pachtverhältnis entsteht dadurch nicht.
4. Für den Zeitraum, in welchem der ehemalige Pächter die unter 3. erfassten Sachen auf der Kleingartenparzelle belässt, zahlt dieser eine Verwaltungspauschale in Höhe von € jährlich. Sollte die Parzelle innerhalb eines Kalenderjahres neu verpachtet werden können, ist die Pauschale anteilig zu zahlen, ggf. wird sie zurückerstattet.

Variante a:

5. Der ehemalige Pächter verpflichtet sich, für den Zeitraum gem. Ziffer 3 dieser Vereinbarung die Kleingartenparzelle in einem solchen Zustand zu erhalten, dass von dieser keine Störungen durch Samenflug oder ähnliches ausgehen. Eine Pflicht zur kleingärtnerischen Bewirtschaftung über das Vorstehende hinaus besteht nicht.

oder

Variante b:

Da der ehemalige Pächter nicht in der Lage ist, die Kleingartenparzelle während der unter Ziffer 3 genannten Zeit in einem Zustand zu erhalten, in dem keine Störungen für die übrigen Kleingärtner ausgehen, wird der Kleingärtnerverein ermächtigt, die Parzelle in dem dafür erforderlichen Umfang zu pflegen. Der ehemalige Pächter verpflichtet sich, die durch Mitglieder des Kleingärtnervereines geleisteten Arbeitsstunden mit den im Verein für die Leistung von Arbeitsstunden üblichen Sätzen, derzeit € pro Stunde, abzugelten.

Sollte bis zum kein Nachfolgepächter für die Kleingartenparzelle des ehemaligen Pächters gefunden worden sein bzw. der ehemalige Pächter sich weigern, das Eigentum der Anpflanzungen und Baulichkeiten auf einen Nachfolgepächter zu übertragen, verpflichtet sich der ehemalige Pächter, innerhalb eines Monats nach Ablauf der Frist aus Ziffer 3 dieser Vereinbarung die Kleingartenparzelle von den Baulichkeiten, Anpflanzungen, baulichen Anlagen sowie allen beweglichen Sachen zu beräumen und beräumt an den Kleingärtnerverein als bevollmächtigten Vertreter des Verbandes der Gartenfreunde herauszugeben.

....., den

ehemaliger Pächter

Verpächter

Kleingärtnerverein

- sinnvoll, wenn Garten neu vergeben werden kann und soll und Pächter bereit ist, Garten weiter zu bewirtschaften/ pflegen
- schiebt Verjährungsbeginn gemäß § 548 BGB nach hinten (Ablauf der vereinbarten Zeitspanne)
- BGH hat mit Entscheidung vom 21.02.2013 derartige Klauseln (z. T. noch weitergehend) für wirksam erklärt

c) Folgen abweichender Vereinbarungen in Pachtverträgen

- 1) § 546 BGB ist abdingbar, d. h. in Pachtverträgen können andere Regelungen getroffen werden
- Bis in die 90er Jahre des 20. Jahrhunderts waren andere Regelungen üblich, z. B.:
„Nach Beendigung des Pachtverhältnisses ist der Garten in einem Zustand ordnungsgemäßer Bewirtschaftung an den Verpächter zu übergeben“ (o. ä.)
 - keine (Total-) Beräumungspflicht des Pächters, „nur“ Beseitigungsvertrags- bzw. gesetzwidriger Sachen
 - bei fehlendem Nachpächter liegt Beräumungsrisiko beim Verein/Verband

Problematik von Entschädigungsvereinbarungen

In einzelnen Unterpachtverträgen wird weichendem Pächter zugesagt, dass er bei jeglicher Beendigung des Pachtvertrages einen Entschädigungsanspruch gegenüber dem Verein hat. Teilweise wird dieser auf die Höhe des Wertermittlungsbetrages festgesetzt.

- nach dem Gesetz (§ 11 (1) BKleingG) besteht Anspruch auf Entschädigung nur im Falle von Kündigungen nach § 9 (1) Nr. 2-6 BKleingG
- kein gesetzlicher Entschädigungsanspruch bei Pächterkündigung bzw. vom Pächter verschuldeter Verpächterkündigung (§§ 8, 9 (1) Nr. 1 BKleingG)

trotzdem sind derartige Klauseln wirksam, Verein/ Verband trägt Risiko, einen Nachpächter zu finden und der Erzielbarkeit der Wertermittlungssumme

- derartige Klauseln unbedingt vermeiden

Rechtsanwalt Karsten Duckstein ist Inhaber der Kanzlei Duckstein-Rechtsanwälte in Magdeburg, mit dieser betreut und berät er die Landesverbände Sachsen-Anhalt und Sachsen der Kleingärtner sowie darüber hinaus bundesweit weitere Vereine und Verbände in verschiedenen Bereichen, insbesondere der Wohlfahrtspflege, des Naturschutzes, der Bildung u. a.

Duckstein Rechtsanwälte Haeckelstraße 6
39104 Magdeburg
E-Mail: info@ra-duckstein.de Tel. 0391/ 53 11 460

Aktuelle Stunde



Hans-Jörg Kefeder
Rechtsanwalt, Delmenhorst

Fragen und Antworten – Aktuelle Stunde im Seminar „Recht I“

Um über die konkrete Fragestunde hinaus u.a. den ca. 50 Teilnehmern auch einen nachhaltigen Umgang mit den Fragen und Antworten möglich zu machen, soll versucht werden sie allgemein wiederzugeben, aber auch inhaltlich Fragesteller und Antwortgebenden erkennbar zu machen. Namen werde ich nicht nennen, weil mitunter alle Antwortgebenden sich im Fragespiel ergänzten. Auch konnten und mussten verschiedene Fragen zusammengefasst werden, weil sie sich inhaltlich überschneiden haben oder sogar gleich waren. Die Antworten der beteiligten Referenten waren aber präzise auf die Fragen eingehend, wie auch den individuellen Fragenkomplex verlassend, um aktuelle rechtliche Hinweise zu geben. Dazu sei den Juristen Karsten Duckstein (Magdeburg), Klaus Kuhnigk (Berlin) und Matthias Schreiter (Rostock) gedankt, die sich auf die spontane Beantwortung der zahlreich eingereichten Teilnehmerfragen eingelassen haben.“

Frage 1:

Wie geht man vor, wenn der Pächter nicht mehr auffindbar ist und die Parzelle verwildert?

Antwort:

Zuerst sind die üblichen Informationsquellen zu nutzen, um eine (neue) Anschrift in Erfahrung zu bringen. Eine Anfrage beim Einwohnermeldeamt, eine Postanfrage

oder eine Befragung der Wohnung- und Gartennachbarn hilft vielleicht weiter. Heute sollte man auch die neuen Medien nutzen. Viele verraten in „Facebook“ mehr von sich als man erwartet.

Wenn keine Person oder Angehörige gefunden werden, kommt bei wertvollen Gärten die Bestellung eines Abwesenheitspflegers über das Amtsgericht in Betracht. Der Abwesenheitspfleger kostet aber viel Geld, er wird regelmäßig nach Stunden bezahlt. Die Kosten sind unter anderem vom Antragssteller (Verpächter der Parzelle) zu tragen, der allenfalls später gegen den Verwertungserlös der Parzelle Ausgaben wieder zurückholen kann.

Bei weniger wertvollen oder wertlosen Parzellen muss geprüft werden, ob nach Ablauf einer bestimmten Zeit eine Weiterverpachtung in Betracht kommt.

Keinesfalls darf übereilt vorgegangen werden. Ein bis zwei Jahre wird man schon warten und einen nicht mehr genutzten Garten ertragen müssen, wenn der Pächter sich, aus welchen Gründen auch immer, nicht mehr um den Garten kümmert.

Sollte schon abgemahnt und gekündigt worden sein, besteht die Möglichkeit, einen Räumungstitel im Wege der öffentlichen Zustellung herbeizuführen, wenn der Unterpächter nicht mehr auffindbar ist. Auch dieses Verfahren kostet viel Zeit und erspart nicht, die notwendigen Informationen beizubringen. Es ist darzulegen, was man alles unternommen hat um festzustellen, dass der verschwundene Kleingärtner nicht mehr auffindbar ist.

Frage 2:

Die kalte Inbesitznahme einer herrenlosen Laube, ist dies zulässig?

Antwort:

Hier verweisen die Referenten auf die BGH-Rechtsprechung zur kalten Räumung (BGH – Urteil vom 14.07.2010, Az. VIII ZR 45/09). Der Verpächter kann sich schadensersatzpflichtig machen, wenn der Garten in Besitz genommen wird, ohne dass ein Räumungstitel vorliegt.

Deshalb muss möglichst im Vorfeld ein Räumungstitel erwirkt werden. Im Wege der Zwangsvollstreckung wird eine Besitzeinweisung durch den Gerichtsvollzieher vorgenommen, der den Garten nicht mehr aufräumt, sondern den Verpächter und seinen Vertretern übergibt. Anschließend kann die Laube und der Garten geräumt und wertvolles Gut eingelagert werden. Es ist eine sorgfältige Bestandsaufnahme durchzuführen, mittels der das zurückgelassene Hab und Gut (ggf. auch den vorhandenen Müll) durch Aufzeichnung, Bilder und Videos dokumentiert wird.

Bei einer titellosen kalten Räumung tritt eine Beweislastumkehr ein, will heißen, der sich ermächtigende Verpächter, der einen Garten räumt, ohne dass er zuvor vom Gerichtsvollzieher in den Besitz eingewiesen worden ist, muss darlegen und beweisen, was vorhanden war und dass nichts weggekommen ist, wenn von dem Pächter später behauptet wird, es sei etwas Wertvolles vorhanden gewesen. Sollte man schon nach einigen Monaten in den Garten eines vermeintlich verschwundenen Pächters eindringen und den Garten ausräumen und anderweitig vergeben, so ist die Gefahr groß, dass hier Schadensersatz gefordert wird, wenn der Pächter doch eines Tages wieder auftauchen sollte.

(Sie hierzu auch die weiteren Ausführungen von RA Duckstein zur „Aktuellen Stunde“ die zwar nicht vorgelesen wurden, hier aber in dieser Broschüre wiedergegeben werden.)

Frage 3:

Hat die Aberkennung der kleingärtnerischen Gemeinnützigkeit Folgen für das Unterpachtverhältnis?

Antwort:

Die kleingärtnerische Gemeinnützigkeit ist in § 2 und § 17 BKleingG geregelt. Jeder, der kleingärtnerische Pachtverhältnisse abschließt oder den Abschluss für einen Dritten (z. B. den Bezirksverband, der Verpächter ist) verwalten will (etwa der mit einer Verwaltungsvollmacht ausgestattete Kleingärtnerverein), benötigt die kleingärtnerische Gemeinnützigkeit.

Ein Zwischenpachtvertrag, der nicht mit einer gemeinnützig anerkannten Kleingärtnerorganisation oder einer Gemeinde geschlossen wird, ist nichtig. Nichtig ist auch ein Vertrag zur Übertragung der Verwaltung einer Kleingartenanlage, der nicht mit einer in Satz 2 bezeichneten Kleingärtnerorganisation geschlossen wird (§ 4 Abs. 2 Satz 2, 3 BKleingG).

Die kleingärtnerische Gemeinnützigkeit wird von einer regionalen Behörde für das Kleingartenwesen erteilt. Diese Behörde prüft nicht, ob es sich um Kleingartenland handelt, das verpachtet wird. Sie prüft nur, dass der Antragsteller (Verband, Verein) die Voraussetzungen in seiner Organisationsstruktur erfüllt. Im Verhältnis mit dem Verpächter selbst ist wiederum darauf zu achten, dass der Zwischenverpächter garantiert, dass das Gelände kleingärtnerisch genutzt wird. Was unter kleingärtnerischer Nutzung verstanden wird, beschreibt wiederum § 1 BKleingG.

Daraus entwickelte sich die Frage, was mit den Vereinsstrukturen wird, wenn das Kleingartenland nicht

mehr ein solches ist, sondern möglicherweise in Übereinstimmung mit dem Verpächter anderweitig genutzt wird. Dies kommt mitunter vor, wenn die Kleingärtner ihre Anlagen ankaufen. (Beispiel: Die Gärten in einem Gelände entsprechen nicht mehr denen in einer Kleingartenanlage, gleichwohl soll ein Pachtvertrag mit dem Eigentümer über die jetzt als Wochenendgrundstücke genutzten Flächen abgeschlossen oder fortgesetzt werden). Dann würde, und darauf sollte es bei der Beantwortung dieser Frage hier ankommen, der die Anlage verwaltende Kleingärtnerverein nicht mehr bestimmungsgemäß tätig. Sein Vereinszweck, den Mitgliedern Kleingartenland zur Verfügung zu stellen, würde wegfallen. Wenn diese Absicht besteht, dann muss die Satzung mit 100%iger Zustimmung der Mitglieder geändert werden. Das heißt, es müssen alle Mitglieder dieser Änderung zustimmen. Die Folge eines solchen Beschlusses wäre, dass das vorhandene Vereinsvermögen regelmäßig in andere Hände übergeht, da die Satzungen eines gemeinnützigen Vereines eine entsprechende Klausel enthalten müssen, wenn das Vereinsvermögen zufallen soll, wenn der Verein sich auflöst oder seinen wesentlichen Zweck ändert. Diese Problematik ist besonders zu beachten, wenn die Vereinsmitglieder beabsichtigen, das Gelände zu kaufen und das Areal wiederum unter zu verpachten.

Frage 4:

Hat nach einer fristlosen Kündigung des Kleingartenpachtvertrages gemäß § 8 BKleingG wegen Nichtzahlung der Pacht der Kleingärtner einen Anspruch auf Entschädigung?

Antwort:

Einen gesetzlichen Anspruch auf Entschädigung hat der Kleingärtner gegen Eigentümer des Grundstückes über den Zwischenverpächter (Verband oder Verein) nur nach § 11 BKleingG bei einer Kündigung nach § 9 Abs. Ziff. 2 – 6 BKleingG. Dies – kurz zusammengefasst – bedeutet, dass eine Kleingartenfläche aus den dort genannten Gründen einer anderen Nutzung zugeführt werden soll. Bei einer Kündigung nach § 8 BKleingG, wegen Zahlungsausfall, oder nach § 9 Abs. 1 Ziff. 1 BKleingG, wegen Pflichtverstöße eines Kleingärtners, entsteht nach dem Gesetz kein Entschädigungsanspruch. Der Kleingärtner hat aber ein Wegnahmerecht. Das heißt, er kann seine Laube und möglicherweise auch wertvolle Pflanzen mitnehmen, wenn diese nicht schon vorher vom Verein als Gläubiger oder von anderen Gläubigern gepfändet wurden.

Ebenso hat der Kleingärtner, dem nach § 8 und § 9 Abs. 1 Ziff. 1 BKleingG gekündigt worden ist, einen Kaufpreisanspruch gegen den Pächter, der seinen Garten über-

nimmt. Gegen diese Kaufpreiszahlung kann der Verein oder Verband seine Forderungen aus Pacht, Beitrag usw. richten. Er muss sie aber, genauso wie andere Gläubiger, gegen den abgebenden Pächter gesichert haben. Wenn der säumige Kleingärtner vorher eine Kaufpreisabtretung vorgenommen hat, kann der Verband oder Verein diese gegenüber dem Käufer geltend machen.

Auch bei einer Kündigung durch den Kleingärtner sollte sich der Verpächter (Kleingärtnerverein oder -verband) keinesfalls zur Zahlung einer Entschädigung aus dem Unterpachtvertrag verpflichten, was hin und wieder aber geschehen ist. Dann muss der Verband oder Verein die Entschädigung aufbringen, selbst wenn noch kein neuer Kleingärtner gefunden wurde, der den Garten übernehmen will.

In diesem Zusammenhang wird auch auf die Entscheidung des Bundesgerichtshofes (Urteil vom 21.02.2013 – III ZR 266/12) zur Wirksamkeit entsprechender Vertragsklauseln hingewiesen, die im Februar und April 2013 ergangen sind und die sich gerade damit auseinandersetzen, ob entsprechende Vertragsklauseln wirksam sind. Der BGH hat hier sehr umfangreiche Nachwirkungspflichten des Kleingärtners nach Beendigung des Pachtverhältnisses für wirksam gehalten, die im Vertrag vereinbart waren.

Frage 5:

Bedeutung der Wertermittlung für die Übergabe des Gartens an den Gartennachfolger – Kosten der Wertermittlung und Risiko der Wertermittler?

Antwort:

- a) Neben der Bestimmung eines Kaufpreises, der lt. Kleingartenpachtvertrag damit eine maximale Größe ausweisen soll, soll die Wertermittlung dem Zwischenverpächter eine Zustandsbeschreibung vom Garten zum Zeitpunkt der Gartenübergabe liefern. Mit dieser Zustandsbeschreibung kann der Verein prüfen, und entscheiden, ob etwas und wenn ja was entfernt werden muss. Zu entscheiden, was zu entfernen ist, ist nicht Aufgabe des Wertermittlers. Dies hängt nämlich auch von den vertraglichen Inhalten des Pachtvertrages und seiner Beendigung ab, die dem Wertermittler meist nicht bekannt sind und auch nicht bekannt sein müssen.
- b) Die Kosten des Wertermittlers zahlt in der Regel der abgebende Pächter, z.B. wenn es so im Kleingartenpachtvertrag geregelt ist. Es kann aber auch geregelt sein, dass der Zwischenverpächter (Verein oder Verband) Auftraggeber ist und für die Kosten der Wertermittlung einzustehen hat.

c) Wenn der Wertermittler eine größere Anzahl von Ermittlungen im Auftrage eines Verbandes oder Vereines durchführt, dafür ein Entgelt bekommt, das sich möglicherweise am Wertergebnis der Schätzung orientiert (x% vom ermittelten Wert, mindestens aber x €), dann kann unter Umständen ein Abhängigkeitsverhältnis zum Auftraggeber angenommen werden. In letzter Zeit hat es Fälle gegeben, in denen geprüft wurde, ob hier Sozialversicherungspflicht entsteht. Es wurde angenommen, dass der Wertermittler im einseitigen Auftrag eines Vereines oder Verbandes handelte. Der Wertermittler wird dann regelmäßig als fester Angestellter des Vereines angesehen.

Die Erträge der Wertermittler können nicht beliebig als Aufwandsentschädigung pauschaliert werden. Ein einmaliger, als Pauschbetrag festgehaltener Teilbetrag, muss dann auch in der Zukunft unter denselben Voraussetzungen wieder als Pauschbetrag ausgewiesen werden, wenn er steuerlich entsprechend eingesetzt werden soll. Außerdem muss die Pauschale den tatsächlichen Ausgaben entsprechen. Sie ist mit den tatsächlichen Kosten zu vergleichen, die pauschaliert und nicht konkret erstattet werden sollen. Wenn nicht so verfahren wird, dann handelt es sich um Erlöse, die zu versteuern sind.

d) Schließlich kann der Wertermittler auch für seine Feststellungen persönlich haften. Sollte der Wertermittler in einem Dienst- oder Arbeitsverhältnis zum Verein stehen, dann kann er die Haftungsprivilegien des Dienst- oder Arbeitsrechtes für sich in Anspruch nehmen, (keine Haftung bei einfacher Fahrlässigkeit). Dies setzt voraus, dass er entsprechend bezahlt wird, regelmäßig und auf Geheiß des Vereines für diesen Wertermittlungen durchführt. Vollumfänglich ist seine Haftung für nur fahrlässig nicht erkannte Mängel, wenn die Wertermittlung gegen einen Aufwandsersatz gemacht wird. Die rechtliche Bewertung richtet sich dann nach Auftragsrecht (§§ 662ff BGB), das keine Haftungsprivilegien vorsieht. In diesem Zusammenhang weisen die Juristen aber deutlich darauf hin, dass es sich insoweit nur um eine ganz allgemeine Aussage handeln kann, die im Einzelfall geprüft werden muss und recht unterschiedlich ausfallen kann. Jedenfalls ist der Abschluss einer Vermögensschadenshaftpflichtversicherung, entweder vom Wertermittler selbst oder vom Verein für diesen und andere ehrenamtlich tätige Vorstandsmitglieder dringend zu empfehlen.

Frage 6:

Besteht auch dann ein Zwischenpachtvertrag und ein Kleingartenpachtverhältnis oder was für ein Nutzungsverhältnis, wenn zum Zeitpunkt des Beitrittes der neuen Bundesländer (03.10.1990) die Rechtslage ungeklärt war?

Diese sehr spezielle Frage konnte nur angesprochen werden. Es wird auf einige Besonderheiten, wie die Dokumentationspflicht über den Zustand der einzelnen Gärten der Kleingartenanlage zum 03.10.1990, hingewiesen. Wenn der Nachweis geführt werden muss, ob es sich damals um eine Kleingartenanlage gehandelt hat, ist der Verein beweispflichtig, der sich auf das jeweilige, für ihn günstige Vertragsverhältnis beruft.

Soweit noch möglich, sollten die Vereine und Verbände, bei denen die Pachtverhältnisse noch nicht geklärt sind, angehalten werden, diese Dokumentation vorzunehmen. Im Übrigen wird wegen der speziellen und den vielfältigen Antwortmöglichkeiten auf andere Seminare des BDG verwiesen, in denen das Thema ausführlich behandelt wurde, sowie auch auf entsprechende Publikationen.

Frage 7:

Wie weit geht der Datenschutz im Kleingartenverein?

Antwort:

Auch im Kleingartenverein sind die persönlichen Daten der Kleingärtner (Mitglieder) zu schützen. Das gilt selbst dann, wenn sie zahlungsunwillig sind. Eine Nennung dieser Mitglieder auf einer nicht öffentlichen Mitgliederversammlung darf nicht erfolgen. Auf keinen Fall dürfen entsprechende Aushänge in Schaukästen gemacht werden. Es darf mit diesen Bekanntmachungen keine Verleumdung verknüpft werden, die aber regelmäßig mit dem Nennen der Namen und der persönlichen Daten verbunden wäre. Für die Durchsetzung von Forderungen sind die Gerichte zuständig und nicht privater Druck.

Aber die Weitergabe von persönlichen Daten, etwa an Strafverfolgungsbehörden, ist bei Vorliegen von Straftaten (polizeiliche Behauptung soweit wie möglich prüfen!) möglich und kann auch nicht durch Verbote in der Satzung verhindert werden. Aussageverweigerungsrechte der Mitglieder ergeben sich allenfalls aus der Straf- oder Zivilprozessordnung, nicht aus dem Datenschutzgesetz. Zu dieser Problematik gehört auch die heute immer beliebter werdende Installation von Überwachungskameras. Diese Kameras dürfen nur den eigenen Garten im

Blickfeld haben. Kameras, die in die Anlage ausgerichtet sind oder vom Vorstand zur Beobachtung der Anlage installiert wurden, verstoßen in dieser Allgemeinheit gegen das allgemeine Persönlichkeitsrecht der Mitglieder und der Besucher der Anlage. Sie sind deshalb unzulässig.

Fazit:

Die Fragen und Antworten belegen, dass die Aussagen interessant, aber in ihrer Allgemeinverbindlichkeit an der Oberfläche bleiben müssen. Gleichwohl erhielten die Teilnehmer dadurch den Hinweis, wie sie den Zugang zur Bewältigung entstehender Probleme finden können.

Ferner wird auf die weiteren Ausführungen von RA Duckstein zur aktuellen Stunde verwiesen, die zwar nicht vorgetragen werden konnten, aber den Teilnehmern in schriftlicher Form zugänglich gemacht werden sollen.

Aktuelle Stunde



Karsten Duckstein
Rechtsanwalt, Magdeburg

„Kalte Räumung“

BGH Urteil vom 14.07.2010, Az. VIII ZR 45/09

- a) Die nicht durch einen gerichtlichen Titel gedeckte eigenmächtige Inbesitznahme einer Wohnung und deren eigenmächtiges Ausräumen durch einen Vermieter stellt eine unerlaubte Selbsthilfe dar, für deren Folgen der Vermieter verschuldensunabhängig nach § 231 BGB haftet ...
- b) Der Vermieter, der eine Wohnung in Abwesenheit des Mieters ohne Vorliegen eines gerichtlichen Titels durch verbotene Eigenmacht in Besitz nimmt, ... muss aufgrund seiner Obhutspflicht die Interessen des an einer eigenen Interessenwahrnehmung verhinderten Mieters auch dadurch wahren, dass er bei der Inbesitznahme ein aussagekräftiges Verzeichnis der verwahrten Gegenstände aufstellt und deren Wert schätzen lässt. Kommt er dem nicht nach, hat er zu beweisen, in welchem Umfang Bestand und Wert der der Schadensberechnung zugrunde gelegten Gegenstände von den Angaben des Mieters abweichen, soweit dessen Angaben plausibel sind.

Schlussfolgerungen

- bei zu erwartender Gegenwehr des Pächters muss Räumungstitel über Gericht (Räumungsklage) eingeholt werden
- Sollte Parzelle ohne Urteil in Besitz genommen werden, ist genauestens zu protokollieren und zu dokumentieren, was im Garten vorhanden war (Protokoll – Fotos – Zeugen nicht Vereinsvorstand)

- vorgefundene bewegliche Sachen müssen aufbewahrt werden, ansonsten muss Wert beweiskräftig gesichert werden
- vor 2. und 3. Anstrich immer Rechtsrat einholen!

„Berliner Räumung“

§ 885 Herausgabe von Grundstücken oder Schiffen

- (1) Hat der Schuldner eine unbewegliche Sache oder ein eingetragenes Schiff oder Schiffsbauwerk herauszugeben, zu überlassen oder zu räumen, so hat der Gerichtsvollzieher den Schuldner aus dem Besitz zu setzen und den Gläubiger in den Besitz einzuweisen. Der Gerichtsvollzieher hat den Schuldner aufzufordern, eine Anschrift zum Zweck von Zustellungen oder einen Zustellungsbevollmächtigten zu benennen.
- (2) Bewegliche Sachen, die nicht Gegenstand der Zwangsvollstreckung sind, werden von dem Gerichtsvollzieher weggeschafft und dem Schuldner oder, wenn dieser abwesend ist, einem Bevollmächtigten des Schuldners, einem erwachsenen Familienangehörigen, einer in der Familie beschäftigten Person oder einem erwachsenen ständigen Mitbewohner übergeben oder zur Verfügung gestellt.
- (3) Ist weder der Schuldner noch eine der bezeichneten Personen anwesend oder wird die Entgegennahme verweigert, hat der Gerichtsvollzieher die in Absatz 2 bezeichneten Sachen auf Kosten des Schuldners in die Pfandkammer zu schaffen oder anderweitig in Verwahrung zu bringen. Bewegliche Sachen, an deren Aufbewahrung offensichtlich kein Interesse besteht, sollen unverzüglich vernichtet werden.
- (4) Fordert der Schuldner die Sachen nicht binnen einer Frist von einem Monat nach der Räumung ab, veräußert der Gerichtsvollzieher die Sachen und hinterlegt den Erlös. Der Gerichtsvollzieher veräußert die Sachen und hinterlegt den Erlös auch dann, wenn der Schuldner die Sachen binnen einer Frist von einem Monat abfordert, ohne binnen einer Frist von zwei Monaten nach der Räumung die Kosten zu zahlen. Die §§ 806, 814 und 817 sind entsprechend anzuwenden. Sachen, die nicht verwertet werden können, sollen vernichtet werden.
- (5) Unpfändbare Sachen und solche Sachen, bei denen ein Verwertungserlös nicht zu erwarten ist, sind auf Verlangen des Schuldners jederzeit ohne Weiteres herauszugeben.

§ 885 a Beschränkter Vollstreckungsauftrag

- (1) Der Vollstreckungsauftrag kann auf die Maßnahmen nach § 885 Absatz 1 beschränkt werden.
- (2) Der Gerichtsvollzieher hat in dem Protokoll (§ 762) die frei ersichtlichen beweglichen Sachen zu dokumentieren, die er bei der Vornahme der Vollstreckungshandlung vorfindet. Er kann bei der Dokumentation Bildaufnahmen in elektronischer Form herstellen.
- (3) Der Gläubiger kann bewegliche Sachen, die nicht Gegenstand der Zwangsvollstreckung sind, jederzeit wegschaffen und hat sie zu verwahren. Bewegliche Sachen, an deren Aufbewahrung offensichtlich kein Interesse besteht, kann er jederzeit vernichten. Der Gläubiger hat hinsichtlich der Maßnahmen nach den Sätzen 1 und 2 nur Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit zu vertreten.
- (4) Fordert der Schuldner die Sachen beim Gläubiger nicht binnen einer Frist von einem Monat nach der Einweisung des Gläubigers in den Besitz ab, kann der Gläubiger die Sachen verwerten. Die §§ 372 bis 380, 382, 383 und 385 des Bürgerlichen Gesetzbuchs sind entsprechend anzuwenden.
Eine Androhung der Versteigerung findet nicht statt. Sachen, die nicht verwertet werden können, können vernichtet werden.
- (5) Unpfändbare Sachen und solche Sachen, bei denen ein Verwertungserlös nicht zu erwarten ist, sind auf Verlangen des Schuldners jederzeit ohne Weiteres herauszugeben.
- (6) Mit der Mitteilung des Räumungstermins weist der Gerichtsvollzieher den Gläubiger und den Schuldner auf die Bestimmungen der Absätze 2 bis 5 hin.

Verordnung über Formulare für die Zwangsvollstreckung (ZVFV)

Eingangsformel

Auf Grund des § 758 a Abs. 6 und des § 829 Abs. 4 der Zivilprozessordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Dezember 2005 (BGBl. I S. 3202; 2006 I S. 431; 2007 I S. 1781) verordnet das Bundesministerium der Justiz:

§ 1 Formular für den Antrag auf Erlass einer richterlichen Durchsuchungsanordnung

Für den Antrag nach § 758 a Abs. 1 ZPO wird das in der Anlage 1 bestimmte Formular eingeführt.

§ 2 Formulare für den Antrag auf Erlass eines Pfändungs- und Überweisungsbeschlusses

Für den Antrag auf Erlass eines Pfändungs- und Überweisungsbeschlusses nach § 829 der ZPO werden folgende Formulare eingeführt.

Das in der Anlage 3 bestimmte Formular, wenn die Pfändung wegen eines gesetzlichen Unterhaltsanspruchs nach § 850 d der ZPO erfolgen soll, in allen anderen Fällen das in der Anlage 2 bestimmte Formular.

§ 3 Verbindlichkeit

Vom 1. März 2013 an sind die gemäß den §§ 1 und 2 eingeführten Formulare verbindlich zu nutzen.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt am 1. September 2012 in Kraft.

Schlussformel

Der Bundesrat hat zugestimmt.

Urteil VerwG Leipzig 07.08.2013, AZ: 4 K 178/11

Grundstückseigentümer hatte gegen Klauseln in Entschädigungsrichtlinie gemäß § 11 BKleingG des LSK, bestätigt vom SMUL, geklagt, angegriffen wurden u. a. folgende Klauseln:

- Sachkosten des Pächters zur Verbesserung des Bodenzustandes bei Neuanlagen werden innerhalb eines Zeitraumes von 5 Jahren mit bis zu 1,60 €/m² bewertet und entschädigt.
- Wertermittlung und Entschädigung erstrecken sich auch auf Gemeinschaftseinrichtungen, Gemeinschaftsanlagen und Anpflanzungen auf Gemeinschaftsflächen.

Mit Entschädigungsverpflichteten können Vereinbarungen getroffen werden, die zu Gunsten der jeweiligen Pächter bzw. Vereine von der Richtlinie abweichen, Vereinbarungen, die zum Nachteil der Pächter/ Vereine abweichen, sind gemäß § 13 BKleingG nichtig.

Empfänger des Wertermittlungsprotokolls haben das Recht, innerhalb von zwei Wochen Einwände gegen das Ergebnis der Wertermittlung schriftlich geltend zu machen, danach ist das Ergebnis der Wertermittlung nach dieser Richtlinie nicht mehr anfechtbar.

- Eigentümer vertraten die Auffassung, durch diese Regelungen unzumutbar in ihren Rechten beeinträchtigt zu sein.

Verwaltungsgericht folgte nach mündlicher Verhandlung im Wesentlichen den Argumenten des LSK, der als Beigeladener am Verfahren teilnahm.

- Im Hinblick auf Entschädigung für Aufwendungen zur Verbesserung des Bodenzustandes verwies Gericht auf § 5 (4) Satz 1 BKleingG, wonach Verpächter vom Pächter Erstattung solcher Aufwendungen verlangen kann.
Im Umkehrschluss muss auch Pächter ein solcher Anspruch zustehen, wenn Pachtverhältnis aus einem nicht von ihm zu vertretenden Grund gekündigt wird. In Begrenzung der Entschädigungsverpflichtung auf 5 Jahre liegt ein angemessener Interessenausgleich.
- Bei Gemeinschaftseinrichtungen handelt es sich laut Verwaltungsgericht Leipzig um solche, die nach allgemeiner Lebenserfahrung im Rahmen der kleingärtnerischen Nutzung und für das Betreiben von Kleingartenanlagen übliche Anlagen und Anpflanzungen. Gericht weist darauf hin, dass erst durch das Vorhandensein von Gemeinschaftseinrichtungen aus einzelnen Kleingärten eine Kleingartenanlage wird und die entsprechenden Anpflanzungen und Einrichtungen immanenter Bestandteil des Pachtverhältnisses sind. Dementsprechend müssen sie auch entschädigt werden.

- Verwaltungsgericht bestätigt auch die Klausel, wonach Vereinbarungen, die zum Nachteil des Pächters von der Wertermittlungsrichtlinie abweichen, nichtig sind. Es verwies dabei auf § 13 BKleingG, der eine entsprechende Regelung enthält. Gericht führt dazu aus, dass § 13 BKleingG auch die Regelung des § 11 BKleingG erfasst, wonach die genehmigten Bewertungsregelungen der Kleingärtnerorganisationen zwingend bei der Bemessung der Höhe der Entschädigung zugrunde zu legen sind. Insofern präzisiert Klausel nur die Regelung des § 13 BKleingG.
- Gericht bestätigt auch das in der Richtlinie geregelte Widerspruchsverfahren, es stellt dabei insbesondere fest, dass es sich nicht um eine unzulässige Rechtswegeverkürzung handelt, da der Rechtsweg zu den ordentlichen Gerichten offen bleibt.
- Verwaltungsgericht weist aber auch auf eine Entscheidung des BGH vom 14.06.2007, AZ I ZR 125/04, hin, wonach der von einer zuständigen Behörde genehmigte Teil einer derartigen Richtlinie bei der Festlegung der Leistung aus dieser Richtlinie zwingend anzuwenden ist. Der Inhalt der Richtlinie selbst ist dann nicht mehr gerichtlich überprüfbar, sondern lediglich die Anwendung der Richtlinie auf den Einzelfall.

Arbeitsgruppe I

Begründung/Zustandekommen eines Kleingartenpachtvertrages – Unterschiede zur Mitgliedschaft – Vertragsinhalte

Leitung: **Michael Kretzschmar**

Landesverband der Gartenfreunde Mecklenburg und Vorpommern e.V.

Gedankenaustausch zur Problematik des Abschlusses von Pachtverträgen und weiterer Fragen:

1. Diskussion zum Vergleich der mehrstufigen Pachtsysteme

- Abschluss von Pachtverträgen durch den Kreis/Stadtverband mit dem einzelnen Kleingärtner unter Einbeziehung des Belegenheitsvereins als Verwalter (mit Bevollmächtigung)
- Abschluss der Unterpachtverträge zwischen Kreis-/Stadtverband – Belegenheitsverein – Kleingärtner (Pächter)

Durch die Teilnehmer wurden für die jeweiligen Konstruktionen Vor- und Nachteile vorgetragen und an Beispielen erläutert.

Als Problem wurde dargestellt, dass die Kündigung von Pachtverträgen und die rechtliche Verfolgung der Herausgabe der Parzelle nach Auffassung der Teilnehmer zu lange dauert.

2. Herausarbeitung der Unterschiede zwischen Mitgliedschaft im Kleingartenverein und Pächter einer Parzelle in der Kleingartenanlage

- Eindeutige Aussage der Teilnehmer gab es darüber, dass Kleingartenparzellen nur an Vereinsmitglieder vergeben werden (entsprechende Satzungsfestlegung).
- Kündigung der Vereinsmitgliedschaft bedeutet nicht gleichzeitig die Beendigung des Pachtverhältnisses und stellt auch keinen Kündigungsgrund dar.
- Die Möglichkeit der Erhebung eines Verwaltungsentgeltes in der Höhe der Aufwendungen der Vereinsmitglieder kann einem Austritt als Mitglied entgegenwirken.
- Mehrere Teilnehmer informierten, dass in ihren Verbänden grundsätzlich nur eine Parzelle an ein Vereinsmitglied vergeben wird (als Satzungsregelung des Vereins).

3. Weitere Problemkreise der Beratung

- Die Wichtigkeit der ständigen Schulung der Vereinsvorstände, durch den ständigen Wechsel der Vorstandmitglieder wurde mehrfach durch die Diskussionsteilnehmer hervorgehoben.
- Die Aufmerksamkeit der Teilnehmer wurde auf das neue Phänomen der „Gartennomaden“ gerichtet, die Parzellen übernehmen, Gartenhäuser „ausschlachten“ und danach verschwinden und die Vereine mit den Hinterlassenschaften allein lassen.
- Nutzung aller Möglichkeiten zum Abbau von Leerständen durch die Einbeziehung jungen Familien mit Kindern und ggf. alternativer Nutzung als Obstwiese, Schulgärten, Bienengärten, Tafelgarten etc.. In der Beratung wurden dazu mehrere Beispiele genannt und erläutert.

Arbeitsgruppe II

Beendigung – Kündigung – Tod

Leitung: **Hans-Dieter Schiller**

Landesverband Schleswig-Holstein der Gartenfreunde e.V.

Wir haben uns zunächst mit der „fristlosen Kündigung“, gemäß § 8 Nr. 1 und Nr. 2 und der „ordentlichen Kündigung“, gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 1, Absatz 2 Nr. 1 des Bundeskleingartengesetz, der §§ 581 ff des BGB und später mit dem § 12 des BKleingG beschäftigt und die einzelnen Beendigungsmöglichkeiten erörtert:

die einvernehmliche Beendigungsmöglichkeit, den Aufhebungsvertrag, die Beendigung durch den Pächter, Kündigung durch den Verpächter mit der fristlosen Kündigung (§8) und der ordentlichen Kündigung (§9), gesetzliche Vorschriften des BGB.

Diskutiert wurde über die Beachtung von Fristen und Formvorschriften, der Schriftform (Textform) dem Zugangsnachweis, Formulierung gemäß des Pachtvertragssystems. Hier gingen die Meinungen etwas auseinander, wie, wo und wann ein entsprechendes Schriftstück erstellt werden soll. RA Kuhnigk war bei der Fragenklärung behilflich. Schon hier war abzusehen, dass die einzelnen Bundesländer mit ihren Landesverbänden unterschiedliche Meinungen darüber hatten und noch viel beachtet werden muss.

Auch wenn wir ehrenamtlich unsere Vorstandsarbeit und Tätigkeiten ausüben, sollten doch die einfachsten gesetzlichen Regeln, Bedingungen, die verschiedenen Möglichkeiten, die Textform sowie das Mahnverfahren (Finanzforderungen) eingehalten werden, damit kein Verzug entsteht. Ein später hinzugezogener Anwalt hat dann viel Mühe und Arbeit, die Formfehler wieder auszubügeln.

Bezüglich des § 12 BKleingG konnten aus Zeitgründen nicht alle gesetzlichen Regelungen, wie Erbschein, Testament, Fristen, Verpflichtungen, Zahlungen, Entschädigungen, Rückgabe der Parzelle, Hinterlegungen, Verjährungen, Ansprüche Verpächter und Erben, Haftung, Erstattungen, Rechtsfolgen usw. besprochen und diskutiert werden. Die Diskussion hat uns aber gezeigt, dass zu diesem Thema weitere Schulungen folgen müssen. Zu komplex ist dieser §12 BKleingG und man sollte bereits im Vorwege einen Rechtsanwalt konsultieren. Prinzipiell sollte aber in einem Unterpachtvertrag nur ein Name stehen, der **des Pächters**.

Zusammenfassend eine illustre und diskussionsfreudige Teilnehmerrunde, wobei noch viele Fragen und Antworten offen blieben.

Auf alle Fälle lohnt sich bei jedem Seminar die Bildung von Arbeitsgruppen, da nur dort ein großer Erfahrungsaustausch stattfinden kann.

Das Seminar „Recht“ ist eines der wichtigsten Seminare und sollte mehrmals im Jahr abgehalten werden und von den Seminarteilnehmern schnellstens weiter an die Vorstände der Verbände und Vereine vermittelt werden.

Arbeitsgruppe III

Folgen der Beendigung des Pachtverhältnisses – Räumung – Wertermittlung –

Leitung: **Lothar Stein**

Landesverband Rheinland der Gartenfreunde e.V.

Zunächst wurden die verschiedenen Formen der Beendigung nach BKleinG § 8, § 9 und BGB § 581 dargestellt. Bei der fristlosen Kündigung nach § 8 und der ordentlichen Kündigung nach § 9 (1) 1 durch den Verpächter ist darauf zu achten, wer Verpächter ist. Nur der (häufig Verband) kann Mahnungen und Kündigungen versenden. Wenn der Verein tätig wird, muss im Schreiben an den Pächter stehen „im Auftrag des Verbandes“. Sollte es einen Zwischenpachtvertrag zwischen Verband und Verein geben ist zu schauen, ob ggf. der Verein selbst tätig werden kann. Wegen der schwierigen Rechtsproblematik sollten solche Vorgänge vom Verband gestartet werden. Deshalb ist eine Handlungsvollmacht für den Verein besser.

Grundsätzlich gilt, dass Kündigungsvorgänge gut dokumentiert werden und dass die Fristen nicht aus den Augen verloren werden.

Eine große Diskussion entstand beim Thema Wertermittlung. Die ganze Bandbreite von keine Wertermittlung bis umfangreiche Wertermittlung in allen Fällen wurde angesprochen. Eine gesetzliche Forderung gibt es nur bei Kündigungen nach § 9 (1) 2–6. Das sind z. B. Kündigungen, wenn der Verpächter die Fläche anders nutzen will. Trotzdem finden sich in vielen Pachtverträgen Hinweise, dass bei Pächterwechsel in jedem Fall eine Wertermittlung notwendig ist.

Dort wo große Lehrstände bestehen wurde kein Sinn in der Wertermittlung gesehen, weil man froh ist, wenn der Garten überhaupt einen Nachpächter findet. Andere Diskussionsteilnehmer legten Wert auf eine umfassende Wertermittlung, damit zum Zeitpunkt der Kündigung Wert von Anpflanzungen und Baulichkeiten und Auflagen zweifelsfrei dokumentiert sind. Nur so besteht die Möglichkeit, dass der Verpächter die Entfernung von unzulässigen Gehölzen und Baulichkeiten fordern kann. Aufgrund der unterschiedlichen Randbedingungen in den neuen und alten Bundesländern zeigten sich bei diesem Thema unterschiedliche Verfahrensweisen.

Wenn Pachtverträge vom Verpächter gekündigt werden ist darauf zu achten, dass die Mitgliedschaft im Verein von diesem eigenständig beendet werden muss.

IMPRESSIONEN





Die Grüne Schriftenreihe seit 1997

Heft	Jahr	Ort	Seminar
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
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

Heft	Jahr	Ort	Seminar
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?

Heft	Jahr	Ort	Seminar
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 (1)
207	2010	Magdeburg	Zwischenpachtvertrag – Privileg und Verpflichtung
208	2010	Bremen	Umwelt plus Bildung gleich Umweltbildung
209	2010	Kassel	Der Fachberater – Aufgabe und Position im Verband
210	2010	Mönchengladbach	Biologischer Pflanzenschutz
211	2010	Dresden	Umweltorganisationen ziehen an einem Strang (grüne Oasen als Schutzwälle gegen das Artensterben)
212	2010	Hannover	Der Kleingärtnerverein
213	2011	Lüneburg	Kleingärten brauchen Öffentlichkeit und Unterstützung auch von außen (2)
214	2011	Naumburg	Steuerliche Gemeinnützigkeit und ihre Folgen
215	2011	Hamburg	Blick in das Kaleidoskop – soziale Projekte des Kleingartenwesens
216	2011	Halle	Pflanzenvermehrung selbst gemacht
217	2011	Rostock	Ressource Wasser im Kleingarten – „ohne Wasser, merkt euch das ...“
218	2011	Berlin	Satzungsgemäße Aufgaben des Vereins
219	2012	Goslar	Ausgewählte Projekte des Kleingartenwesens
220	2012	Wittenberg	Naturnaher Garten und seine Vorzüge
221	2012	Dortmund	Rechtsfindungen im Kleingartenwesen – Urteile zu speziellen Inhalten
222	2012	Karlsruhe	Bienen
223	2012	Suhl	Objekte des Natur- und Umweltschutzes
224	2012	Frankfurt	Neue Medien und Urheberrecht, Wichtige Bausteine der Öffentlichkeitsarbeit

Heft	Jahr	Ort	Seminar
225	2012	Nürnberg	Der Vereinsvorstand – Haftung nach innen und außen
226	2013	Berlin	Integration – Kleingärten als Schmelztiegel der Gesellschaft
227	2013	Brandenburg	Renaturierung von aufgelassenen Kleingärten und Kleingartenanlagen
228	2013	Hamburg	Familiengärten
229	2013	Oldenburg	Kleingärten – Als Bauerwartungsland haben sie keine Zukunft
230	2013	Elmshorn	Obstvielfalt im Kleingarten
231	2013	Remscheid	Der Verein und seine Kassenführung
232	2014	Bremen	Soziale Medien
233	2014	Augsburg	Themengärten – Gartenvielfalt durch innovative Nutzung erhalten
234	2014	Altenburg	Beginn und Beendigung von Kleingartepachtverhältnissen

