Landesverband Niedersächsischer
Gartenfreunde e.V.

Gelbe Schriftenreihe
Heft 23

Kleingartenpachtrecht

Bezirksverband der Kleingärtner Alfeld e.V.

Kleingärtnerverein Cluvental / Verden e.V.

Bezirksverband der Gartenfreunde Delmenhorst und Umgebung e.V.

Kreisverband Friesland der Kleingärtner e.V.

Bezirksverband Hameln der Kleingärtner e.V.

Bezirksverband Hildesheimer Gartenfreunde e.V.

Bezirksverband Lehrte der Kleingärtner e.V.

Kleingartenverein Nienburg e.V..

Bezirksverband Osnabrück der Kleingärtner e.V.

Bezirksverband der Kleingärtner Rotenburg e.V.

Kleingärtnerverein Stadthagen e.V.

Kreisverband Wesermarsch der Kleingärtner e.V.

Bezirksverband der Kleingärtner Wolfsburg und Umgebung e.V.

Bezirksverband der Kleingärtner Celle e.V.

Bezirksverband Cuxhaven der Kleingärtner e.V.

Kleingärtnerverein Diepholz e.V.

Bezirksverband der Kleingärtner Göttingen e.V.

Bezirksverband der Gartenfreunde Hannover-Land e.V.

Bezirksverband Holzminden und Umgebung der Kleingärtner e.V.

Kleingärtner-Bezirksverband Lüneburg e.V.

Bezirksverband der Gartenfreunde Oldenburg - Ammerland e.V.

Gartenfreunde am Teufelsmoor e.V.

Kleingärtnerverein Rüstringen e.V.

Bezirksverband der Kleingärtner Walsrode e.V.

Stadtkreisverband der Kleingärtner für Wilhelmshaven e.V.

Impressum

Herausgeber

Landesverband Niedersächsischer
Gartenfreunde e.V.

Grethe-Jürgens-Straße 7
30655 Hannover

www.gartenfreunde-niedersachsen.de

Gestaltung

Hans-Jörg Kefeder
Brigitte Steckert

Landesverband Niedersächsischer Garten-
freunde e.V.

Texte

Die Verantwortung für die Texte liegt bei
den jeweiligen Autoren

Danksagung

Wir bedanken uns ganz herzlich für die
Unterstützung bei der Durchführung des
Seminars und bei der Herausgabe dieses
Heftes bei dem

Niedersächsischen
Ministerium für
Ernährung, Landwirtschaft,
Verbraucherschutz und
Landesentwicklung

1. Auflage 2011

1000 Exemplare

Landesverband Niedersächsischer
Gartenfreunde e.V.

Gelbe Schriftenreihe
Heft 23

Kleingartenpachtrecht

Präsident des LNG
Rechtsanwalt **Hans-Jörg Kefeder**
Ganderkesee

Einleitung

Das jetzt 6. Seminar für Vorstände fand vom 08. bis 10. Oktober 2010 in Delmenhorst statt. Wie auch bei den vorherigen Veranstaltungen standen die Vorträge der eingeladenen Referenten und die daraus folgenden Diskussionen im Mittelpunkt. Die Referate werden hier im Folgenden wiedergegeben. Dabei bedanken wir uns ganz besonders bei den Referenten, die uns die Erlaubnis zur Veröffentlichung ihrer Vorträge gegeben haben. Damit ist auch verbunden, dass Sie diese Vorträge in ihre Weiterbildungsarbeit einbinden können.

Schwerpunktthema des Seminars war in diesem Jahr die Beendigung des Kleingartenpachtverhältnisses.

Rechtsanwalt Patrick R. Nessler, Neunkirchen/Saar, vielfach tätig für den LV Saarland der Gartenfreunde, führte mit seinem Vortrag in die Beendigung des Pachtvertrages durch den Pächter ein. Hier ging er auf die gesetzlichen Rahmenbedingungen ein, auf die Rückgabe durch den Pächter und auf damit zusammenhängenden Fragen nach einer Entschädigung, und kam auf Übergangsregelungen zu sprechen, soweit nach der Beendigung des Pachtverhältnisses noch kein neuer Nachfolgepächter gefunden ist.

Frau Rechtsanwältin Alida Koeve, Bad Homburg, langjährig tätig für den Landesverband der Kleingärtner Hessen, erläuterte die einzelnen Beendigungsgründe des Pachtverhältnisses im Wesentlichen aus der Sicht des kündigenden Verpächters, also des Vereines oder Bezirksverbandes. Die Erläuterung der einzelnen gesetzlichen Begriffe in den §§ 8,9 BKleingG nahmen dabei breiten Raum ein. Ebenso ihre ausführliche Darstellung des richtigen Zugangs von Abmahnung und Kündigung.

Zum wiederholten Male bereicherte Frau Rechtsanwältin Antje Weigel-Witzler, vielfach tätig für den Bezirksverband Hannover-Land die Tagung. Diesmal mit einem Doppelthema. Zunächst erläuterte sie die Beendigung des Kleingartenpachtverhältnisses nach dem Tod des Kleingärtners. Hier ging sie auf die einzelnen Probleme ein, die sich einstellen, wenn die Erbfolge des Verstorbenen unklar ist. Daneben ergänzte sie die vorausgegangenen Beiträge, indem der rechtlich korrekte Weg angedeutet wurde, der einzuschlagen ist, wenn der Kleingärtner den Garten nach einer Kündigung nicht freiwillig räumt.

Da im Jahre 2010 im Landesverband Fragen um die Versicherungen des Kleingärtners und des Kleingärtnervereines immer wieder aufgetaucht waren, haben die Herren Walter Voß und Joachim Richardt vom Kleingartenversicherungsdienst die unterschiedlichen Versicherungen erläutert. Wir haben hier von einer Darstellung der Versicherungsinhalte abgesehen, da sie in den Merkblättern dieser und auch anderer Versicherungen nachzulesen sind, die über den Landesverband jederzeit bezogen werden können, oder im Internet auf der Seite des LNG nachzulesen sind.

Erstmals in Arbeitsgruppen haben die Teilnehmer in diesem Jahr die vorgetragenen Themen aufarbeiten und unter Berücksichtigung der eigenen Erfahrungen diskutieren können. Die Arbeitsgruppen wurde geleitet von den LNG-Vorstandsmitgliedern Burkhard Balkenhol, Thema: Beendigung von Kleingartenpachtverhältnisse und Wolfgang Schünemann, Thema: Der Pächterwechsel. Die Leiter der Arbeitsgruppen haben jeweils eine kurze Zusammenfassung der Besprechungen hier beigefügt.

Die Broschüre haben wir mit einer Anlage versehen, in der der Unterpachtvertrag wiedergegeben wird, den wir vor Jahren in Heft 9 dieser Reihe veröffentlicht haben. Wir haben diesen Vertrag nur wenig verändert. Nur einige Änderungen waren notwendig, weil sie den in den vergangenen Jahren geänderten Gesetzen angepasst werden mussten. Satzungen und Verträge sollten nicht ständig geändert werden. Wer sich an diesem Vertrag orientiert muss stets bedenken, dass durch die Einführung eines neuen Vertragsformulars die alten Verträge gemäß den alten Vertragsinhalten bestehen bleiben. Die Erläuterungen sind ebenfalls beigefügt, runden das Thema inhaltlich ab.

Zu der Schulungsveranstaltung in Delmenhorst gehörte, wie auch zu allen vorausgegangenen, dass die Teilnehmer den Tagungsort kennen lernen. Hier hatte Gfd. Hartmut Jungclaus ein interessantes Programm zusammengestellt, das in die alte „Wollestadt" Delmenhorst einführte. Ihm sei ebenso gedankt, wie dem Vorstand des KGV Heidkrug-Iprump, speziell der Vorsitzenden Margot Klär, die die Gartenfreunde in ihrem Vereinsheim willkommen hieß und bewirtete.

Inhalt

Seite

Einleitung 5

Inhalt 7

Seminarprogramm 8

Die Kündigung des Kleingartenpachtvertrages gemäß §§ 8,9 BKleingG 10
von Rechtsanwältin Alida Koeve, Bad Honnef

Der Pächterwechsel, oder: Wenn der Unterpächter keine Lust mehr hat 15
von Rechtsanwalt Patrick R. Nessler, Neunkirchen/Saar

Pächterwechsel nach dem Tod des Kleingärtners 24
von Rechtsanwältin Antje Weigel-Witzler, Hannover

Durchsetzung der Kündigung, wenn der Kleingärtner den Garten nicht herausgibt 28
von Rechtsanwältin Antje Weigel-Witzler, Hannover

Beiträge über die Diskussionsrunden: 32
Beendigung durch Kündigung (Burkhard Balkenhol)

Pächterwechsel (Wolfgang Schünemann) 33

Unterpachtvertrag zwischen Verein oder Verband und dem Kleingärtner 34

Vereinbarung bei einer Beendigung ohne Nachfolgepächter 39

Erläuterungen 41

Seminarprogramm

Tagungsort:	**Hotel Thomsen, Delmenhorst**
Seminarleitung:	**Gfd. Hans-Jörg Kefeder**
Organisation:	**Gfdin. Brigitte Steckert**

Freitag, 08. Oktober 2010

14.00 – 14.15 Uhr	Begrüßung der Teilnehmer Vizepräsident des **LNG Joachim Roemer** Grußwort des Vorsitzenden des BV Delmenhorst und Umgebung → **Gfd. Hans-Jörg Kefeder**
14.15 – 16.00 Uhr	**Thema: „Die Kündigung des Kleingartenpachtvertrages gemäß der §§ 8,9 BKleingG"** → **Referentin: RAin Alida Koeve, Bad Honnef**
16.00 – 16.15 Uhr	Kaffeepause
16.15 – 18.00 Uhr	**Thema: „FED – Versicherung, Haftpflicht-, Vermögensschadenhaftpflicht-, Rechtsschutzversicherung und andere sinnvolle Versicherungen für die Kleingärtner und den Verein** → **Referenten: Walter Voß; KVD, Köln** **Joachim Richardt, KVD, Köln**
18.30 – 20.00 Uhr	Gemeinsames Abendessen
19.30 – 21.00 Uhr	**Fragen und Aussprache zum Thema Versicherung**

Samstag, 09. Oktober 2010

09.00 – 10.45 Uhr	**Thema: „Der Pächterwechsel, oder : Wenn der Unterpächter keine Lust mehr hat …"** → **Referent: RA Patrick R. Nessler, Neunkirchen / Saar**
10.45 – 11.15 Uhr	Kaffeepause

11.15 - 12.30 Uhr	**Themen:** **a) Pächterwechsel nach dem Tod des Kleingärtners** **b) Durchsetzung der Kündigung,** **wenn der Kleingärtner den Garten nicht heraus gibt** **→ Referentin: RAin Antje Weigel-Witzler, Hannover**
13.00 – 14.00Uhr	Gemeinsames Mittagessen
14.00 – 15.30Uhr	**Fragen und Antworten: Antje Weigel-Witzler, Friedrich Grünberg, Hans-Jörg Kefeder, Achim Lampe**
16.00 – 17.30 Uhr	Besichtigung des Industriemuseum Delmenhorst
18.00 – 19.30 Uhr	Abendessen im Vereinsheim des KGV Heidkrug-Iprump
20.00 – 21.00 Uhr	Stadtrundgang durch Delmenhorst mit Jan Tut

Sonntag, 10. Oktober 2010

9.00 – 10.30 Uhr	Diskussionen der Themen in Gruppen: **Gruppe I: Beendigung von Kleingartenpachtverträgen** **Diskussionsleitung: Burkhard Balkenhol** **Gruppe II: Der Pächterwechsel** **Diskussionsleitung: Wolfgang Schünemann**
10.30 – 10.45 Uhr	Kaffeepause
10.45 – 11.30 Uhr	Rückblick auf den Seminarverlauf, Anregungen und Anfragen der Teilnehmer
12.00 Uhr	Seminar Ende, Abreise

Rechtsanwältin Alida Koeve, Bad Homburg

Die Kündigung des Kleingartenpachtvertrages gemäß der §§ 8,9 BKleingG

Allgemeines

Regelungen zur Beendigung
Die Kündigung durch den Verpächter ist in den § 8, 9 und 10 im BKleingG geregelt.
Es gibt die ordentliche, die fristgebundene Kündigung und die fristlose Kündigung.

Voraussetzungen für alle Kündigungen
Schriftform
Die Kündigung unterliegt der Schriftform (§ 126 BGB). Die Kündigung des Kleingartenpachtvertrages muss schriftlich, das heißt auf Papier mit eigenhändiger Unterschrift erfolgen (§ 7 BKleingG).

§ 7 BKleingG ist zwingend, d.h. die Schriftlichkeit kann vertraglich nicht abbedungen werden. Die Kündigungserklärung muss gegenüber allen Pächtern erfolgen.

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

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

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

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

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

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

Kündigung des Unterpachtvertrages durch den Verpächter

Ordentliche Kündigung des Verpächters (§ 91 Nr. 1 BKleingG)

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

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

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

Einzelne Tatbestände § 9 1 Nr. 1 BKleingG
Im Gesetz sind verschiedene Verstöße aufgezählt, die eine Kündigung rechtfertigen:

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

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

Die Abmahnung dient als (letztes) Disziplinierungsmittel und soll bewirken, dass der Kleingärtner sich wieder korrekt verhält. Die Abmahnung sollte nicht nur formal genutzt werden. Sie dient nicht nur der Vorbereitung der Kündigung, sondern sollte in allererster Linie dazu eingesetzt werden, dem Pächter zu zeigen, wie er es anders und besser machen kann. Erfüllt er die Auflagen in der Abmahnung, wird eine Kündigung hinfällig.

Die Abmahnung kann in **Textform** (§ 126 BGB) erfolgen und dem Pächter nachweislich zugehen. Hier gilt das Gleiche wie bei der Kündigung. Die Textform beinhaltet allerdings weniger als die Schriftform. Ein Telefax oder eine E-Mail sind danach ausreichend. Auch hier braucht man aber einen Zugangsnachweis.
Die Mängel oder vertragswidrigen Zustände sollten in der Abmahnung genau und verständlich beschrieben werden und dem Pächter sollten genaue und verständliche Vorgaben gemacht werden, wie und bis wann er die Mängel abzustellen hat. Da der Verpächter die Beweislast für die Kündigungsgründe trägt, ist es wichtig, konkrete Angaben zu machen.

Die Abmahnung muss zeitnah nach Feststellung der Mängel erfolgen.

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

Weitere Kündigungsvoraussetzungen beachten
Ist im Pachtvertrag vor der Kündigung ein Schiedsverfahren vorgesehen, muss dieses vorab durchgeführt werden, sonst ist die Kündigung unwirksam.
Kündigungsfrist (§ 9 11 BKleingG)

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

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

Es gibt zwei Fallvarianten:
Den Zahlungsverzug des Pächters mit dem Pachtzins (§ 8 Nr. 1 BKleingG); die schwerwiegenden Pflichtverletzungen des Pächters (§ 8 Nr. 2 BKleingG).

Kündigung wegen Zahlungsverzuges § 8 Nr. 1 BKleingG)

Zahlungsverzug liegt nach dem Wortlaut des Gesetzes vor,
„wenn der Pächter mit der Entrichtung des **Pachtzinses** für mindestens ein Vierteljahr im Verzug ist und nicht innerhalb von zwei Monaten nach schriftlicher Mahnung die fällige Pachtzinsforderung erfüllt hat."

Ein Verschulden des Pächters ist nicht erforderlich.

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

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

Mahnung als Voraussetzung für die Kündigung
Die Kündigung kann erst ausgesprochen werden, wenn der Pächter vorher erfolglos gemahnt wurde.

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

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

1. Berechnungsbeispiel:
   Die Pacht ist bis zum 31.01. eines Jahres zu bezahlen. Der Verzug tritt am 01.02. ein. Die Mahnung geht dem Pächter am 05.02. zu. Es erfolgt keine Zahlung. Die Kündigung kann ab dem 02.05. erfolgen.
2. Berechnungsbeispiel:
   Die Pacht ist bis zum 31.01. eines Jahres zu bezahlen. Der Verzug tritt am 01.02. ein. Die Mahnung geht dem Pächter erst am 15.04. zu. Es erfolgt keine Zahlung. Die Kündigung kann ab dem 16.06. erfolgen.

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

Der Kleingartenpachtvertrag kann ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist gekündigt werden, wenn der Pächter oder von ihm auf dem Kleingartengrundstück geduldete Personen so schwerwiegende Pflichtverletzungen begehen, insbesondere den Frieden der Kleingärtnergemeinschaft so nachhaltig stören, dass dem Verpächter die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

Pflichtverletzung

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

Bewertung der Pflichtverletzung

Die Pflichtverletzung muss so schwerwiegend sein, dass nach den gesamten Umständen des Falles, unter Abwägung des Verhaltens aller Beteiligten, das für das Pachtverhältnis unentbehrliche Vertrauen zerstört ist und die Fortsetzung des Pachtvertrages bis zum Ablauf der ordentlichen Kündigungsfrist nicht zumutbar ist. Die Anforderungen sind daher hoch.

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

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

Verfahren nach erfolgter Kündigung - Räumungsklage

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

Vollstreckung der Räumung

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

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

Kosten der Räumung

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

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

Rechtsanwalt Patrick R. Nessler

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

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

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

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

Die gesetzlichen Rahmenbedingungen

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

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

Was ein Kleingarten ist definiert § 1 Abs. 1 BKleingG: "Ein Kleingarten ist ein Garten, der dem Nutzer (Kleingärtner) zur nicht erwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf und zur Erholung dient (kleingärtnerische Nutzung) und in einer Anlage liegt, in der mehrere Einzelgärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen, z.B. Wegen, Spielflächen und Vereinshäusern, zusammengefasst sind (Kleingartenanlage)."

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

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

Denn es ist durchaus erlaubt, auch für Parzellen, welche die Voraussetzungen des § 1 Abs. 1 BKleingG nicht erfüllen, die Anwendbarkeit des BKleingG auf dieses Pachtverhältnis im Pachtvertrag zu vereinbaren (KG Berlin, Urteil vom 22.04.2004, Az. 20 U 74/03). Bei einer späteren rechtlichen Auseinandersetzung müsste allerdings derjenige die Vereinbarung der Anwendbarkeit des BKleingG beweisen, der sich darauf beruft. Deshalb ist es in der Praxis äußerst wichtig, dass die Pachtverträge grundsätzlich schriftlich geschlossen und angemessen

aufbewahrt werden. Darüber hinaus ist darauf zu achten, dass die beim Verpächter verbleibende Ausfertigung des Pachtvertrages auch vom Pächter unterzeichnet ist. Diese Empfehlungen beruhen nicht auf einer hypothetischen Bewertung eines möglichen Verhaltens von Vereinsvorständen, sondern auf meiner jahrelangen Erfahrung als Rechtsanwalt mit dem Schwerpunkt Kleingartenrecht.

Wie ich schon oben ausgeführt habe, findet auf ein Kleingartenpachtverhältnis das Pachtrecht des BGB Anwendung, soweit das BKleingG keine speziellen Regelungen enthält (§ 4 Abs. 1 BKleingG). In § 581 Abs. 2 BGB findet man dann den Verweis, dass auf den Pachtvertrag mit Ausnahme des Landpachtvertrages (wozu der Kleingartenpachtvertrag nicht zählt, Mainczyk, Bundeskleingartengesetz, 10. Aufl. 2010, § 4 Rdnr. 4) die wenigen Regelungen in den §§ 582-584b Anwendung finden und daneben die Vorschriften des Mietvertragsrechts, soweit nicht in den §§ 582-584b BGB besondere Regelungen enthalten sind. Die Regelungen des Mietrechts (§§ 535 ff. BGB) finden natürlich nur insoweit Anwendung, als diese überhaupt auf Grundstücke anwendbar sind. So findet zum Beispiel das Wohnraummietrecht beim Pachtvertrag über Grundstücke trotz der Verweisung in § 581 Abs. 2 BGB auf das Mietrecht insgesamt keine Anwendung (Palandt/Weidenkaff, BGB, 69. Aufl 2010, § 581 Rdnr. 15).

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

Als oberstes und speziellstes Gesetz zur Kleingartenpacht steht das BKleingG. Dieses verweist dann in § 4 Abs. 1 BKleingG auf das BGB, soweit das BKleingG keine speziellen Regelungen zu dem Problem hat. Das Pachtvertragsrecht des BGB verweist dann wiederum in § 581 Abs. 2 BGB auf die Regelungen zum Mietrecht, soweit das Pachtvertragsrecht des BGB keine besonderen Regelungen zum Streitfall enthält. Erst zum Schluss findet der Pachtvertrag Anwendung. Denn dieser darf nur Regelungen enthalten, die nicht von den zwingenden Regelungen in den Gesetzen abweichen. Aber gerade im Pachtvertragsrecht des BGB gibt es eine ganze Reihe von gesetzlichen Regelungen, die durch den Pachtvertrag abgeändert werden dürfen. Es muss dann nur im Pachtvertrag ausdrücklich geschehen. Darauf werde ich nachfolgend noch an den entsprechenden Stellen detailliert eingehen.

Bundeskleingartengesetz (§§ 1 ff. BKleingG

§ 4
BKleingG

Bürgerliches Gesetzbuch: Pachtrecht (§§ 581 ff. BGB)

§ 581
BGB

Bürgerliches Gesetzbuch: Mietrecht (§ 535 ff. BGB)

Pachtvertrag

Die Kündigung durch den Pächter (Kleingärtner)

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

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

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

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

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

In den §§ 8 und 9 BKleingG sind Gründe angegeben, die für eine wirksame Kündigung des Pachtvertrages zwingend vorliegen müssen. In beiden Vorschriften heißt es allerdings ausdrücklich der Verpächter „kann". Daraus ergibt sich, dass die dort für eine Kündigung als zwingend erforderlich festgelegten Gründe nur bei einer Kündigung durch den Verpächter notwendig sind. Das BKleingG enthält keine ausdrückliche Regelung, dass ein Pächter für die Beendigung des Pachtvertrages eines besonderen Grundes bedarf.

Demnach greifen die allgemeinen Regelungen des BGB zum Pachtvertrag (§ 4 Abs. 1 BKleingG). Auch dort werden für die Kündigung des Pachtvertrages durch den Pächter keine besonderen Kündigungsgründe verlangt. Demnach kann der Pächter aus jedem beliebigen Grund das Pachtverhältnis kündigen.

Allerdings enthält das BKleingG für die bei der Kündigung einzuhaltende Form eine Regelung in § 7. Danach muss die Kündigung in schriftlicher Form abgegeben werden. Das setzt also voraus, dass die Kündigungserklärung als solche in einer Urkunde enthalten und von dem Pächter eigenhändig durch Namensunterschrift oder mittels notariell beglaubigten Handzeichens unterzeichnet sein muss (§ 126 Abs. 1 BGB). Demnach scheidet eine Kündigung des Pachtvertrages durch E-Mail, Telefax oder gar mündlicher Erklärung des Pächters aus.

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

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

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

Beim Kleingartenpachtvertrag dürfte das Gewohnheitsrecht gelten, dass das Pachtjahr vom 1. Dezember bis zum 30. November des Folgejahres reicht (Mainczyk, Bundeskleingartengesetz, 10. Aufl. 2010, § 4 Rdnr. 5). Allerdings hätte in einem Streitfalle das angerufene Gericht zu entscheiden, ob es dieses Gewohnheitsrecht gibt. Diese Unsicherheit lässt sich dadurch vermeiden, dass der Verpächter im Pachtvertrag ausdrücklich eine Kündigungsfrist für den Pächter festlegt und dass das Pachtverhältnis nur zu einem bestimmten Zeitpunkt gekündigt werden kann. Hier empfiehlt es sich, sich an die Regelung des § 9 Abs. 2 BKleingG für den Verpächter anzulehnen und auch gegenüber dem Pächter die Kündigung jeweils zum 30. November eines Jahres mit der entsprechenden Frist zu verlangen.

Die Rückgabe der Parzelle

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

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

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

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

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

Formulierungsbeispiel:

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

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

Für den Fall, dass bei Beendigung des Pachtverhältnisses kein Nachfolgepächter vorhanden sein sollte, wird dem Pächter gestattet, bis zu einer Dauer von maximal 2 Jahren nach Beendigung des Pachtverhältnisses sein Eigentum (Anpflanzungen und Baulichkeiten) auf der Parzelle zu belassen, soweit es den Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes, der Gartenordnung sowie dieses Vertrages entspricht."

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

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

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

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

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

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

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

Die Entschädigung des Pächters und die Wertermittlung

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

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

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

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

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

Bei der ersten Variante erhält der Pächter vom Verpächter eine Entschädigung für die von ihm zurückzulassenden Anpflanzungen und Anlagen. Im Regelfall ist - was in diesen Fällen zu empfehlen ist - die Fälligkeit für diese Entschädigungszahlung vertraglich aufgeschoben bis zu dem Zeitpunkt, in dem der neue Pächter die entsprechende Summe an den Verpächter gezahlt hat. Diese Variante halte ich persönlich für rechtlich problematisch, weil hier im Regelfall zwischen dem Verpächter und dem neuen Pächter ein Kaufvertrag über die Anpflanzungen und Anlagen geschlossen wird. Da der Verpächter jedoch in fast allen Fällen ein Verein, also eine juristische Person ist, kommt hier die Anwendung des Verbrauchsgüterkaufrechts in Betracht, was auf Seiten des Verpächters zu großen Problemen führen kann. Das soll hier jedoch nicht weiter vertieft werden.

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

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

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

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

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

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

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

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

Da es leider immer öfter vorkommt, dass die Pächter beim angekündigten Schätztermin nicht anwesend sind, stellt sich das Problem, dass die Wertermittler ohne ausdrückliche Zustimmung des Pächters dessen Parzelle nicht betreten dürfen. Tun sie es trotzdem, dann setzen sie sich der Möglichkeit der Strafverfolgung wegen Hausfriedensbruchs (§ 123 Abs. 1 StGB) aus. Deshalb sollte bereits bei Abschluss des Pachtvertrages vereinbart werden, dass die Wertermittler bei Beendigung des Pachtverhältnisses die Parzelle (nicht die Laube von innen) betreten dürfen (Palandt/Weidenkaff, BGB, 69. Aufl. 2010, § 535 Rdnr. 82). Dies dürfte jedoch rechtlich nur nach rechtzeitiger vorheriger ausdrücklicher Ankündigung des Termins möglich sein.

Formulierungsbeispiel:
(aus einem Pachtvertrag eines saarländischen Kleingärtnervereins)

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

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

Der fehlende Nachpächter

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

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

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

"Für den Fall, dass bei Beendigung des Pachtvertrages kein Pachtnachfolger vorhanden sein sollte und eine Wiedervergabe der Parzelle angestrebt wird, wird dem Pächter gestattet, bis zu einer Dauer von maximal 2 Jahren nach Beendigung des Pachtverhältnisses sein Eigentum (Anpflanzungen und Baulichkeiten) auf der Parzelle zu belassen, soweit es den Bestimmungen des BKleingG, der Kleingartenordnung sowie des Vertrages entspricht....

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

Nach meiner Auffassung ist dadurch auch keine unangemessene Benachteiligung des Pächters gegeben, da er im Gegenzug die von ihm eingebrachten Anpflanzungen und Anlagen auf dem Grundstück belassen darf, die ansonsten auf seine Kosten von der Parzelle beseitigt werden müssten (siehe oben).

Fazit

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

Wie ich oben dargestellt habe, gibt es eine ganze Reihe von Punkten, die notwendigerweise geregelt sein sollten, sich jedoch im Gesetz nicht wieder finden. Andererseits gibt es eine ganze Reihe von gesetzlichen Regelungen, die durch entsprechende vertragliche Vereinbarungen konkretisiert oder im Vertrag abgeändert werden müssen, damit es in der alltäglichen Arbeit der meist ehrenamtlichen Vereinsvorstände nicht zu unnötigen Problemen bei der rechtlichen Einordnung von Streitigkeiten gibt.

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

Rechtsanwältin Antje Weigel-Witzler, Hannover

PÄCHTERWECHSEL NACH DEM TOD DES KLEINGÄRTNERS

I. Zum Pächterwechsel nach dem Tod des Kleingärtners

1. Folgen des Todes des Pächters

Maßgeblich ist hier die Vorschrift des § 12 BKleingG gem. dessen Absatz 1 endet der Pachtvertrag mit dem Ablauf des Kalendermonats, der auf den Tod des Kleingärtners folgt. Stirbt also ein Kleingärtner am heutigen 09.10.2010, so würde der mit ihm geschlossene Kleingartenpachtvertrag am 30.11.2010 enden.

§ 12 Abs. 1 BKleingG ist auch nicht abdingbar. Dieses bedeutet, dass in einem Kleingartenpachtvertrag keine von dieser Vorschrift abweichende Regelung getroffen werden kann. Sollte von irgendeinem der hier vertretenen Vereine ein anders lautender Pachtvertrag geschlossen worden sein, so wäre der entsprechende Passus unwirksam. Es würde einzig und allein die gesetzliche Regelung gelten.

Auch der im Mietrecht geltende § 563 BGB ist nicht entsprechend anwendbar. (Das ist das Eintrittsrecht des Ehegatten des Mieters in den Mietvertrag.)

Sinn dieser Vorschrift ist, da es für den Kleingärtnerverein von ganz wesentlicher Bedeutung ist, wer Pächter eines Kleingartens in seiner Kolonie wird bzw. ist. Nach dem Tode des Kleingärtners soll der Verpächter/Verein wieder völlig frei in der Entscheidung sein, an wen er den Kleingarten weiter verpachtet. Etwas anderes gilt nur, wenn der Kleingartenpachtvertrag von Eheleuten oder Lebenspartnern gemeinschaftlich geschlossen wurde. Hier wird gem. § 12 Abs. 2 BKleingG der Kleingartenpachtvertrag mit dem überlebenden Ehegatten oder Lebenspartner fortgesetzt. Der überlebende Ehegatte oder Lebenspartner kann jedoch innerhalb eines Monats nach dem Todesfall in Textform gegenüber dem Verpächter erklären, dass er den Kleingartenpachtvertrag nicht fortsetzen will. In diesem Fall gilt wieder Absatz 1, nämlich dass der Kleingartenpachtvertrag mit dem Ablauf des Kalendermonats endet, der auf den Tod des Kleingärtners folgt.

Meines Erachtens ist für den Bereich, in welchem ich bisher tätig geworden bin, diese Vorschrift nicht relevant. In meiner zwanzigjährigen Tätigkeit für die verschiedensten Kleingärtnervereine ist mir bisher kein Vertrag bekannt geworden, welcher auf Pächterseite mit Eheleuten geschlossen worden wäre.

2. Was bedeutet „Textform" gem. § 12 II BKleingG?

Dass eine Erklärung in Textform abgegeben werden kann, ist in § 126 b BGB geregelt. Eine Erklärung in Textform muss in einer Urkunde oder auf andere zur dauerhaften Wiedergabe in Schriftzeichen geeigneter Weise abgegeben werden. Die Person des Erklärenden muss genannt werden und der Abschluss der Erklärung muss durch Nachbildung der Namensunterschrift oder anders erkennbar gemacht werden. Die entsprechende Erklärung ist also nicht nur in Papierform möglich, sondern auch auf Diskette, CD-Rom, E-Mail oder Computerfax. Die Person des Erklärenden muss genannt sein. Die Erklärung bedarf jedoch keiner Unterschrift. Geeigneterweise sollte sie jedoch eine tragen. Der Abschluss (= Ende) der Erklärung muss in geeigneter Weise erkennbar sein, z. B. durch Hinzufügung des Ausstellungsdatums, einer Grußformel oder Ähnlichem.

3. Die Erben

Gem. § 1922 Abs. 1 BGB geht mit dem Tode einer Person (hier des Kleingärtners) dessen Vermögen (Erbschaft) als Ganzes auf eine oder mehrere andere Personen (Erben) über. Dieses kann ohne Wissen des Erben oder sogar gegen seinen Willen geschehen.

Will der Erbe den Erbfall vermeiden, muss er die Erbschaft gem. § 1942 I BGB ausschlagen. Die gesetzliche Frist hierfür beträgt 6 Wochen ab Kenntnis des Erbfalls. Hat der Erbe diese Frist ungenutzt verstreichen lassen, so gilt die Erbschaft als angenommen.

Der Nachweis, dass jemand Erbe geworden ist, erfolgt durch Vorlage des Erbscheins. Dieser ist bei dem Gericht des letzten Wohnsitzes bzw. Aufenthaltsortes des Erblassers zu beantragen. Personen, die ein berechtigtes Interesse nachweisen, können bei dem Nachlassgericht erfragen, ob hinsichtlich einer verstorbenen Person dort ein Erbscheinverfahren anhängig ist. Ein etwa erteilter Erbschein kann demjenigen, der eine entsprechende Berechtigung nachweist, dann auch in Ablichtung durch das Nachlassgericht zur Verfügung gestellt werden. Sie können durch Vorlage des mit dem verstorbenen Pächter geschlossenen Pachtvertrages nachweisen, dass Sie ein berechtigtes Interesse daran haben, zu erfahren, wer Erbe nach dem verstorbenen Pächter geworden ist, da Sie mit diesen Fragen hinsichtlich der Räumung des Pachtobjektes klären müssen. Das zuständige Nachlassgericht muss Ihnen daher Auskunft über ein evtl. anhängiges Erbscheinverfahren erteilen.

Allerdings ist es nicht zwingend, dass die Erben die Erteilung eines Erbscheins beantragen. Dies ist oft eine Kostenfrage. Grundsätzlich ist aber ein Erbschein notwendig, wenn sich der Erbe als solcher im Rechtsverkehr ausweisen muss, um den Nachlass in Besitz nehmen und darüber verfügen zu können.

Der Nachweis über die Erbfolge kann auch durch Vorlage eines öffentlichen Testamentes geführt werden. Hier besteht allerdings das Risiko, dass das Testament nicht mehr das aktuelle ist, sondern später geändert wurde.

4. Testamentsvollstreckung

Es besteht die Möglichkeit, dass ein Testamentsvollstrecker eingesetzt wurde. Dieser nimmt dann die Rechte und Pflichten der Erben für diese wahr. Der Testamentsvollstrecker muss sich durch die Vorlage eines entsprechenden Testamentsvollstreckerzeugnisses, welches von dem zuständigen Nachlassgericht ausgestellt wird, ausweisen.

5. Nachlasspflegschaft

Oftmals ist nicht klar, wer Erbe geworden ist oder es ist ungewiss, ob ein Erbe die Erbschaft angenommen hat. In diesem Falle können Sie als Verpächter zur Sicherung des Nachlasses bei dem zuständigen Nachlassgericht die Einsetzung eines Nachlasspflegers gem. § 1960 I BGB beantragen. Mit diesem hätte der Verein dann alle Fragen hinsichtlich der Abwicklung des beendeten Kleingartenpachtvertrages und Rückgabe des Gartens zu regeln.

6. Die Nachlassverbindlichkeiten

Gem. § 1967 I BGB haftet der Erbe für die Nachlassverbindlichkeiten. Dieses sind sowohl die Erblasserschulden, wie auch die Erbfallschulden. Erblasserschulden sind die „vom Erblasser herrührenden Schulden", also die im Zeitpunkt des Erbfalls schon in der Person des Erblassers begründeten gesetzlichen, vertraglichen und außervertraglichen Verpflichtungen (z. B. aus Kauf, Miete, unerlaubter Handlung etc.), auch wenn die Folgen erst nach dem Erbfall eintreten. Daraus folgt, dass der Erbe, auch wenn das Kleingartenpachtverhältnis grundsätzlich mit ihm nicht fortgesetzt wird, den Garten ordnungsgemäß geräumt an den Verpächter herauszugeben hat. Der Erbe haftet auch für evtl. noch bestehende Forderungen auf Bezahlung rückständigen Pachtzinses oder sonstiger Forderungen. Zum Nachlass gehören auch die Laube und sonstige

im Garten befindliche bauliche Anlagen, sowie die Anpflanzungen. Diese sind so genannte Scheinbestandsteile des Gartens, die im Eigentum des Kleingärtners bzw. Erben bleiben.

Werden die baulichen Anlagen und Anpflanzungen nicht von einem nachfolgenden Pächter übernommen, so ist der Erbe zur Beseitigung verpflichtet. Das gilt insbesondere auch für nicht zulässige oder unstatthafte Anlagen und Anpflanzungen.

Sofern im Pachtvertrag vereinbart ist, dass die baulichen Anlagen und Anpflanzungen im Kleingarten nach Beendigung des Pachtverhältnisses bewertet werden müssen, so besteht diese Verpflichtung auch gegenüber dem oder den Erben.

Hat der verstorbene Pächter im Voraus Pachtzins, so wie dies üblich ist, für das gesamte Pachtjahr bezahlt, so ist der für die Zeit nach Beendigung des Pachtvertrages bereits im Voraus gezahlte Pachtzins dem bzw. den Erben zu erstatten. Geben die Erben allerdings den Garten nicht fristgerecht geräumt an den Verpächter heraus, so hat der Verpächter Anspruch auf Zahlung einer Nutzungsentschädigung, welche dem üblichen, vertraglich vereinbarten Pachtzins entspricht, für die Zeit, welche ihm der Garten vorenthalten wurde, also bis zum Zeitpunkt der tatsächlichen Herausgabe des Gartens.

Derjenige Pachtzins, welcher im Voraus geleistet wurde und aufgrund vorstehend geschilderten Sachverhalts zurückzuerstatten ist, wäre gem. § 547 I 1 BGB ab dem Tage, an welchem der verstorbene Pächter den Betrag an den Verein gezahlt hat (Eingang auf dem Konto des Verpächters), zu verzinsen.

Hat allerdings der Verein/Verpächter den gezahlten Pachtbetrag bereits an den Grundstückseigentümer abgeführt, ist also das Geld nicht mehr im Vermögen des Vereins/Verpächters vorhanden, so scheidet die Rückzahlungsverpflichtung aus.

II. Gemeinschaftlicher Kleingartenpachtvertrag mit Eheleuten/Lebenspartnern

Gem. § 12 Abs. 2 BKleingG wird ein Kleingartenpachtvertrag, den Eheleute oder Lebenspartner gemeinschaftlich geschlossen haben, beim Tode des einen Ehegatten oder Lebenspartners mit dem überlebenden Ehegatten oder Lebenspartner fortgesetzt.

Dieses gilt auch, wenn ein Ehegatte oder Lebenspartner später durch Vereinbarung mit dem Verpächter in den von dem anderen Ehepartner/Lebenspartner geschlossenen Kleingartenpachtvertrag eingetreten ist.

§ 12 II 1 BKleingG gilt im Übrigen auch, wenn die Ehegatten/Lebenspartner beim Tod des einen keinen gemeinsamen Hausstand (mehr) führen, z. B. weil sie getrennt leben. Einzige Voraussetzung für die Anwendbarkeit des § 12 II BKleingG ist die Tatsache, dass die Ehe bzw. Partnerschaft beim Tode des einen Ehegatten/Lebenspartners noch besteht.

§ 12 II BKleingG kann nicht abgedungen werden. Dieses bedeutet, in einem Kleingartenpachtvertrag kann nicht vereinbart werden, dass § 12 II BKleingG keine Anwendung finden soll. Von der Vorschrift des § 12 II BKleingG kann durch einzelvertragliche Vereinbarung nicht abgewichen werden.

Der überlebende Ehegatte/Lebenspartner kann sich jedoch im Falle des Ablebens des anderen Partners kurzfristig von dem geschlossenen Kleingartenpachtvertrag lösen, indem er binnen eines Monats nach dem Todesfall dem Verpächter gegenüber in Textform erklärt, dass er den Kleingartenpachtvertrag nicht fortsetzen will. In diesem Falle gilt dann wieder § 12 I BKleingG, wonach der Kleingartenpachtvertrag mit Ablauf des Kalendermonats endet, der auf den Tod des Kleingärtners folgt.

Wird der Kleingartenpachtvertrag mit dem überlebenden Ehegatten/Lebenspartner fortgesetzt, so haftet dieser bereits aufgrund der Tatsache, dass er den Vertrag gemeinsam mit dem nun verstorbenen Partner als so genannter Mitverpflichteter unterzeichnet hat für alle bis zum Tode des Kleingärtners entstandenen Verbindlichkeiten. Insoweit sind beide Ehe-/Lebenspartner dem Verein/Verpächter gegenüber Gesamtschuldner.

III. Was ist zu tun, wenn ein Erbe noch nicht gefunden ist oder zwischen den Erben Streit über die Erbschaft und die Erbauseinandersetzung besteht?

Sofern Sie nicht wissen, wer Erbe eines verstorbenen Pächters geworden ist, dürfen Sie auf keinen Fall mit Personen, welche sich Ihnen gegenüber als Erben ausgeben, ohne durch Vorlage eines entsprechenden Erbscheins den Nachweis führen zu können, dass sie tatsächlich Erben geworden sind, Vereinbarungen über die Abwicklung des beendeten Pachtverhältnisses treffen.

Sie sollten in jedem Fall, in welchem Unklarheit besteht, gem. § 1961 BGB den Antrag auf Einrichtung einer Nachlasspflegschaft bei dem zuständigen Amtsgericht/Nachlassgericht stellen. Geeigneterweise sollten Sie sich hierbei allerdings anwaltlicher Hilfe bedienen, denn Sie müssen ein Rechtsschutzinteresse nachweisen. Weitere Voraussetzung ist, dass Sie nachweisen, dass eine gerichtliche Geltendmachung eines Anspruchs, der sich gegen den Nachlass richtet, von Ihnen beabsichtigt ist. Hier muss das Gericht davon überzeugt werden, dass Sie jemanden benötigen, gegen den Sie Ihre Rechte geltend machen können. Vorliegend wäre dies der Anspruch auf Räumung und Herausgabe des Gartens an Sie.

Wird von dem Nachlassgericht ein solcher Nachlasspfleger eingesetzt, der von dem Nachlassgericht die Ermächtigung erhalten hat, alle Fragen im Zusammenhang mit dem Kleingartenpachtvertrag des Erblassers zu regeln, so können Sie mit diesem die Abwicklung des Pachtvertrages, insbesondere Räumung und Herausgabe des Gartens, sowie die Übergabe an einen evtl. vorhandenen Nachfolgepächter klären. Der Nachlasspfleger dürfte dann auch einen von einem Nachfolgepächter gezahlten Kaufpreis für die im Garten zurückgelassenen baulichen Anlagen und Anpflanzungen kassieren. Alle Vereinbarungen sollten Sie schriftlich schließen und sich eine Kopie des Nachlasspflegerzeugnisses fertigen.

Sofern Ihnen alle Erben bekannt sind, sich durch Vorlage eines entsprechenden Erbscheins ausgewiesen haben und auch einvernehmlich mit Ihnen und einem Nachfolgepächter einen Übergabevertrag geschlossen haben, sich aber über die Verteilung eines von dem Nachfolgepächter zu zahlenden Kaufpreises nicht einigen können, sollten Sie diesen bei der Hinterlegungsstelle des zuständigen Amtsgerichts hinterlegen. Die Erben können sich dann über die Verteilung des Geldes nach Gutdünken streiten. Wenn sie eine Einigung gefunden haben, könnten Sie gemeinsam die Hinterlegungsstelle anweisen, an wen welche Beträge auszuzahlen sind.

Ich hoffe, dass ich Ihnen mit diesen Ausführungen einen Überblick über wichtige, von Ihnen zu beachtende Punkte habe geben können, die bei einem Pächterwechsel nach dem Tod eines Kleingärtners entstehen können. Für weitergehende Fragen stehe ich jetzt zur Verfügung.

DURCHSETZUNG DER KÜNDIGUNG, WENN DER KLEINGÄRTNER DEN GARTEN NICHT HERAUSGIBT

Sicher ist Ihnen das auch schon passiert, Sie haben den Garten fristlos gem. § 8 BKleingG wegen Zahlungsverzuges oder schwerwiegender Pflichtverletzungen gekündigt, haben eine Frist zur Herausgabe des Gartens gesetzt, doch der Pächter gibt den Garten nicht freiwillig an Sie zurück. Was ist zu tun?

Diese Frage stellt sich selbstverständlich auch, wenn Sie eine ordentliche Kündigung gem. § 9 BKleingG ausgesprochen haben, z. B. weil der Pächter trotz Abmahnung eine nicht kleingärtnerische Nutzung fortsetzt oder sonstige Pflichten aus dem Kleingartenpachtvertrag verletzt, wie z. B. die Laube zum dauernden Wohnen nutzt oder Bewirtschaftungsmängel nicht in angemessener Frist abstellt. Wie erreichen Sie nun das Ziel, dass der Pächter Ihnen den Garten geräumt herausgibt?

1. Die Räumungsklage

Auf legalem Wege kann dies nur durch Erhebung der Räumungsklage geschehen. Diese ist bei dem Gericht zu erheben, welches für den Wohnsitz Ihres Pächters zuständig ist.

a) Zuständigkeit des Gerichts

Leider ist § 29 a ZPO für Streitigkeiten Kleingartenpachtverhältnisse betreffend nicht einschlägig, da dieser Paragraph sich lediglich auf Streitigkeiten über Ansprüche aus Miet- und Pachtverhältnissen über Räume bezieht. Ich habe es jetzt bereits mehrfach erlebt, dass Kleingartenpächter einfach in eine andere Stadt verzogen sind, ohne sich weiter um den Kleingarten zu kümmern. Die Räumungsklage musste dann zum Teil bei weit entfernten Amtsgerichten in München und Hamburg von mir erhoben werden.

Bitte versuchen Sie auf gar keinen Fall, Selbstjustiz zu üben, indem Sie sich eigenmächtig gewaltsam Zutritt zum Garten verschaffen. Sofern Garten und Laube verschlossen sind, würden Sie sich ggf. sogar der Sachbeschädigung und des Hausfriedensbruches strafbar machen. Auch bestünde in derartigen Fällen stets die Gefahr, dass der Pächter später behauptet, er habe wertvolle Gegenstände in der Laube aufbewahrt, welche nun angeblich verschwunden sind, nachdem Sie sich gewaltsam Zutritt zum Garten und zur Laube verschafft haben und diese eigenmächtig geräumt haben.

Sie sollten daher stets den gesetzlich vorgesehenen Weg der Räumungsklage gehen und sich hierzu anwaltlichen Beistandes versichern. Über Ihren jeweiligen Verband sind Sie rechtsschutzversichert, so dass im Regelfall die Rechtsschutzversicherung in derartigen Fällen auch die anfallenden Kosten übernimmt. Entsprechende Kostendeckungszusage sollte allerdings stets vor Einleitung gerichtlicher Maßnahmen eingeholt werden. Dieses dürfte aber auch dem Kollegen, welchen Sie mit Ihrer Vertretung beauftragen, bekannt sein. Ehe man Räumungsklage erhebt, könnte man selbstverständlich jederzeit zunächst noch einmal versuchen, den Kleingartenpächter dazu zu bewegen, den Garten freiwillig geräumt an Sie herauszugeben. Ein kurzes Schreiben, welches den Pächter darauf hinweist, dass eine gerichtliche Räumungsklage und die zwangsweise Räumung des Gartens unter Zuhilfenahme des Gerichtsvollziehers für ihn mit erheblichen Kosten verbunden sein wird, mag bei dem einen oder anderen vielleicht noch zur Einsicht führen. In meiner zwanzigjährigen Praxis stelle ich allerdings in letzter Zeit zunehmend fest, dass den Pächtern die Kostenfrage gleichgültig ist, da sie meist sowieso in beengten finanziellen Verhältnissen leben und bei ihnen nichts zu holen ist.

Dann muss der Weg zum Amtsgericht beschritten werden.

b) Die Klage

Gegenüber dem zuständigen Amtsgericht muss der Antrag gestellt werden, den ehemaligen Kleingartenpächter zu verurteilen, den Garten zu räumen und an Sie herauszugeben. Mit dieser Klage muss der Gerichtskostenvorschuss eingezahlt werden. Dieser bemisst sich nach der Höhe des Jahrespachtzinses. Dieser beträgt im Regelfall unter € 300,00. Die Gerichtskostenvorauszahlung beträgt daher im Regelfall € 75,00.

Im Klagantrag ist der Garten nach seiner Lage konkret zu bezeichnen. Der Straßenname aus dem offiziellen Straßenverzeichnis der Stadt, in welcher sich der Kleingarten befindet, muss angegeben werden. Vereinsinterne Wegebezeichnungen sind nicht ausreichend. Der Gerichtsvollzieher muss den Garten unproblematisch anhand des Urteils finden können.

In der Räumungsklage selbst muss sodann der geltend gemachte Anspruch substantiiert unter Beweisantritt dargelegt werden. Das heißt, es muss dargestellt werden unter Vorlage des entsprechenden Kleingartenpachtvertrages, dass zwischen Ihnen und dem Kleingartenpächter/Beklagten ein Kleingartenpachtverhältnis bestanden hat.

Sie müssen unter Beweisantritt darlegen, dass Sie dieses Kleingartenpachtverhältnis wirksam gekündigt haben. Hierzu muss das Kündigungsschreiben vorgelegt werden. Dabei ist zu beachten, dass eine Kündigung nur wirksam ist, wenn Sie dem zu Kündigenden zugegangen ist, denn die Kündigung ist eine so genannte einseitige empfangsbedürftige Willenserklärung. Können Sie den Nachweis über den Zugang des Kündigungsschreibens nicht führen, liegt keine wirksame Kündigung vor. Ich rate daher meinen Mandanten stets, falls sie die Kündigung selbst aussprechen wollen, diese entweder durch einen Boten zuzustellen oder aber über den Gerichtsvollzieher. Ich habe es immer wieder erlebt, dass Kündigungen, die per Einschreiben/Rückschein versandt wurden, von dem Empfänger nicht bei der Post abgeholt wurden und zum Absender zurückgelangten. Damit war die Kündigung nicht zugegangen und nicht wirksam. Nach der Rechtsprechung des BGH gelten auch per Einwurf-Einschreiben versandte Kündigungen nicht als wirksam zugestellt, da kein Zugangsnachweis geführt werden kann.

Sie müssen sodann die Gründe darlegen, welche Sie berechtigt haben, eine fristlose oder fristgerechte Kündigung auszusprechen. Hier wären dann die Voraussetzungen der §§ 8 bzw. 9 BKleingG darzulegen und es wären Ausführungen zu machen, inwiefern der Kleingartenpächter diese Vorschriften bzw. Vereinbarungen des Pachtvertrages verletzt hat und warum Sie zur Kündigung des Pachtvertrages berechtigt gewesen sind.

Ist Ihre entsprechende Klage bei dem Amtsgericht eingegangen, erhält sie ein Aktenzeichen. Die Akte wird dem zuständigen Richter vorgelegt. Im Regelfall ordnet dieser im Hinblick auf den mit unter € 300,00 äußerst geringen Streitwert gem. § 495 a ZPO ein schriftliches Verfahren an.

Dem Beklagten/Kleingärtner wird sodann Ihre Klageschrift nebst einer Verfügung des Richters zugestellt. In der Verfügung enthalten ist die Aufforderung des Gerichts an den Beklagten/Kleingärtner, auf die Klage zu erwidern. Weiterhin wird das Gericht den Beklagten/Kleingärtner darauf aufmerksam machen, dass es eine Entscheidung in der Sache unmittelbar nach Ablauf der gesetzten Frist fällen kann.

Eine weitere Möglichkeit des Gerichtes ist auch, gem. § 276 I ZPO ein schriftliches Vorverfahren anzuordnen. In diesem Falle setzt das Gericht dem Beklagten/Kleingärtner eine Frist von 2 Wochen, innerhalb dieser er anzeigen muss, ob er sich gegen die Klage verteidigen will. Innerhalb einer weiteren Frist von 2 Wochen müsste der Kleingärtner auf die Klage erwidern, das heißt zur Sache Stellung nehmen.

Lässt der Kleingärtner bereits die erste 2-Wochen-Frist kommentarlos verstreichen, kann das Gericht bereits nach Ablauf dieser ersten Frist eine Entscheidung in der Sache fällen. Sofern es die von Ihnen erhobene Klage für schlüssig hält, wird das Gericht ein der Klage stattgebendes Versäumnisurteil erlassen.

Dieses würde dann dem Beklagten/Kleingärtner zugestellt. Auch Sie würden das Urteil zugestellt erhalten.

Aus diesem Versäumnisurteil könnten Sie dann bereits unter Zuhilfenahme des Gerichtsvollziehers die Räumungsvollstreckung betreiben, selbst wenn der Kleingärtner dann noch gegen das Urteil Einspruch einlegen sollte.

Die Anwaltskosten betragen in diesem Falle

Gegenstandswert: bis 300,00 €	
1,30 Verfahrensgebühr gem. VV RVG 3100	32,50 €
0,50 Terminsgebühr (VU) gem. VV RVG 3105	12,50 €
Pauschale gem. VV RVG 7200	9,00 €
19 % Umsatzsteuer gem. VV RVG 7008	10,26 €
Summe	**64,26 €**

2. Die Zwangsvollstreckung / Zwangsräumung

Liegt Ihnen das Versäumnisurteil in vollstreckbarer Ausfertigung, das heißt mit Klausel und Zustellungsnachweis vor, können Sie dem zuständigen Gerichtsvollzieher Zwangsvollstreckungs-/Räumungsauftrag erteilen. Zuständig ist derjenige Gerichtsvollzieher des Bezirks, in welchem der Kleingarten gelegen ist, nicht der Gerichtsvollzieher, welcher für den Bezirk des Wohnsitzes des Kleingärtners zuständig ist. In dem Räumungsauftrag sollten Sie daher stets hervorheben, wo der Kleingarten gelegen ist.

Angesiedelt sind die Gerichtsvollzieher bei dem jeweiligen Amtsgericht. Dort wird der Räumungsauftrag eingereicht bei der Verteilerstelle für Gerichtsvollzieheraufträge. Diese ordnet den Auftrag dem zuständigen Gerichtsvollzieher zu.

Geht der Auftrag bei dem Gerichtsvollzieher ein, erhält er auch hier, wie die Klage beim Gericht, ein Aktenzeichen.

Zunächst wird der Gerichtsvollzieher Sie auffordern, einen erforderlichen Räumungskostenvorschuss zu leisten. Wie das Gericht, wird auch der Gerichtsvollzieher nur tätig, wenn die voraussichtlich entstehenden Kosten zuvor durch einen Vorschuss abgedeckt sind. Im Regelfall verlangen die Gerichtsvollzieher hier zwischen € 1.000,00 - € 5.000,00 je nach Größe des Gartens. Oftmals habe ich es erlebt, dass sich ein Gerichtsvollzieher vorab schon einmal in die Kleingartenkolonie begeben hat und sich den Garten von außen angesehen hat, um abschätzen zu können, welche Kosten evtl. entstehen.

Wenn die Rechtsschutzversicherung Deckungszusage erteilt hat, kann bei dieser der Vorschuss angefordert werden.

Sollte keine Rechtsschutzversicherung bestehen oder aber Sie der Versichertengemeinschaft die Kosten ersparen wollen, könnten Sie auch an den im Garten und in der Laube befindlichen Dingen, die dem Kleingärtner gehören, Ihr Vermieterpfandrecht geltend machen. Dann würde der Gerichtsvollzieher nur das Tor zum Garten aufbrechen lassen durch einen Schlosser und Sie wieder in den Besitz des Gartens setzen. Die Räumung hätten Sie dann selbst durchzuführen. Auch auf die Gefahr hin, dass sich im Garten nur wertloses Gerümpel befindet, welches Sie kostenpflichtig entsorgen müssten.

Im Übrigen würde ein Gerichtsvollzieher nicht statthafte Anlagen und Anpflanzungen nicht entfernen. Ein Gerichtsvollzieher würde nur mobiles Inventar, d.h. den Inhalt der Laube durch die von ihm eingesetzten Mitarbeiter eines Umzugsunternehmens aus dem Garten entfernen lassen, ebenso wie im Garten befindliche Gegenstände, wie Gartenstühle, aber auch Unrat etc.

In keinem Falle würde ein Gerichtsvollzieher jedoch unstatthafte Baulichkeiten abreißen oder gar Anpflanzungen, wie Bäume entfernen.

Ist der Garten geräumt, erfolgt die Schätzung. Je nachdem, was sie ergibt, wird der ehemalige Pächter aufgefordert, die sich ergebenden Beanstandungen zu beseitigen unter Vorlage der Schätzung sowie Setzung einer angemessenen Frist und Ablehnungsandrohung. Wird er nicht tätig, müssten diese Räumungskosten gerichtlich geltend gemacht werden.

Achten Sie bitte darauf, dass ein solcher Anspruch in sechs Monaten verjährt – gerechnet ab Rückgabe des Gartens an Sie.

Zusammenfassung der Gruppendiskussion am Sonntag 10. Oktober 2010

Thema: **Beendigung von Kleingartenpachtverträgen**

Diskussionsleiter: **Burkhard Balkenhol**

Seitens der Seminarleitung gab es vor Beginn der Diskussionsrunde einige Anmerkungen zu dem Thema Beendigung von Kleingartenpachtverträgen. So sollte über das wann, warum und wie oft diskutiert werden. Weiter sollten Möglichkeiten diskutiert werden, wie eine Kündigung abgewendet werden kann.

Gleich zu Beginn der Diskussionsrunde stellte sich heraus, dass die meisten Kündigungen auf die schlechte Zahlungsmoral der Gartenpächter zurückzuführen sind. Nur etwa 2% der ausgesprochenen Kündigungen gingen auf eine „unordentliche" kleingärtnerische Nutzung zurück.

Hauptgründe für die schlechte Zahlungsmoral der Gartenpächter sind die immer größer werdende Zahl von Hartz IV Empfängern unter den Gartenfreunden sowie die finanzielle soziale Schieflage in der Bevölkerung.

Wie aber kann nun verhindert werden, dass es zur Kündigung des Pachtvertrages kommt?

Eine Möglichkeit ist das Gespräch mit den in Zahlungsverzug geratenen Gartenpächtern mit dem Ziel die fehlenden Beträge in Raten zu zahlen. Diese Methode hat aber einen erhöhten Arbeitsaufwand zur Folge, denn die Ratenzahlung bedarf der Überwachung. Eine weitere Möglichkeit besteht darin, einen Aufhebungsvertrag für den Pachtvertrag anzustreben, um so eine gütliche Einigung über das Ende des Pachtverhältnisses zu erzielen.

Auch die dem ein oder anderen etwas drastisch vorkommende Methode der Bekanntmachung der Schuldner am „schwarzen Brett" wurde erörtert. In einem Bezirk wurde und wird diese Methode als letztes Druckmittel sehr erfolgreich praktiziert. Eine weitere Maßnahme ist die Einschaltung von Inkassounternehmen. Eine Möglichkeit die von nahezu allen Diskussionsteilnehmern abgelehnt wurde und die als nicht zu unterschätzenden Nachteil eine Vorauszahlung durch den Verein notwendig macht. Eine Vorauszahlung die womöglich bei Erfolglosigkeit neben den fehlenden Geldern ein weiteres Loch in die Vereinskasse reißt.

Diskutiert wurde, neben diversen anderen Themen des Kleingartenwesens, auch das Abstellen von Strom bzw. Wasser bei Ausbleiben der Zahlungen. Eine Möglichkeit die sehr strittig ist aber mancherorts zur erstaunlich schnellen Behebung der schlechten Zahlungsmoral verholfen hat.

Eine bessere Lösung scheint in den Fällen schlechter Zahlungsmoral die Erstellung eines Mahnbescheides zu sein. Hier besteht die Möglichkeit sich Formblätter im Internet herunter zu laden, auszufüllen und an das zuständige Amtsgericht weiter zu reichen. Die Mahnbescheide haben den Vorteil, dass Verjährungsfristen gehemmt werden und dienen auch dazu rechtmäßige Vollstreckungstitel zu erlangen.

Bei den Kündigungen wegen nicht ordentlicher kleingärtnerischer Nutzung sollte vorher das Gespräch mit den Gartenpächtern gesucht werden um eventuell eine Aufhebung des Pachtvertrages zu erreichen. Sollte ein Gespräch keinen Erfolg bringen so ist hier der späteste Kündigungstermin, der dritte Werktag im August, zu beachten. Dieser Kündigungstermin setzt voraus, dass eine rechtzeitige Gartenbegehung sowie eine vorherige Mahnung mit einer entsprechenden Frist zur Beseitigung der Mängel erfolgen müssen. In der Mahnung sind die zu beseitigenden Mängeln genau aufzuführen. Als vorteilhaft hat sich eine Dokumentation der

Mängel in Wort (Begehungsprotokoll) und Bild herausgestellt. Auch nicht dem Vereinsvorstand angehörende Zeugen können bei einem eventuell zu erwartenden Gerichtsverfahren gute Dienste leisten. Zu diesem Gerichtsverfahren kann es dann kommen, wenn eine Räumungsklage eingereicht werden muss.

Zum Ende der Diskussionsrunde wurde von vielen Diskussionsteilnehmern angeregt, gerade bei der kleingärtnerischen Nutzung und die damit verbundene 1/3 Teilung umzudenken. Gartenpächtern die aus Alters- oder Gesundheitsgründen ihren Garten nicht mehr als Nutzgarten sondern mehr als Ziergarten sehen, sollte nicht gleich mit Kündigung gedroht werden.

Hier waren sich alle Diskussionsteilnehmer einig: „Besser ein gepflegter Ziergarten als ein ungepflegter Nutzgarten".

Burkhard Balkenhol

Zusammenfassung der Gruppendiskussion

Thema: Pächterwechsel

Diskussionsleiter: Wolfgang Schünemann

Es wurde diskutiert, wann eine Vereinbarung über einen Pächterwechsel vorgenommen werden soll. Die Mehrheit der Teilnehmer entschied sich dafür, dass solche Vereinbarungen vor einem Wechsel zu erfolgen haben.

Während der Pachtzeit oder sogar am Ende des Pachtverhältnisses entstehen mit dem alten Pächter Streitigkeiten, die vermieden werden können, wenn klare Übergabebestimmungen vorher festgelegt wurden.

Die Bedingungen, wie zum Beispiel die Pflege der Parzelle durch den abgebenden Gartenbesitzer, die Gemeinschaftsarbeit oder die fremde Pflege müssen klar geregelt sein.

Die Dauer bis zur Verpachtung ist sehr unterschiedlich. Sie reicht von sofort bis zu ein bis drei Jahren nach der Kündigung. Je besser der Garten gepflegt ist, umso schneller gelingt in der Regel eine neue Verpachtung.

Im Allgemeinen ist aber festzustellen, dass ca. 80-90 % der Gartenübergaben "friedlich" verlaufen. Arbeit und Ärger machen allerdings die verbleibenden 10-20 %. Dieser Ärger ist jedoch bei einer vorher geregelten Übergabevereinbarung auch zu vermeiden.

Eine Wertermittlung hat immer zu erfolgen. Hier sieht der abgebende Kleingärtner, was er für seine Parzelle bekommt und das neue Mitglied seine erworbenen Werte.

Die Diskussionsrunde einigte sich auf einen sozialverträglichen Übergabebetrag. Die Höhe wurde nicht festgelegt. Sie schwankte von 500 € bis 3000 €.

Wolfgang Schünemann

Anhang 1

Der Kleingartenunterpachtvertrag (Mustervorlage)

Unterpachtvertrag

I.

Der Bezirksverband ..... e.V.,, ist aufgrund des Generalpachtvertrages mit der Stadt / der Forstverwaltung/ Herrn/Frau ..... vom ..... Pächter von ..... Kleingärten in der Kleingartenanlage ..... . Der Bezirksverband ist zur Unterverpachtung der Kleingärten ausdrücklich berechtigt.

II.

Zwischen

dem Bezirksverband ....e.V. vertreten durch den Kleingärtnerverein .....e.V. dieser wiederum vertreten durch die Mitglieder des Vorstandes ....

-Verpächter-

und

den Ehegatten

a).....(Ehemann).

b)..... (Ehefrau)

-Pächter -

Mitglied(er) des Kleingärtnervereins .....

wird folgender

Kleingartenpachtvertrag

geschlossen:

§ 1 Gegenstand der Pachtung

Der Verpächter verpachtet dem Pächter im Gebiet des Kleingartenvereins ....., in der Anlage ..... den Kleingarten Nr. ..... von einer Größe von ..... qm zur ausschließlich kleingärtnerischen Nutzung.

§ 2 Beginn und Ende des Pachtverhältnisses

1) Das Pachtverhältnis beginnt mit Wirkung vom ..... und endet, soweit es nicht vorher gekündigt wird, mit dem Erlöschen des Generalpachtvertrages vom ..... gemäß Abschnitt I. dieses Vertrages.
2) Das Pachtjahr läuft vom 01. Dezember bis zum 30. November eines jeden Jahres.
3) Beim Tod des Pächters endet das Pachtverhältnis mit Ablauf des folgenden Kalendermonats.
4) Das Pachtverhältnis endet automatisch, wenn dem Verpächter der Zwischenpachtvertrag gekündigt wird, außer in den gesetzlichen Fällen des § 10 Abs. 1 BKleingG.
5) Der Verpächter kann das Vertragsverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, wenn
   a) der Pächter mit der Entrichtung des Pachtzinses mindestens ¼ Jahr in Verzug ist und nicht innerhalb von zwei Monaten nach einer in Textform abgegebenen Mahnung die fällige Pachtzinsforderung erfüllt oder
   b) der Pächter oder von ihm auf seiner Kleingartenfläche geduldete Personen so schwerwiegende Pflichtverletzungen begehen, insbesondere den Frieden in der Kleingärtnergemeinschaft so nachhaltig stören, dass dem Verpächter die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses nicht zugemutet werden kann.
6) Der Verpächter ist berechtigt, das Vertragsverhältnis spätestens am 3. Werktag im August zum 30. November eines Jahres zu kündigen, wenn der Pächter ungeachtet einer in Textform abgegebenen Abmahnung des Verpächters eine nicht kleingärtnerische Nutzung fortsetzt oder andere Verpflichtungen, die die Nutzung des Kleingartens betreffen, nicht unerheblich verletzt, insbesondere die Laube zum dauernden Wohnen benutzt, das Grundstück unbefugt einem Dritten überlässt, erhebliche Bewirtschaftungsmängel nicht innerhalb einer angemessenen Frist abstellt oder geldliche oder sonstige Gemeinschaftsleistungen für die Kleingartenanlage verweigert.
7) Der Verpächter ist berechtigt, das Vertragsverhältnis spätestens am 3. Werktag im Februar zum 30. November eines Jahres zu kündigen, wenn
   a) die Beendigung des Pachtverhältnisses erforderlich ist, um die Kleingartenanlage neu zu ordnen, insbesondere um Kleingärten auf eine Größe von 400 qm zu beschränken, die Wege zu verbessern oder Spiel- und Parkplätze zu errichten;
   b) planungsrechtlich eine andere als die kleingärtnerische Nutzung zulässig ist und der Eigentümer durch die Fortsetzung des Pachtverhältnisses an einer anderen wirtschaftlichen Verwertung gehindert ist und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde;
   c) die als Kleingarten genutzte Grundstücksfläche alsbald der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzung zugeführt oder alsbald für diese Nutzung vorbereitet werden soll; die Kündigung ist auch vor Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes zulässig, wenn die Gemeinde seine Aufstellung, Änderung oder Ergänzung beschlossen hat, nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass die beabsichtigte andere Nutzung festgesetzt wird und dringende Gründe des öffentlichen Interesses die Vorbereitung oder

die Verwirklichung der anderen Nutzung vor Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes erfordert;

d) die als Kleingartenanlage genutzte Grundstücksfläche nach abgeschlossener Planfeststellung für die festgesetzte Nutzung alsbald benötigt wird.

8) Wenn dringende Gründe die vorzeitige Inanspruchnahme der kleingärtnerisch genutzten Fläche erfordern, ist eine Kündigung in den Fällen des Absatzes 7, Buchstabe c) und d), spätestens am 3. Werktag eines Kalendermonats für den Ablauf des nächsten Monats zulässig.
9) Der Pächter ist berechtigt, das Pachtverhältnis mit einer Frist von drei Monaten zum Monatsende zu kündigen. Er hat weder ganz noch anteilig einen Anspruch auf Rückzahlung der bereits für das angebrochene Pachtjahr im Voraus bezahlten Pacht.
10) Eine Kündigung ist nur wirksam, wenn sie schriftlich erfolgt.
11) Es wird vereinbart, dass die stillschweigende Verlängerung des Pachtverhältnisses durch die Fortsetzung des Gebrauches der Kleingartenparzelle gemäß § 545 BGB ausgeschlossen ist.

§ 3 Pachtzins

(1) Der Pachtzins beträgt zurzeit ..... € je qm und Jahr, mithin ..... €. Dieser Betrag ist bis zum ..... eines jeden Jahres an den Verpächter bzw. an den Kleingärtnerverein ..... im Voraus zu zahlen.
(2) Der Pachtzins kann im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften erhöht werden.
(3) Ein Erlass oder eine Minderung des Pachtzinses wegen Misswuchses, Wildschaden, Hagelschlags, Überschwemmung oder dergleichen kann nicht gefordert werden.
(4) Der Pächter erklärt sich bereit, an Gemeinschaftsarbeiten, die der Errichtung oder Erhaltung von Gemeinschaftsanlagen dienen, in dem von der Mitgliederversammlung des Kleingärtnervereins ..... beschlossenen Umfang mitzuwirken oder die dafür beschlossenen Ersatzzahlungen zu leisten. Auf § 2 Absatz (6) wird verwiesen.
(5) Sollte der Pächter während der Vertragslaufzeit aus dem Kleingärtnerverein ..... ausscheiden, so verpflichtet er sich zur Zahlung einer jährlichen Verwaltungspauschale, die doppelt so hoch wie der Vereinsbeitrag eines aktiven Mitgliedes ist (z.Zt. € .....).

§ 4 Gewährleistung

(1) Der Kleingarten wird dem Pächter ohne Gewähr für genaue Größe, bestimmte Güte, Beschaffenheit und Ertragsfähigkeit zu der in den §§ 1, 5 bestimmten Nutzung überlassen.
(2) Dem Verpächter sind keine Altlasten bekannt, die die Nutzung der Pachtsache als Kleingartenfläche einschränken oder verbieten könnten. Sollten sich im Laufe der Zeit der Bewirtschaftung solche herausstellen, übernimmt der Verpächter keine Gewähr für die notwendigen oder sinnvollen Einschränkungen der gärtnerischen Nutzung und der damit möglichen Ernteertragsausfälle, selbst dann nicht, wenn eine gärtnerische Nutzung nicht mehr möglich sein sollte.

§ 5 Nutzung

(1) Der Pächter ist verpflichtet, das Pachtgrundstück im Sinne einer kleingärtnerischen Nutzung ordnungsgemäß zu bewirtschaften und in gutem Kulturzustand zu erhalten.
(2) Der Pächter verpflichtet sich, alle gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere die des Umweltschutzes, des Baurechtes, des Abfall- und Wasserrechtes, Landschaftsschutzes und die Vorschriften der Baumschutzsatzung zu befolgen.
(3) Der Pächter darf die bestehenden Gartengrenzen nicht eigenmächtig verändern oder beeinträchtigen.

(4) Der Pächter ist berechtigt, eine Gartenlaube nach den geltenden Vorschriften zu errichten, sofern eine solche nicht vorhanden ist bzw. durch Abbruch oder Brand verloren geht.
(5) Bauliche Anlagen bedürfen unbeschadet einer baurechtlichen Genehmigung der vorherigen Zustimmung durch den Verpächter. Hierunter fallen auch alle nachträglichen Änderungen, Erweiterungen und Erneuerungen vorhandener Anlagen.
(6) Die Errichtung, Änderung, Ergänzung oder Erneuerung soll innerhalb einer Frist von zwei Jahren nach der Zustimmung abgeschlossen sein.
(7) Baulichkeiten, Bauteile, Versorgungsanlagen usw., die entgegen geltenden Vorschriften errichtet wurden, sind auf Verlangen des Verpächters unverzüglich zu entfernen.
(8) Eine Nutzung zu Wohnzwecken ist nicht gestattet.
(9) Der Pächter ist nicht berechtigt, den Kleingarten oder Teile desselben ohne schriftliche Zustimmung des Verpächters unter zu verpachten oder Dritten zur Nutzung zu überlassen.

§ 6 Rückgabe des Pachtgegenstandes bei Beendigung des Pachtverhältnisses

(1) Der Pächter hat den Pachtgegenstand nach Beendigung des Kleingartenpachtverhältnisses von seinem Eigentum (Baulichkeiten, Anlagen, Anpflanzungen und Zubehör) zu räumen und im geräumten Zustand sowie in einem Zustand, der eine sofortige kleingärtnerische Weiternutzung ermöglicht, an den Verpächter zurückzugeben.
(2) Verpächter und Pächter können den Verbleib des Eigentums oder von Teilen des Eigentums auf der Kleingartenparzelle bei Beendigung des Kleingartenpachtverhältnisses vereinbaren. Diese Vereinbarung kann zeitlich befristet werden.
(3) Der scheidende Pächter kann sich von der vorstehenden Pflicht zur Räumung des Pachtgegenstandes in dem Umfange befreien, in dem er dem Verpächter einen Kaufvertrag mit dem Folgepächter über die auf diesen übergehenden Sachen unter Beachtung der nachfolgenden Bestimmungen nachweist.
(4) Ausschließlich der Verpächter hat das Recht, den Kleingarten an einen Folgepächter neu zu verpachten. Er ist auch dann nicht an die Empfehlung des Pächters gebunden, mit einem von ihm benannten Folgepächter abzuschließen, wenn der Pächter mit diesem bereits eine Einigung über den Preis für das zurückgelassene Eigentum erzielt hat. Er wird sich einer entsprechenden Empfehlung aber nicht verschließen, wenn gegen die Person des Folgepächters keine Gründe ersichtlich sind.
(5) Kommen die Parteien gemäß § 6 Ziff. 2 u. 3 dieses Vertrages überein, dass der scheidende Pächter sein Eigentum bei der Beendigung des Kleingartenpachtverhältnisses zurücklassen kann, ist grundsätzlich eine Wertermittlung der Baulichkeiten, Anlagen und Anpflanzungen vorzunehmen. Die Wertermittlung ist im Falle der Kündigung des Kleingartenpachtverhältnisses durch den Kündigenden rechtzeitig beim Verpächter zu beantragen. Die Kosten der Wertermittlung trägt der scheidende Pächter bzw. der Verursacher der Wertermittlung, soweit dem nicht andere gesetzliche Regelungen entgegenstehen.
(6) Die Wertermittlung kann nur durch zugelassene Wertermittler des Verpächters vorgenommen werden. Sie erfolgt nach den jeweils gültigen Richtlinien für die Wertermittlung von Aufwuchs, Gartenlauben und sonstigen Einrichtungen in Kleingärten beim Pächterwechsel des Landesverbandes Niedersächsischer Gartenfreunde. Diese werden hiermit Bestandteil dieses Vertrages.
(7) Der durch die Wertermittler festgestellte Wert der Baulichkeiten, Anlagen und Anpflanzungen bildet die Höchstgrenze für Entschädigungen und für den Kaufpreis für das dem scheidenden Pächter gehörende Eigentum. Diesem und dem Folgepächter steht es frei, einen unter der Wertermittlung liegenden Kaufpreis zu vereinbaren.
(8) Nichtstatthafte Baulichkeiten, Anlagen, Anpflanzungen usw. sind vom weichenden Pächter zu entfernen. Kommt er der Aufforderung zum Entfernen nicht innerhalb einer

Frist von 2 Wochen nach, ist der Verpächter berechtigt, auf Kosten des Pächters den ordnungsgemäßen Zustand herzustellen.

(9) Lässt der Pächter nach Beendigung des Pachtverhältnisses sein Eigentum zurück, verpflichtet er sich solange zur Zahlung einer pauschalen Pachtausfallzahlumng, bis der Kleingarten an einen Folgepächter neu verpachtet werden kann. Die Höhe dieser Pauschale darf nicht höher als der zuletzt gezahlte Pachtzins sein.

(10) Endet das Pachtverhältnis aufgrund einer Kündigung gemäß § 2 Absatz (7), steht dem Pächter eine Entschädigung nach § 11 BKleingG zu.

§ 7 Gartenordnung

Die Gartenordnung .....ist vollinhaltlich Bestandteil dieses Vertrages.

§ 8 Betreten des Kleingartens

Der Pächter ist verpflichtet, den Vertretern des Verpächters oder deren Beauftragten (z.B. dem Kleingärtnervereinsvorstand), oder dem Eigentümer das Betreten der Pachtfläche im Rahmen ihrer Verwaltungsbefugnisse jederzeit zu gestatten. Ein Ersatz für geringe Schäden, die hieraus entstehen sollten, steht dem Pächter nicht zu.

§ 9 Gesamtschuldnerschaft, Erfüllungsort

(1) Die Pächter zu 2) sind Gesamtschuldner. Willenserklärungen werden wirksam, wenn sie auch nur einem Pächter zugehen. Jeder Pächter hat sich Willenserklärungen sowie Verfehlungen so anrechnen zu lassen, als ob sie an seiner eigenen Person entstanden sind.

(2) Erfüllungsort ist .....

§ 10 Nebenabreden

Vertragsänderungen bedürfen in jedem Fall der Schriftform. Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag sind unwirksam.

....., den .....

Unterschriften

Anhang 2

Vereinbarung über die Abwicklung des Kleingartenpachtvertrages

zwischen

-ehemaliger Pächter-,

dem Bezirksverband der Gartenfreunde

-Verpächter-

und

dem Kleingärtnerverein

-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, sein Eigentum (Gartenlaube, Anpflanzungen etc. - 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 welcher der ehemalige Pächter sein Eigentum 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.

5.
Variante a:

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.

6. 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 seinem Eigentum zu beräumen und beräumt an den Kleingärtnerverein als bevollmächtigten Vertreter des Verbandes der Gartenfreunde ..... herauszugeben.

....., den

--- ---
ehemalige Pächter Verpächter

Anhang 3

Anmerkungen zum Muster eines Unterpachtvertrages für Kleingärten:

Vorwort

Gründe für die Vorlage dieses Musterunterpachtvertrages:

In Niedersachsen gibt es sehr unterschiedliche Kleingartenpachtverträge. Dies wird sich im Grunde auch nicht vermeiden lassen. Die Gründe dafür sind vielfältig. Sie bestehen unter anderem darin, dass Pachtverträge in Vermittlung für den jeweiligen Bezirks- oder Kreisverband, der Verpächter ist, oder als Kleingärtnerverein auf Seiten des Verpächters abgeschlossen werden. Auch regionale Besonderheiten oder historische Entwicklungen spielen dabei eine nicht unwesentliche Rolle.

Wir haben mit dem nachfolgenden Mustervertrag einen Vertragsentwurf wiedergegeben, der sich im Wesentlichen aus den Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes ergibt. Dabei haben wir ganz bewusst die Bestimmungen des Gesetzes in den Vertrag formuliert, da das Gesetz selbst in der konkreten Formulierung nur im seltensten Fall dem Kleingärtner vorliegt.

Der nachfolgende Vertragstext ist nur in ganz geringem Umfange zu dem abgeändert worden, den wir erstmals in Heft Nr. 9 in dieser Reihe veröffentlicht haben. Man sollte nicht ständig neue Vertragstexte abfassen noch Satzungen ändern, wenn es dazu keine gesetzlichen oder sich aus der Rechtsprechung ergebenden Notwendigkeiten gibt. Davon haben wir uns leiten lassen.

Wir weisen auch an dieser Stelle noch einmal ausdrücklich darauf hin, dass Vertragsänderungen, sei es auch nur indem man einen neuen Vertragstext zum Gegenstand des Vertragsverhältnisses macht, immer nur im gegenseitigen Einvernehmen herbeigeführt werden können. Eine Mitgliederversammlung ist nicht berechtigt, den Vertragsinhalt des jeweils mit dem einzelnen Kleingärtner bestehenden Unterpachtvertrages zu beeinflussen. Sie kann sich nur auf zukünftige abzuschließende Verträge beziehen.

Ferner haben wir den ebenfalls aus der Vergangenheit bekannten Vertragsentwurf beigefügt, mit dem die Zeit überbrückt werden kann, indem zwischen dem abgebenden Kleingärtner und dem Verein kein Unterpachtvertrag mehr besteht. Sie könnten diesen Vertrag auch in den Unterpachtvertrag einbauen. Da er aber nur in seltenen Fällen zur Anwendung kommt, sind wir der Ansicht, dass man auf diesen Vertragstext nur dann Bezug nehmen sollte, wenn er gebraucht wird.

Vorbemerkungen

Bevor wir das Vertragsmuster im Einzelnen darstellen, einige rechtliche Vorüberlegungen.

1.) Eigentumsverhältnisse:

a) Grund und Boden

Der Grund und Boden eines Kleingartens gehört demjenigen, der im Grundbuch des Amtsgerichts, in dessen Gerichtsbezirk er belegen ist, als solcher eingetragen ist. Dies können eine Gemeinde, eine Forstverwaltung, eine Klosterkirche, aber auch häufig Privatpersonen sein.

b) Gartenlaube, Bäume, Anpflanzungen etc.

Die Gartenlaube wiederum und alle Anpflanzungen, auch Blumen und Bäume, bleiben nach ständiger Rechtsprechung der Obergerichte im Eigentum des Pächters (Kleingärtner), d.h. desjenigen, der den Kleingarten bewirtschaftet und vom Eigentümer oder den jeweiligen Zwischenpächtern (Bezirksverband oder/und Verein) gepachtet hat. Vielfach wird die irrige Ansicht vertreten, dass die Gartenlaube, die fest mit dem Grund und Boden verbunden ist, dem Verein oder Unterpächter oder dem Grundstückseigentümer gehöre. Dies ist nicht richtig! Selbst wenn die Gartenlaube nur durch Zerstören entfernt werden kann, geht sie nicht in das Eigentum des Eigentümers des Grund und Bodens über. Erst recht geht sie nicht per Gesetz in das Eigentum des Zwischenpächters über. Dies gilt auch für die Bäume.

Nach ständiger Rechtsprechung handelt es sich insoweit um Scheinbestandteile eines Grundstückes i.S.d. § 95 BGB, weil ein Wille, die Verbindung nur zu einem vorübergehenden Zweck vorzunehmen, vorhanden ist, wenn der Verbindende in Ausübung eines zeitlich begrenzten Nutzungsrechtes handelt. Wenn also der Mieter, Pächter, Jagdpächter irgendwelche Baulichkeiten auf dem gepachteten Grundstück errichtet bleibt er Eigentümer dieser Bestandteile (vergl. BGHZ 92, 71, BGH NJW 85, 798). Auch dann, wenn niemand seinen Willen ausdrücklich zum Ausdruck gebracht hat, geht man davon aus, dass diese Verbindung zwischen Laube und Grundstück nicht gewollt ist. Der Wille, die Sache nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grund und Boden zu verbinden, wird bei einem Pachtverhältnis vermutet (BGHZ 92, 70,74; Dr. Lorenz Mainczyk, BKleingG, 10. Aufl. § 3 Rdn.43).

Für unsere Unterpachtverträge ist dies insoweit von Bedeutung, wie in den Verträgen nicht formuliert werden sollte, dass die Laube oder der Aufwuchs nach Beendigung des Pachtverhältnisses dem Verpächter zufallen soll. Wenn nämlich die Sache bei Beendigung des Nutzungsverhältnisses dem Grundstückseigentümer überlassen werden soll, so können die Eigentumsverhältnisse durchaus andere sein (BGH a.a.O.). Obwohl kaum ein Kleingärtner beim Bau seiner Gartenlaube daran denkt, dass er sie bei Aufgabe seines Kleingartens mitnimmt, wird dies rechtlich im Prinzip unterstellt. Der Kleingärtner geht davon aus, dass er bei Beendigung des Pachtverhältnisses einen Nachfolger findet, der ihm die Laube usw. abkauft. Diese Verkaufsmöglichkeit würde entfallen, wenn die Laube im Eigentum des Verpächters stände oder dem Verpächter „zufällt". Das wäre für den Pächter insbesondere dann nachteilig, wenn er selbst kündigt, was ganz überwiegend der Fall ist. Dass er auf einen Verkaufserlös verzichten wollte, kann regelmäßig nicht angenommen werden.

c) Ausnahmen

Die Eigentumsverhältnisse können ausnahmsweise andere sein, wenn der Zwischenpächter die Gärten mit Laube etc. verpachtet. Dies kommt hin und wieder vor, wenn eine Gemeinde eine Kleingartenanlage errichtet und die Kleingärten im Wesentlichen mit Lauben ausgestattet hat. Dann wird für diese Gärten auch keine Entschädigung zu zahlen sein. Der Kleingärtner wird dann verpflichtet sein, den Zustand zu erhalten.

d) Entschädigungsgrundsätze bei Rücklassungsverpflichtung
Die Rechtslage wird für den Verein oder Verband als Zwischenpächter schwieriger, wenn man durch Vertrag den abgebenden Kleingärtner verpflichtet, die Gartenlaube etc. zurückzulassen, wie dies häufig in Unterpachtverträgen formuliert ist. Dann kann § 539 BGB eingreifen. Danach wird der Verpächter zur Zahlung einer Entschädigung für die zurückgelassenen Einrichtungen verpflichtet. Der Kleingärtner ist fein raus. Er erhält seine Entschädigung auch dann, wenn noch kein neuer Verpächter gefunden ist. Er erhält sogar den Wert, den die Wertermittlung ermittelt hat, egal, ob der Verpächter den Preis auch erzielt. Was dies für die Vereine und Verbände als Zwischenpächter auf Dauer bedeuten kann, kann sich jeder leicht vorstellen.

2.) Rechtsverhältnisse der Beteiligten untereinander
Wie bereits angedeutet, sind Eigentümer, Verpächter und Unterverpächter möglicherweise drei verschiedene (rechtliche) Personen. In diese Kette tritt der Pächter (Kleingärtner) ein. Das BKleingG sieht keine Verpflichtung vor, dass Bezirksverbände, Kreisverbände oder ähnliche Dachorganisationen Verpächter sein müssen. Auch der Kleingärtnerverein kann Zwischenpächter sein. Das Gesetz sieht aber stets ein solches Zwischenpachtverhältnis vor (vgl. Maincyzk, BKleingG 10. Aufl. § 4 Rdn. 31ff).
Regelmäßig ist es allerdings so, das Bezirks- oder Kreisverbände in den Städten oder Gemeinden tätig sind. Sie sollten auch Vertragspartner des jeweiligen Kleingärtners und auf der anderen Seite des Eigentümers sein. Danach ist der hier gewählte Vertragsentwurf entwickelt. Der Verein tritt lediglich als Vertreter oder Vermittler für die Dachorganisation auf.
Der Vertrag ist aber auch anwendbar, wenn der Kleingärtnerverein Zwischenpächter ist und den Kleingarten an seine Mitglieder verpachtet. Es muss nur jeweils die genaue Bezeichnung der jeweiligen Vertragspartei angegeben werden. Unklarheiten gehen zu Lasten des Verwenders der vorformulierten Vertragstexte.

3.) Vertragsverhältnis zwischen Kleingärtner (alt) und Kleingärtner (neu)
Das Vertragsverhältnis bei Abwicklung des Unterpachtvertrages nach Kündigung durch den Kleingärtner gestaltet sich so, dass zwischen dem abgebenden Pächter und dem nachfolgenden Kleingärtner ein Kaufvertrag (§ 433 BGB) geschlossen wird, gemäß dem sämtliches Eigentum, das der Altpächter auf den Neupächter übertragen möchte, übergeht und der Neupächter dafür einen Kaufpreis bezahlt. Die Höhe des maximal zu zahlenden Betrages wird durch eine Wertermittlung festgestellt. Zur Feststellung dieses Wertes wird der Verpächter tätig. Er vermittelt sozusagen den Kaufpreis zwischen den Vertragspartnern Alt- und Neupächter.

4.) Wertermittlung zur Preisempfehlung und Zustandserfassung
Der Verpächter gibt mit der Wertermittlung nur eine Empfehlung. Die Höhe des Übergabepreises wird durch die Wertermittlung nicht bestimmt. Dazu hat der Zwischenpächter kein Recht. Anliegen der Wertermittlungsrichtlinien bleibt es dennoch, den Parteien einen Preis zu ermitteln, in dem die sozialen Aufgaben des Kleingartenwesens ebenfalls zum Ausdruck kommen.
Einen weiteren, nicht zu unterschätzenden Wert hat die Wertermittlung für den Kleingärtnerverein: Er bekommt eine neutrale Zustandsbeschreibung des Gartens und kann den Kleingärtner unter Verweis darauf auffordern, die festgehaltenen Mängel abzustellen.

5.) Versicherungsverhältnisse
Bei der Gestaltung dieses Vertragsentwurfes sind Versicherungsverhältnisse weitestgehend unberücksichtigt geblieben. Dies liegt u.a. an den unterschiedlichen Versicherungsverhältnissen, die so vielgestaltig sind, dass sie hier nicht hinreichend berücksichtigt werden können. Es sei nur der Hinweis gestattet, dass jeder Pächter (Kleingärtner) klären muss, ob seine Laube auch dann noch versichert ist, wenn er den Garten selbst gekündigt hat und ein Neupächter noch nicht gefunden ist. Es sollte an anderer Stelle geklärt werden, inwieweit Versicherungsverhältnisse auch über die Beendigung eines Kleingartenpachtverhältnisses das zurückgelassene Eigentum sichern.
Ob man einen Kleingärtner vertraglich verpflichten kann, eine Laubenversicherung abzuschließen, dürfte fraglich sein. Sinnvoll ist sie allemal. Eine gesetzliche Versicherungspflicht gibt es nicht.

Kommentierung des Vertrages

1. Hauptpächter
In dem Vertragsentwurf (siehe Rubrum des Unterpachtvertrages) ist deutlich hervorgehoben, wer Hauptpächter ist. Hier kann man statt dem Bezirks- oder Kreisverband natürlich auch den Verein einfügen, wenn der Zwischenpächter ist.

Vielfach wird es so gehandhabt, dass für den Hauptpächter, den Bezirks- oder Kreisverband, der jeweilige Kleingärtnerverein den Vertrag als Vertreter abschließt. Teilweise wird den Vereinen auch die Kündigungsberechtigung übertragen. Dies ist nicht sinnvoll. Der Bezirksverband sollte es letztendlich in der Hand behalten, selbst den Vertragsabschluss durch seine Unterschrift herbeizuführen. Er sollte auf jeden Fall eine notwendige Kündigung selbst in der dazugehörigen Form aussprechen und nicht den Verein bevollmächtigen. Damit sind neue hier nicht darstellbare Problem verbunden.
In einigen alten Pachtverträgen ist u.a. eine Prozessvollmacht und eine entsprechende Handlungsvollmacht direkt hinein formuliert worden. Auch dies ist möglich. Sie überträgt aber die Schwierigkeiten auf den Verein. Die Vertreter des Bezirksverbandes sind in der Regel distanzierter, was die Störungen des Unterpachtverhältnisses betrifft, und werden nicht so leicht eine durch Emotionen geprägte Auseinandersetzung zur Kündigung des Pachtverhältnisses bringen. Sie können auch schlichtend zwischen Vereinsvorstand und Kleingärtner einschreiten.

2. Parteien des Unterpachtvertrages
Neben dem Verpächter können ein oder mehrere Pächter des Kleingartens aufgeführt werden. Dabei muss es sich nicht um Eheleute handeln. Heutzutage ist es bei Mietverhältnissen üblich, dass beide Eheleute mit in den Vertrag aufgenommen werden. Dies gilt auch für nicht eheliche Lebensgemeinschaften oder andere Partnerschaften. Vorteile für den Verein sind, dass er keine Probleme mit der verbotenen Überlassung des Kleingartens an Dritte hat, wenn ihm diese dritte Person per Vertragspartner bekannt ist, oder dass er mehrere Gläubiger hinsichtlich der Verpflichtungen hat, die auf dem Kleingarten lasten, und sie als Gesamtschuldner in Anspruch nehmen kann.
Ein Nachteil ist sicherlich, dass er bei einer Beendigung des Pachtverhältnisses darauf achten muss, allen Vertragspartner eventuell eine Abmahnung oder Kündigung zukommen zu lassen.

3. Beschreibung des Pachtgegenstandes
Wie im Mietverhältnis sollte der Pachtgegenstand genau beschrieben werden (§ 1 Unterpachtvertrag), damit er eindeutig zugeordnet werden kann und Verwechslungen ausgeschlossen sind. Die Größenangaben sind z.B. bei einem Streit über die Höhe des Pachtpreises wichtig.

4. Beginn des Pachtverhältnisses
   Das Pachtverhältnis beginnt zu dem Zeitpunkt, den die Parteien vereinbaren (§ 2 Unterpachtvertrag). Der Beginn des Pachtverhältnisses muss nicht mit dem Pachtjahr, das nach dem Bundeskleingartengesetz vom 01. Dezember bis 30. November eines Jahres läuft, zusammenfallen. Dies ist selten der Fall. Häufig beginnt das Pachtverhältnis gerade im bereits laufenden Geschäftsjahr. Ob eine anteilige Jahrespacht noch vom Übernehmer gezahlt werden muss, ist vom Einzelfall abhängig. Hier ist zu berücksichtigen, dass der aufgebende Kleingärtner die Pacht möglicherweise bereits für das gesamte Jahr im Voraus bezahlt hat.

   Gelegentlich wird eine „Karenzzeit" vor den eigentlichen Beginn des Pachtverhältnisses vereinbart. In dieser „Karenzzeit" soll sich der Neupächter „bewähren". Damit soll erreicht werden, dass innerhalb dieser „Karenzzeit" störende Anlagen oder Wildwuchs von der Parzelle entfernt werden. Der Kleingartenpachtvertrag soll mit dem Kleingärtner erst abgeschlossen werden, wenn der Garten in ordnungsgemäßen Zustand gebracht wurde. Gegen eine derartige Regelung bestehen rechtliche Bedenken, da ein zusätzlicher Beendigungsgrund für den bereits begonnenen Kleingartenpachtvertrag eingeführt wird (beachte: § 13 BKleingG) und weil Kleingartenpachtverträge über Dauerkleingärten nur auf unbestimmte Zeit geschlossen werden dürfen (§ 6 BKleingG).

5. Beendigungsgründe
   Die im Vertrag dargestellten Beendigungsgründe (§ 2 Abs. 4-8 Unterpachtvertrag) entsprechen im Wesentlichen denen der §§ 7, 8 und 9 BKleingG. Diese Gründe sind im Gesetz abschließend aufgeführt und dürfen nicht zum Nachteil des Kleingärtners erweitert werden (§ 13 BKleingG). Wenn es notwendig ist, den Kleingartenpachtvertrag den örtlichen Bestimmungen anzupassen, sollte man hier besonders vorsichtig sein. Zusätzliche Gründe einzubauen, ist sicherlich nicht zulässig. In aller Regel gibt es dafür auch keinen Bedarf, da die gesetzlichen Kündigungsgründe, die in den Vertragsvorschlag eingeflossen sind, auch als Kündigungsgründe ausreichen.
   Stets sind die Kündigungsfristen und die Formvorschriften zu beachten (§ 2 Abs. 9 Unterpachtvertrag).

6. Beendigung wegen Kündigung des Zwischenpachtvertrages
   Neben den Kündigungsgründen, die ursächlich beim Kleingärtner, beim Eigentümer oder in der Umwidmung des Grundstückes liegen, kann gemäß § 10 BKleingG auch das Fehlverhalten des Zwischenpächters den Eigentümer zur Kündigung berechtigen. Dies ist möglich, wenn der Zwischenpächter Pflichtverletzungen ungeachtet einer Abmahnung duldet, oder dem Zwischenpächter die kleingärtnerische Gemeinnützigkeit aberkannt ist. Aufgrund einer engen Auslegung des § 10 Abs. 3 BKleingG durch den Bundesgerichtshof (BGH V ZR 185/91; siehe dazu T. Theobald, Der Fachberater 1993,47), auf die hier nicht eingegangen werden kann, empfiehlt sich die Klausel (§ 2 Abs. 4 Unterpachtvertrag) in den Vertrag aufzunehmen. Das Pachtverhältnis endet dann auch für den Kleingärtner mit der Beendigung des Zwischenpachtvertrages.

7. Ein Hinweis auf § 545 BGB
   § 545 BGB bedeutet, dass das Pachtverhältnis auch nach einer Kündigung als fortgesetzt gilt, wenn der Pächter nach Ablauf der Pachtzeit die Nutzung fortsetzt und der Verpächter der Fortsetzung nicht innerhalb einer Frist von zwei Wochen widerspricht. Das § 545 BGB auch auf das Kleingartenpachtverhältnis Anwendung findet, hat der BGH ausdrücklich entschieden (BGH NJW 1991,1349 für den alten § 568 BGB, der dem jetzigen § 545 BGB entspricht). Die Anwendung dieses Paragrafen kann direkt im Vertrag ausgeschlossen werden (siehe § 2 Abs. 11 Unterpachtvertrag). Der Verpächter müsste ansonsten nach Beendigung des Pachtverhältnisses noch einmal innerhalb einer Frist von zwei Wochen nach Kenntnis von der Fortsetzung des Nutzers den Nutzer auffordern, die weitere Nutzung zu unterlassen. In vielen Mietvertragsformularen wird genauso verfahren.

8. Pachtzins
Selbstverständlich muss im Pachtvertrag die Höhe des Pachtzinses geregelt werden. Auch hier ist ausdrücklich auf § 5 BKleingG Bezug genommen.

Besonderheit im Vertragsvorschlag (§ 3 Abs.5 Unterpachtvertrag): Die Verwaltungsgebühr (§ 5 Abs.4 BKleingG). Diese kann eingeführt werden, wenn das Pachtverhältnis fortgesetzt wird, obwohl der Kleingärtner aus dem Kleingärtnerverein ausgetreten ist. Es ist allerdings zu bedenken, dass man über diese Klausel im Unterpachtvertrag den Kleingärtner überhaupt erst auf die Idee bringt, er könne den Garten auch weiterhin pachten, ohne Mitglied im Verein zu sein. In aller Regel ist es den Kleingärtnern nicht bekannt, dass beide Rechtsverhältnisse auseinander fallen können.

Wichtig ist bei den Verpflichtungen, die der Pächter übernehmen muss, auf die Gemeinschaftsleistung hinzuweisen (§ 3 Abs. 4 Unterpachtvertrag). Unabhängig von der Mitgliedschaft im Verein, ist die Gemeinschaftsleistung zur Erhaltung der Kleingartenanlage notwendiger und wesentlicher Bestandteil eines Unterpachtvertrages und gehört zu den Verpflichtungen, auf die der Verein nicht verzichten kann. Hier ist wiederum darauf zu achten, dass die Gemeinschaftsleistung dann nicht an den Vertragspartner erbracht werden muss, wenn der Bezirks- oder Kreisverband Verpächter ist, sondern an den Kleingärtnerverein, der die Anlage verwaltet, in der der Pächter seinen Garten nimmt. Es wird dann ein sogen. Vertrag zugunsten Dritter abgeschlossen.
Verfehlungen dagegen sind auch Kündigungsgründe (§ 9 Abs.1 Ziff. 1 BKleingG).

9. Gewährleistung
Der Gewährleistungsausschluss (§ 4 Unterpachtvertrag) ist eigentlich selbstverständlich. Dennoch sollte er der Vollständigkeit wegen in den Vertrag aufgenommen werden. Es könnte sonst jemand auf die Idee kommen, seinen Garten genau nachzumessen und eventuell weniger Pacht zu zahlen. Es soll auch ausgeschlossen werden, dass der Kleingärtner die Pacht mindern kann, weil er nicht die Erträge erzielt, die er erwartet, etwa weil schattenwerfende Bäume in der Nähe sind.
Wir haben eine Formulierung aufgenommen, die auch auf die immer häufiger werdenden Probleme der Altlasten bei Pachtflächen eingeht, die gärtnerisch genutzt werden sollen. Soweit wie möglich muss für den Verpächter nach unserer Ansicht die Haftung ausgeschlossen sein. Der Verband oder Verein kann dieses Risiko auch im Verhältnis nur zu einem Kleingärtner nicht schultern.

10. Nutzung des Kleingartens
Hier ist die kleingärtnerische Nutzung im Einzelnen als Verpflichtung aufgenommen worden. Besonderheiten ergeben sich aus der Gartenordnung, die ebenfalls (siehe § 7 Unterpachtvertrag) Bestandteil des Unterpachtvertrages werden sollte.

Innerhalb der Nutzung wird definiert, welche Laube für den Kleingarten zulässig ist. Hier sind die örtlichen Besonderheiten zu beachten (vgl. Mainczyk, BKleingG a.a.O § 3 Rdn. 4). Viele Gemeinden erlauben nicht die maximale Größe einer Gartenlaube, die in § 3 BKleingG mit 24 qm angegeben ist. Darüber ist der Kleingärtner zu informieren.

Ebenso ist dem Kleingärtner über den Unterpachtvertrag deutlich zu machen, dass er Baulichkeiten jedweder Art nur errichten darf, wenn er selbige beantragt hat und dem Antrag stattgegeben wurde. Dies ergibt sich ebenfalls aus den öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Verpflichtungen, die der Verpächter wiederum eingeht. Dem Verpächter muss über seine Vertretung die Überwachung der Errichtung derartiger Anlagen möglich sein. Deshalb muss ihm, wie auch dem Eigentümer, das Recht zustehen, hin und wieder den Kleingarten zu betreten (siehe § 8 Unterpachtvertrag). Dabei hat der Verpächter natürlich die Interessen des Kleingärtners zu beachten. Auch hinsichtlich des Kleingartens gibt es nur

dann ein Recht zum Betreten für den Vertragspartner, wenn dieser ein berechtigtes Interesse hat. Natürlich kündigt man sich vorher an. Etwas anderes gilt nur dann, wenn Gefahr im Verzuge ist.

11. Rückgabe des Kleingartens

Eine der zentralen Regelungen des vorliegenden Unterpachtvertrages ist die Rückgabeklausel (§ 6 Unterpachtvertrag). Wenn man sich die oben ausführlich dargestellten Eigentumsverhältnisse deutlich gemacht hat, wird die Bedeutung einer richtigen Regelung bewusst.

a) Bei dem Vertragsvorschlag wird von dem Grundsatz ausgegangen, dass der Kleingarten sozusagen wie ein „aufgeräumter Acker im Herbst" nach der Beendigung des Pachtverhältnisses zurückgegeben wird (siehe § 6 Abs. 1 Unterpachtvertrag). Auch hier ist der Vergleich mit der Wohnung nach Beendigung des Mietverhältnisses angebracht. Kein Mieter lässt seine Möbel zurück. Einrichtungen, mit denen der Mieter die Mietsache versehen hat, sind zu entfernen (BGH NJW 1981, 2564 m.w.N.), auch wenn sie mit Zustimmung des Vermieters versehen sind (LG Düsseldorf ZMR 90, 341). Dies gilt auch für die Pacht (OLG Köln NZM 1998, 767). Daher sind, wenn vertraglich nichts anderes vereinbart ist, bei Grundstücken vom Mieter errichtete Gebäude und Bauten zu beseitigen (BGHZ 96, 141, 144).

b) Vorstehendes ist in der Praxis die Ausnahme, bleibt aber der rechtliche Maßstab für die Abwicklung des auslaufenden oder beendigten Kleingartenpachtverhältnisses (§ 6 Abs. 2 Unterpachtvertrag). Um der Praxis gerecht zu werden, sollte dem Kleingärtner die Möglichkeit der Weitergabe seines Eigentums auf den Nachfolgepächter eingeräumt werden.

c) Weil wir allerdings das Problem sehen, dass es eine bestimmte Zeit dauern kann, in der ein Garten noch nicht auf einen Nachfolger übertragen werden kann, muss das Problem des § 538 BGB gesehen werden. § 538 BGB regelt die Verjährung des Wegnahmerechtes. Der Verpächter hat danach nur innerhalb eines halben Jahres die Möglichkeit, den Pächter aufzufordern, sein Eigentum bei Beendigung des Pachtverhältnisses mitzunehmen. Wir wissen, dass dies unpraktisch ist. Teilweise ist leider von Gerichten auch insoweit erkannt worden, dass der Verpächter innerhalb der vorgenannten Frist tätig werden muss, wenn er nicht hinterher mit den zurückgelassenen Aufbauten belastet bleiben will. Hier sollte deshalb bei Beendigung des Pachtverhältnisses eine zusätzliche Vereinbarung zwischen dem abgebenden Kleingärtner und dem Verpächter geschlossen werden, für den Fall, dass abzusehen ist, dass eine Neuverpachtung des Kleingartens nicht alsbald erfolgen kann. Auch insoweit haben wir einen Mustervertrag für Übergangslösung vorbereitet, auf den in der Anlage verwiesen wird.

d) Wie bereits ausgeführt, wird zwischen dem Altpächter und dem neuen Pächter ein Kaufvertrag abgeschlossen, gemäß dem der Altpächter sein Eigentum auf den neuen Pächter überträgt. Der Verpächter (Verband oder Verein) hat damit zunächst nichts zu tun. Das Geld sollte auch nicht über ihn durch die Vereinskasse laufen. Er sollte lediglich bei der Abwicklung dabei sein und möglicherweise bei Abschluss des Vertrages, den die beiden Kleingärtner miteinander abschließen, seine Rechte sichern.
Dessen ungeachtet ist natürlich der Verpächter nicht verpflichtet, mit dem Neupächter einen Vertrag abzuschließen (§ 6 Abs. 4 Unterpachtvertrag). Jedem Verpächter steht es frei, sich seinen Vertragspartner auszusuchen. Dies gilt auch im Kleingartenpachtverhältnis. In der Praxis hat sich auch als hilfreich herausgestellt, dass der Altpächter Vorschläge oder einen konkreten Vorschlag macht, einem neuen Pächter den Garten zu übertragen. Dennoch können andere Gesichtspunkte eine Rolle spielen

(Warteliste, die vorgeschlagene Person ist unerwünscht o.ä.). Hier muss der Verpächter Handlungsfreiheit behalten.
Der Verpächter vermittelt zwischen den Parteien den Kaufpreis insofern, wie wir Wert darauf legen, dass dieser Kaufpreis sozialen Anforderungen gerecht wird. Diesen sozialen Verpflichtungen kann er nur dann entsprechen, wenn er durch eine Wertermittlung im Sinne unserer Wertermittlungsrichtlinien festgestellt worden ist. Hier verweisen wir auf die umfangreiche Präambel, mit der die Wertermittlungsrichtlinie eingeleitet ist und in der die Einordnung der Wertermittlung in das soziale System des Kleingartenwesens gerechtfertigt wird (Stichworte: Kleingärten - Nahe bei der Wohnung mitten in der Stadt, Pachtpreisgrenze, Kündigungsschutz usw.). Der abgebende Kleingärtner sollte keinen neuen Vertrag mit einem Neupächter abschließen, der mehr als die durch die Wertermittlung festgestellten Preise zu zahlen bereit ist. Hier sollte sich auf jeden Fall der Verein und Verpächter einschalten. Er wird spätestens dann den Ärger haben, wenn dieser Neupächter seinen Garten wieder aufgeben muss und den von ihm bezahlten Preis nicht erzielen kann.

Eine Wertermittlung ist nach diesseitiger Ansicht allerdings nicht notwendig, wenn der Garten vollständig geräumt - wie das Feld im Herbst - zurückgegeben wird. Wenn sich ersichtlich keine Werte auf dem Gelände befinden.
Für den Verpächter hat die Wertermittlung einen weiteren wichtigen Aspekt: Durch die Wertermittlung wird der Zustand des Gartens erfasst. Unzulässige Baulichkeiten, ein ungepflegter Gartenzustand usw. werden aufgezeichnet. Der Verpächter hat mit dem Protokoll etwas in der Hand, um darauf zu drängen, dass die Mängel beseitigt werden.

e) Über den Unterpachtvertrag wird die im Landesverband Niedersächsischer Gartenfreunde erstellte Richtlinie, die auch durch das jeweilige Ministerium der niedersächsischen Landesregierung geprüft worden ist, als verbindliche Richtlinie zur Feststellung des Wertes eines Kleingartens vereinbart (§ 6 Abs. 6 Unterpachtvertrag). Dies ist notwendig, da ansonsten auch andere Schätzmethoden vom Kleingärtner gefordert werden könnten.

f) Der vorgelegte Vertrag enthält keine Fälligkeitsregelungen, wie sie bei den alten Verträgen notwendig sind, weil dort die Verpflichtung des abgebenden Kleingärtners besteht, die Einrichtungen zurückzulassen. Diese sind nicht notwendig, da der Kaufvertrag erst dann abgeschlossen werden kann, wenn Käufer und Verkäufer feststehen. Aus dem Gesetz ergibt sich, dass dem Verkäufer der Kaufpreis mit Abschluss des Vertrages zusteht, nicht früher.

g) Wenn man die Vertragsverhältnisse wie den Kaufvertrag zwischen den Kleingärtnern, den Pachtvertrag und die Mitgliedschaft sauber trennt, kann man auch problemlos Finanzierungsmodelle zur Anschaffung des Kleingartens einbringen.

h) Wenn eingewendet wird, dass der Betrag über den Verein laufen sollte, möglicherweise sogar durch Buchungen im Kassenbericht des Vereins sichtbar sein muss, ist dies nach diesseitiger Ansicht nicht sinnvoll. Der Verein kann seine Forderungen auch anders schützen, wenn sich aus der Abwicklung des Vertragsverhältnisses oder aus ausstehenden Pachten oder Sonstigem noch Forderungen ergeben. Der Verein sollte dann den Vertrag mit dem Neupächter erst dann abschließen, wenn er vom Altpächter das Geld bekommen hat.

Außerdem ist es allgemeines Risiko von Geschäftspartnern, dass der jeweilige Vertragspartner nicht mehr solvent ist. Gegebenenfalls könnte man hier auch mit dem Vermieterpfandrecht an dem vom Altpächter eingebrachten Eigentum vorgehen.

Umsetzung des Vertrages

Da es sich bei dem Unterpachtvertrag nicht um ein Rechtsverhältnis handelt, das den jeweiligen Kleingärtnerverein mit seinen Mitgliedern sozusagen kollektiv verbindet, ist es nicht möglich, per Mitgliederversammlungsbeschluss die bestehenden Altverträge durch vorgesehene neue Verträge auszutauschen. Bei dem Unterpachtvertrag handelt es sich nicht um eine Satzung oder um eine ähnliche, den Vereinszusammenhalt regelnde Vereinbarung, sondern um einen individuellen Vertrag zwischen einem Verpächter und einem Pächter. Wir schlagen sogar vor, dass der Verpächter der jeweilige Bezirks- oder Kreisverband sein sollte, dem der einzelne Kleingärtner gar nicht als Person individuell angehört. Es besteht hier ein Rechtsverhältnis nur über den Unterpachtvertrag.

Dennoch kann eine Mitgliederversammlung natürlich den Beschluss fassen, dass man in Zukunft beim Abschluss eines Kleingartenpachtvertrages einen neuen Vertragstext verwenden möchte. Sie kann auch beschließen, dass die alten Verträge nach Möglichkeit durch Neuverträge ausgetauscht werden sollten. Der konkrete Austausch erfolgt allerdings immer nur durch den entsprechenden Abschluss mit dem Kleingärtner selbst. Er muss damit einverstanden sein.

Sollte es deshalb zu unterschiedlichen Verträgen kommen, ist in Zukunft natürlich jedem Vertragsverhältnis der jeweilige konkret abgeschlossene Vertrag zuzuordnen. Dies ist ohnehin wichtig, wenn man sich in eine gerichtliche Auseinandersetzung begibt. Die Gerichte interessiert nicht, welcher Vertrag üblicherweise Anwendung findet. Den Gerichten muss schon das konkrete Vertragsverhältnis durch Vorlage eines kopierten individuellen Unterpachtvertrages dargestellt werden, wenn es sich z.B. um einen Kündigungsrechtsstreit handelt.

Für die Praxis ist es wichtig, dass der Vorstand selbst auch immer eine Kopie des Kleingartenpachtvertrages, der mit dem jeweiligen Kleingärtner abgeschlossen wurde, bei seinen Akten hat. Dieser Vertrag muss vollständig ausgefüllt und von beiden Vertragsparteien eigenhändig unterzeichnet sein. Eine zusammengeheftete Fassung, wie das „Grüne Buch" früher, empfiehlt sich nicht. Man verfällt dann leicht in die alte Gewohnheit, für den neuen Kleingärtner ein Exemplar auszufüllen, es zu unterschreiben und es ihm auszuhändigen, ohne davon ein gegengezeichnetes Exemplar zur Akte zu nehmen.

Vereinbarungen über die Abwicklung nach der Beendigung des Kleingartenpachtvertrages

Auf die Vereinbarung über die Abwicklung eines Kleingartenpachtvertrages machen wir gesondert aufmerksam. Diese Vereinbarung ist zu berücksichtigen und sollte von den Parteien abgeschlossen werden, wenn abzusehen ist, dass der Kleingarten nicht in kurzer Zeit wieder verpachtet werden kann. Nur so schützt sich der Verein vor möglicherweise auf ihn zukommenden plötzlichen unkalkulierbaren Risiken, die sich aus der Verjährung von Ansprüchen auf Entfernen von Laube und Einrichtungen ergeben. Dies kann bei hohem Leerstand in den Anlagen teuer werden.
Wenn der abgebende Kleingärtner nicht bereit ist, die Vereinbarung zu unterzeichnen, kann er aufgefordert werden, sein Eigentum vom Garten zu entfernen. Dann bekommt er nichts!

Schlussbemerkung

Bitte bedenken Sie, dass der vorliegende Entwurf nur eine Empfehlung sein soll. Wir wissen, dass es zahlreiche örtliche Besonderheiten gibt, die Sie in den Verträgen in Ihren Vereinen berücksichtigen können. Mit den Erläuterungen sollen Hilfestellungen gegeben werden, diese Besonderheiten an den richtigen Stellen einzubauen. Zu beachten ist stets § 13 BKleingG. Danach ist der zentrale Abschnitt des BKleingG, in dem die Pachthöhe, die Form und die Voraussetzungen einer Kündigung geregelt sind, nicht durch Vertragsbestimmungen abänderbar, die zum Nachteil des Kleingärtners von den gesetzlichen Vorgaben abweichen oder sie erweitern.

Dazu besteht nach unserer Erfahrung auch keine Veranlassung. Wir sollten vermeiden unseren privaten Bereich Kleingarten, dass damit verbundene soziale Miteinander und das Zusammenleben in unmittelbarer Nachbarschaft übermäßig zu reglementieren.
Eine jegliche Regelung erfährt ihren Sinn und Zweck nur aus der Notwendigkeit, dass man damit ein Miteinander konfliktfreier zu gestalten versucht. Je mehr Geschmacksfragen, Zeitgeist oder persönliche Wertungen hineinkommen, desto unzureichender werden die Verträge.
(RA Hans-Jörg Kefeder)