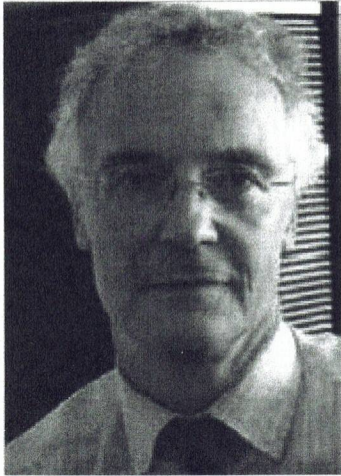


Beginn und Beendigung von Kleingartenpachtverhältnissen

Beendigung des Kleingartenpachtverhältnisses bei Tod des Pächters

Klaus Kuhnigk

Rechtsanwalt Berlin



Inhaltsverzeichnis

1. Tod des Alleinpächters

1.1. Rechtsnachfolge

1.2. Nachweis der Rechtsnachfolge

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

1.3. Testamentsvollstreckung

1.4. Ungewisse bzw. unbekannte Erben

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

1.5. Haftung der Erben

1.6. Mehrere Erben

1.7. Pflichten und Rechte der Erben

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

1.8. Pflichten des Verpächters

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

Beginn und Beendigung von Kleingartenpachtverhältnissen

1.9. Hinterlegung zugunsten des Erben

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

1.10. Verjährung

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

2. Tod des Mitpächters

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

Beginn und Beendigung von Kleingartenpachtverhältnissen

1. Tod des Alleinpächters

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

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

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

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

1.1. Rechtsnachfolge

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

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

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

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

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

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

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

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

Beginn und Beendigung von Kleingartenpachtverhältnissen

1.2. Nachweis der Rechtsnachfolge

1.2.1. Die gesetzliche Regelung

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

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

Ein Erbe kann daher alle Beweismöglichkeiten nutzen, um sein bestehendes Erbrecht gegenüber einem Vertragspartner nachzuweisen. Umgekehrt hat der Vertragspartner eines Verstorbenen eigenverantwortlich zu prüfen, ob das behauptete Erbrecht in der Person des Erben tatsächlich besteht.⁷

Unterlässt er diese Prüfung, läuft er Gefahr, an die falsche Person zu leisten und ggf. „doppelt“ in Anspruch genommen zu werden.

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

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

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

1.2.2. Der Erbschein

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

1.2.3. Eröffnetes öffentliches Testament

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

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

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

Beginn und Beendigung von Kleingartenpachtverhältnissen

Die Vorlage eines nicht vom Nachlassgericht eröffneten Testaments genügt nicht, da der Gesetzgeber nicht zu Unrecht befürchtet, dass ohne Ablieferung Manipulationen des Erblasser Willens denkbar sind. Jeder Testamentsbesitzer ist daher nach § 2259 BGB verpflichtet, ein Testament unverzüglich beim Nachlassgericht abzuliefern, sobald er vom Tod des Erblassers Kenntnis erlangt hat. Andernfalls macht er sich schadenersatzpflichtig oder sogar strafbar (Urkundenunterdrückung, § 274 StGB). Die Ablieferungspflicht erfasst ausnahmslos alle Schriftstücke, die nach ihrer äußeren Erscheinung eine letztwillige Verfügung des Erblassers darstellen können. Es ist unerheblich, ob es sich hierbei um verschlossene Umschläge mit der Aufschrift „letzter Wille“ oder auch um weniger offensichtlich als Testament zu identifizierende Schreiben handelt.¹⁰ Wird diese Verpflichtung nicht beachtet, um z.B. Kosten zu sparen, kann ein Gläubiger das Nachlassgericht informieren, das die Ablieferung notfalls erzwingen kann. Das Eröffnungsprotokoll stellt aber keinen Nachweis dafür dar, dass nicht später noch ein weiteres Testament gesondert abgeliefert und eröffnet wurde.

1.2.4. Eröffnetes privatschriftliches Testament

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

die Anordnung von Vermächtnissen darstellen soll. Bei derartigen unklaren Verfügungen wird das durch das Nachlassgericht eröffnete Testamentsprotokoll nicht ausreichen, um die Erbenstellung nachzuweisen.

1.2.5. Gesetzliche Erbfolge

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

§ 1933 BGB denkbar ist.

10 Klassischer Fall: Der Erblasser verfügt handschriftlich, dass er für den Fall seines Todes seinen Kleingarten an die Person X „verschenkt“.

11 LG Köln NJWE-MietR 1996, 269 lässt im Wohnungsmietrecht zum Nachweis ein privatschriftliches Testament genügen; ähnlich Damrau/Tanck, Praxiskommentar Erbrecht, 2. Auflage 2011, §1922 Rz. 80

Beginn und Beendigung von Kleingartenpachtverhältnissen

1.2.6. Vertragliche Regelung

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

1.2.7. Folgen für die Praxis

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

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

1.3. Testamentsvollstreckung

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

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

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

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

Beginn und Beendigung von Kleingartenpachtverhältnissen

1.4. Ungewisse bzw. unbekannte Erben

1.4.1. Allgemeines

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

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

1.4.2. Fehlende Annahmeerklärung

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

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

¹⁵ Damrau/Boecken, Praxiskommentar Erbrecht, 2. Auflage 2011, §1960 Rz. 4s

1.4.3. Ungewissheit der Erbschaftsannahme

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

1.4.4. Unbekannter Erbe

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

1.4.5. Bekannter Erbe mit ungewissem Aufenthalt

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

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

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

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

Beginn und Beendigung von Kleingartenpachtverhältnissen

1.4.6. Aufgaben des Nachlasspflegers

Der Nachlasspfleger hat die Aufgabe, den Nachlass für die zu ermittelnden Erben zu verwalten. Er ist gesetzlicher Vertreter des Erben.¹⁹ Der Nachlasspfleger hat den Nachlassgläubigern Auskunft über den Bestand des Nachlasses zu erteilen und ggf. Nachlassverbindlichkeiten zu erfüllen, sofern die Mittel des Nachlasses hierzu ausreichen. Reichen die Mittel des Nachlasses nicht aus, wird der Nachlasspfleger die Nachlassverwaltung (§ 1975 BGB) oder sogar das Nachlassinsolvenzverfahren (§§ 315 ff. InsO) beantragen. Die Bestellung des Nachlasspflegers kann nicht davon abhängig gemacht werden, dass im Nachlass ausreichende Mittel zur Vergütung des Nachlasspflegers vorhanden sind, da die entstehenden Kosten im Zweifel der Staatskasse zur Last fallen.²⁰

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

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

1.4.7. Verfahren

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

1.4.8. Kosten

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

1.5. Haftung der Erben

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

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

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

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

²⁰ OLG Dresden FamFR 2010, 118

²¹ Vgl. OLG Dresden FamFR 2010, 118

Beginn und Beendigung von Kleingartenpachtverhältnissen

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

1.6. Mehrere Erben

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

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

Umgekehrt können über einen Nachlassgegenstand (z.B. Veräußerung der Baulichkeiten und des Aufwuchses an den neuen Kleingärtner) sämtliche Erben nur gemeinschaftlich verfügen (§ 2040 Abs. 1 BGB). Die gemeinschaftliche Verfügung erfordert, dass sämtliche Miterben mit der Verfügung einverstanden sind.

Allerdings müssen nicht notwendig alle Miterben die Erklärung gleichzeitig und bei derselben Gelegenheit abgeben, sofern sie sich nur zu einer einheitlichen Verfügung ergänzen.

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

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

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

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

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

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

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

Beginn und Beendigung von Kleingartenpachtverhältnissen

1.7. Pflichten und Rechte des Erben

1.7.1. Pflicht zur Rückgabe der Kleingartenparzelle

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

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

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

1.7.2. Zahlung von Pachtzinsen

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

1.7.3. Veräußerung bzw. Wegnahme von Einrichtungsgegenständen

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

²⁷ Mainczyk, §12 Rz. 1d

²⁸ Mainczyk, §4 Rz. 21

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

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

Beginn und Beendigung von Kleingartenpachtverhältnissen

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

1.8. Pflichten des Verpächters

1.8.1. Erstattung vorausbezahlter Pachtzinsen

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

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

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

1.8.2. Duldung der Wegnahme von Einrichtungsgegenständen

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

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

³² Mainczyk, §12 Rz. 1d

Beginn und Beendigung von Kleingartenpachtverhältnissen

1.8.3. Abschätzung

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

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

1.8.4. Zahlung einer angemessenen Entschädigung

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

Bei Bestehen einer Miterbengemeinschaft kann jeder Miterbe die Zahlung der vollen Entschädigungssumme an die Erbengemeinschaft verlangen. Können sich jedoch die Miterben nicht darauf verständigen, welcher Miterbe die Leistung in Empfang nehmen soll oder in welcher Höhe jeder Miterbe einen Teilbetrag erhalten soll, so darf der Verpächter nicht von sich aus die Entschädigungssumme an einen oder aufgeteilt nach vermeintlichen Erbquoten an die einzelnen Miterben auszahlen. Denn diese Zahlung hätte keine Erfüllungswirkung, so dass die übrigen Miterben den Verpächter auf nochmalige Zahlung in Anspruch nehmen könnten.

Dem Verpächter stünde dann zwar ein Anspruch auf ungerechtfertigte Bereicherung gegen denjenigen zu, der Zahlungen erhalten hatte. Allerdings stünde diesem ggf. der Entreicherungseinwand zu. In jedem Fall trägt der Verpächter dann das Risiko, dass eine Rückzahlung mangels ausreichender Geldmittel nicht mehr erfolgen kann.

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

1.9. Hinterlegung zugunsten des Erben

1.9.1. Hinterlegung nach Aufforderung eines Miterben

Verlangt ein Miterbe, dass der Schuldner die zu leistende Forderung und/oder Sache gemäß § 2039 BGB hinterlegt, so richtet sich die Hinterlegung nach der HinterlO.³³ Die materiellen Folgen der Hinterlegung ergeben sich aus den §§ 372 ff BGB. Der Schuldner kann seine Verpflichtung nur noch durch Hinterlegung erfüllen.

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

Beginn und Beendigung von Kleingartenpachtverhältnissen

1.9.2. Hinterlegung in sonstigen Fällen

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

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

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

1.9.3. Wirkungen der Hinterlegung

Liegen die gesetzlichen Voraussetzungen vor und hinterlegt der Schuldner den Geldbetrag oder die Kostbarkeit unter Verzicht auf sein Rücknahmerecht, führt die Hinterlegung des geschuldeten Geldbetrages in gleicher Weise zur Leistungsbefreiung des Schuldners, wie wenn er den Geldbetrag an den Gläubiger geleistet hätte (§ 378 BGB). Die Forderung des Gläubigers erlischt.³⁵

Wird das Rücknahmerecht des Schuldners nicht ausgeschlossen, so kann der Schuldner den Gläubiger nur auf den hinterlegten Geldbetrag verweisen (§ 379 BGB). Der Schuldner erlangt ein Leistungsverweigerungsrecht und er kann während der Hinterlegung nicht in Verzug geraten. Der Gläubiger trägt die Gefahr, behält aber seinen Leistungsanspruch.³⁶

Die nach § 372 BGB gegebene Hinterlegungsmöglichkeit begründet ein Erfüllungsrecht, nicht eine Erfüllungspflicht des Schuldners. Der Schuldner ist deshalb nicht gezwungen, bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 372 BGB die Hinterlegung des Geldbetrages zu betreiben.³⁷

1.9.4. Gesetzliche Voraussetzungen

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

Für den Schuldner einer Forderung ist jedoch die Hinterlegung dann wichtig und möglich, wenn in der Person des Gläubigers ein Grund vorliegt, der die Erfüllung der Verbindlichkeit nicht oder nicht mit der erforderlichen Sicherheit möglich macht. Dies ist dann der Fall, wenn

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

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

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

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

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

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

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

Beginn und Beendigung von Kleingartenpachtverhältnissen

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

Die Ungewissheit über die Person des Gläubigers bzw. die Unauffindbarkeit des bekannten Gläubigers darf nicht auf einem Verschulden des Schuldners beruhen, wobei die fahrlässige Unkenntnis bzw. die fahrlässige Ungewissheit bereits genügt.⁴¹

1.9.5. Hinterlegungsort

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

1.9.6. Hinterlegungsordnung

Die Hinterlegung vollzieht sich nach der Hinterlegungsordnung (HinterlO).

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

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

1.9.7. Hinterlegung beim Notar

Die Hinterlegung beim Notar (§ 23 BNotO, §§ 54a BeurkG), z.B. die Hinterlegung eines Geldbetrages auf ein von ihm einzurichtendes Notaranderkonto, stellt keine Hinterlegung im Sinne des § 372 BGB dar. Der Notar ist keine Hinterlegungsstelle im Sinne des § 374 BGB. Die Hinterlegung beruht außerdem auf einer Vereinbarung zweier Vertragsbeteiligter. Die Hinterlegung führt daher nicht zur Erfüllung nach § 362 BGB oder zur Leistungsbefreiung nach § 378 BGB.⁴² Denn die Hinterlegung beim Notar dient nur Sicherungsinteressen beider Vertragspartner, so dass eine Erfüllung in der Regel erst mit der Auszahlung des Geldbetrages (Ausnahme: ggf. bei Auszahlungsreife) eintreten kann.⁴³

1.9.8. Hinterlegung bei einem Rechtsanwalt

Die Hinterlegung bei einem Rechtsanwalt auf dessen (Rechtsanwalts-) Anderkonto führt ebenfalls nicht zu einer Hinterlegung im Sinne von § 372 BGB. Der Anwalt ist grundsätzlich einseitiger Vertreter der Interessen seiner Partei, dem durch die §§ 43a Abs. 4, 59b Abs. 2 Nr. 1e BRAO die Vertretung widerstreitender Interessen ausdrücklich verboten ist. Als einseitiger Interessenvertreter darf ein Rechtsanwalt kein Treuhandverhältnis eingehen, bei dem er nicht nur die Interessen seines Mandanten, sondern auch die Interessen des Gegners zu beachten hat. Derartige Treuhandverträge sind unwirksam.

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

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

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

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

Beginn und Beendigung von Kleingartenpachtverhältnissen

1.9.9. Hinterlegung auf einem „Sonderkonto“

Die Einzahlung auf ein „Sonderkonto“ des Schuldners

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

1.9.10. Risiken der Hinterlegung

Das Hauptproblem einer Hinterlegung nach § 372 BGB besteht darin, dass die Wirkung der Leistungsbefreiung von einer bestehenden Zahlungsschuld oder einer Herausgabeverpflichtung nur dann durchgreift, wenn die Voraussetzungen des § 372 BGB auch tatsächlich zum Zeitpunkt der jeweiligen Hinterlegung vorgelegen haben. Dabei spielt es keine Rolle, dass die nach der Hinterlegung zuständige Hinterlegungsstelle die Hinterlegung angenommen hat.⁴⁴ Denn ob die Wirkungen des § 378 BGB oder des § 379 BGB tatsächlich eingetreten sind, kann nur zwischen dem Gläubiger und dem Schuldner verbindlich geklärt werden. Der Gläubiger kann also im Nachhinein eine ordnungsgemäße Erfüllung bestreiten und der Schuldner setzt sich einem erheblichen Risiko der Doppelzahlung aus.

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

1.10. Verjährung

1.10.1. Regelmäßige Verjährung

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

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

1.10.2. Verjährung bei Beendigung des Kleingartenpachtvertrages

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

Der Zurückerhalt der Kleingartenparzelle ist nicht identisch mit dem rechtlichen Ende des Pachtvertrages oder mit der Rückgabe der Kleingartenparzelle im Sinne von § 546 BGB.

Beginn und Beendigung von Kleingartenpachtverhältnissen

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

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

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

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

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

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

1.10.3. Ablaufhemmung in Nachlassfällen

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

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

1.10.4. Darlegungs- und Beweislast

Derjenige, der sich auf die Verjährung beruft, trägt die Darlegungs- und Beweislast dafür, wann die Verjährungsfrist beginnt, wann sie endet und dass der Gläubiger Kenntnis von den den Anspruch begründenden Umständen erlangt hat oder ohne grobe Fahrlässigkeit erlangen musste.⁴⁸ Der Gläubiger muss allerdings an der Sachaufklärung mitwirken, da es um Umstände aus seiner Sphäre geht. Daher muss der Gläubiger darlegen, was er zur Ermittlung der Voraussetzungen seines Anspruchs und der Person des Schuldners getan hat.

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

Beginn und Beendigung von Kleingartenpachtverhältnissen

1.10.5. Ansprüche des Verpächters

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

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

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

1.10.6. Ansprüche des Erben

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

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

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

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

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

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

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

2. Tod des Mitpächters

2.1. Ehegatten bzw. Lebenspartner als Vertragspartner

2.1.1. Fortsetzung des Kleingartenpachtvertrages

Ein Kleingartenpachtvertrag, den Eheleute gemeinschaftlich geschlossen haben, wird nach § 12 Abs. 2 Satz 1 BKleingG beim Tode eines Ehegatten mit dem länger lebenden Ehegatten fortgesetzt.

Beginn und Beendigung von Kleingartenpachtverhältnissen

Das gleiche gilt bei Bestehen einer Lebenspartnerschaft im Sinne von § 1 LPartG.

Voraussetzung ist also, dass beide Ehegatten bzw. beide Partner einer Lebenspartnerschaft entweder den Kleingartenpachtvertrag gemeinschaftlich geschlossen haben oder aber der zweite Ehegatte bzw. Lebenspartner vor dem Tode des anderen in den Pachtvertrag mit aufgenommen wurde. Für die Fortsetzung des Kleingartenpachtvertrages ist nicht entscheidend, ob die Eheleute oder Lebenspartner in einem Haushalt zusammen gelebt haben. Daher kann sich auch der getrennt lebende Ehegatte oder Lebenspartner auf eine Fortsetzung des Kleingartenpachtvertrages berufen.⁵⁰

Durch die in § 12 Abs. 2 BKleingG angeordnete Rechtsfolge verdrängt der länger lebende Ehegatte bzw. Partner der Lebenspartnerschaft den Erben des verstorbenen Kleingärtners und zwar auch dann, wenn der länger lebende Vertragspartner zugleich (Mit-) Erbe des Verstorbenen ist.⁵¹ Zweck der gesetzlichen Regelung ist es, den Erben bereits mit dem Tod des zuerst Versterbenden von der Mitnutzung auszuschließen.⁵²

⁵⁰ Mainczyk, §12 Rz. 2

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

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

2.1.2. Ablehnungsrecht

Nach § 12 Abs. 2 Satz 2 BKleingG kann der länger lebende Ehegatte bzw. Partner der Lebenspartnerschaft binnen einer Frist von einem Monat nach dem Todesfall in Textform erklären, dass er den Kleingartenpachtvertrag nicht fortsetzen will (Ablehnungs- bzw. Nichtfortsetzungserklärung⁵³).

Nach dem Willen des Gesetzgebers soll der länger lebende Ehegatte bzw. Lebenspartner die Möglichkeit haben, die Fortsetzung des Vertrages abzulehnen, ohne eine Kündigung aussprechen zu müssen.⁵⁴ In diesem Fall endet der Kleingartenpachtvertrag entsprechend § 12 Abs. 1 BKleingG mit dem Ablauf des Monats, der auf den Tod des Kleingärtners folgt.

Beispiel: Eheleute M und F sind Pächter einer Kleingartenparzelle. M verstarb am 15.2.2014.

F widersprach der Fortsetzung per E-Mail am 8.3.2014. Der Kleingartenpachtvertrag endete am 31.3.2014.

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

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

⁵⁴ Vgl. BT-Drucks. 9/1900, S. 17

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

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

⁵⁷ aA. Otte a.a.O.

Beginn und Beendigung von Kleingartenpachtverhältnissen

2.1.3. Haftung des Erben

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

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

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

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

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

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

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

2.1.4. Erstattung vorausbezahlter Pachtzinsen

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

Beispiel: M zahlte am 5.1.2014 Pachtzinsen in Höhe von

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

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

Beginn und Beendigung von Kleingartenpachtverhältnissen

2.1.5. Entschädigung

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

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

2.1.6. Verjährung

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

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

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

Beispiel: Der 87-jährige M verstarb am 1.3.2012. Er hinterlässt seine 83-jährige Ehefrau F, die nur über ein Renteneinkommen in Höhe von 850,00 € netto verfügt. Erben nach M sind seine Ehefrau zu 1/2 sowie seine beiden gutverdienenden Kinder K1 und K2 jeweils zu 1/4. M und F hatten die Kleingartenparzelle unzulässiger Weise um ca. 10 qm überbaut.

F kündigte die Kleingartenparzelle zum 30.11.2013 und gibt die Kleingartenparzelle an V am 30.11.2013 zurück.

F führte die Beseitigungsmaßnahmen mit Rücksicht auf ihre geringe Rente nicht durch. Da die Rente unterhalb der gültigen Pfändungsfreigrenze liegt, hat die gerichtliche Durchsetzung des Beseitigungsanspruches wirtschaftlich keinen Sinn.

Dem Beseitigungsanspruch des V gegenüber K1 und K2 steht die Einrede der Verjährung entgegen, da die kurze Verjährungsfrist von 6 Monaten abgelaufen ist.

58

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

Beginn und Beendigung von Kleingartenpachtverhältnissen

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

2.2. Partner einer eheähnlichen Lebensgemeinschaft bzw. sonstige Personen

2.2.1. Keine Fortsetzung des Kleingartenpachtvertrages

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

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

2.2.2. Kein Anspruch auf Abschluss eines Kleingartenpachtvertrages

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

2.2.3. Rechtsfolgen

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

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

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