

Fachberatung  
Management  
Öffentlichkeitsarbeit  
**Recht**  
Umwelt

**272**

Recht II

# Der Kleingarten-Pachtvertrag



## IMPRESSUM

**Schriftenreihe des Bundesverbandes  
Deutscher Gartenfreunde e. V., Berlin (BDG)  
Heft 7/2019 – 41. Jahrgang**

Seminar: **Recht II**  
vom 25. bis 27. Oktober 2019 in Kassel/Baunatal

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

Präsident: **Peter Paschke**

Seminarleiter: **Dr. Wolfgang Preuß**  
Präsidiumsmitglied für Seminare BDG

Layout&Satz: **Uta Hartleb**

Titelbild: **BDG**

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

**ISSN 0936-6083**

Gefördert durch:



aufgrund eines Beschlusses  
des Deutschen Bundestages

272



Recht II

# Der Kleingarten-Pachtvertrag

Schriftenreihe des Bundesverbandes  
Deutscher Gartenfreunde e.V., Berlin (BDG)  
Heft Nr. 7/2019 – 41. Jahrgang



## INHALTSVERZEICHNIS

### **Pachtsysteme im Kleingartenrecht**

- Kurze historische Einführung zur rechtlichen Situation bis zum Erlass des BKleingG
- Zwischenpacht/gestufte Pachtverhältnisse
- Möglichkeiten der weiteren Ausgestaltung
- Verwaltungsvollmacht
- Weitere Zwischenpachtverträge
- Einzelpachtverträge

Karsten Duckstein, *Rechtsanwalt, Magdeburg*

7

### **Kleingartenpachtverhältnisse, insbesondere Zwischenpachtverhältnisse**

- Anwendbarkeit Pachtrecht laut BGB
- Zwischenpachtvertrag
- Kleingärtnerische Gemeinnützigkeit als Wirksamkeitsvoraussetzung
- Besonderheiten bei der Beendigung von Zwischenpachtverträgen, Kündigungsentschädigung

Patrick R. Nessler, *Rechtsanwalt, St. Ingbert*

12

### **Grundlegende/aktuelle Rechtsprechung im Kleingartenrecht**

Patrick R. Nessler, *Rechtsanwalt, St. Ingbert*

18

### **Abschluss und Ausgestaltung der Einzelpachtverträge**

Fallstricke beachten z.B.

- Korrekte Bezeichnung der Vertragspartner
- Regelungen zur Fälligkeit der Pacht
- Regelungen zu Nebenpflichten sowie Nebenleistungen
- Einbeziehung Satzungen und Ordnungen
- Anwendbarkeit des AGB-Rechts

Karsten Duckstein, *Rechtsanwalt, Magdeburg*

23

### **Beendigung der Einzelpachtverträge/Pächterwechsel**

- Möglichkeiten der Vertragsbeendigung
- Arten der Kündigung und Rechtsfolgen
- Kündigung durch Pächter
- Kündigung durch Verpächter
- Bedeutung des Pächterwechsels
- Notwendigkeit der Wertermittlung
- Verwirkung/Verjährung

Klaus Kuhnigk, *Rechtsanwalt, Berlin*

30

### **Durchsetzung von Ansprüchen aus Einzelpachtverträgen**

- Während des bestehenden Vertrages
- Nach Beendigung des Vertrages insbesondere Räumung/Herausgabe
- gerichtliche Durchsetzung
- Mahnbescheid
- Klage
- Zwangsvollstreckung von Zahlungs- und Räumungstiteln

Nicole Hollerbuhl, *Rechtsanwältin, Magdeburg*

59

### **Anhang**

Die Grüne Schriftenreihe seit 1997

70



# Pachtsysteme im Kleingartenrecht – von Armengärten bis zum BKleingG

**KARSTEN DUCKSTEIN** (Rechtsanwalt, Magdeburg)

Rechtsanwalt Karsten Duckstein, Duckstein Rechtsanwälte, Haeckelstraße 6, 39104 Magdeburg  
Telefon: (0391) 53 11 460, E-Mail: [info@ra-duckstein.de](mailto:info@ra-duckstein.de)

## Wurzeln des heutigen Kleingartenwesens

### Armengärten Ende 18., Beginn 19. Jh.

z. B. Kappeln an der Schley

Zielstellung:

- „1) den ärmeren Bewohnern der Johannisvorstadt Gelegenheit zu geben, die nötigen Kartoffeln und andere Erdfrüchte zu erbauen,
- 2) Selbigen eine nützliche und zugleich freudemachende Beschäftigung zu gewähren, welche nicht ohne moralischen Einfluss bleiben kann, und
- 3) Die Umgebungen der Johannisvorstadt zu verschönern...“

(Antrag an den Leipziger Stadtrat vom 06. August 1832)

→ Spätere Anlage „Johannisthal“

ABER: Jahrespacht betrug 3 Taler, so dass, „es gegen die ursprünglichen Absichten nur den Wohlhabenden möglich (war), solche Gärten zu erwerben“.

### Schreberbewegung

- Aufsatz Dr. Schrebers in „Die Gartenlaube Nr. 26/1860 mit dem Aufruf, Spielplätze zu errichten, auf denen sich Kinder unter Anleitung an der frischen Luft bewegen können.
- von Schuldirektor Dr. Hauschild 1864 aufgenommen
- Gründung „Schreberverein“
- 1868 Anlegen von Beeten, aus „Kinderbeeten wurden Familienbeete“
- 1870 bereits 100 eingezäunte und mit kleinen Lauben versehene Gärten

### Naturheilbewegung

- insbesondere Naturheilkunde – und Bodenreformbewegung

- teilweise Anlage von Gärten, i.d.R. erst nach mehreren Jahren
- Vermischung mit Schreberbewegung

### Pflanzler/Berliner Laubenkolonisten (Mitte 19. Jh)

„Die meisten Laubenkolonien entstanden, weil gerissene Bodenspekulanten sich davon Gewinne versprachen ...

Die Grundstücke wurden versteigert – die Kosten auf die Kleinpächter abgewälzt ... Gleichzeitig sicherten sich die Generalpächter eine Schankkonzession ... Die Kleingärtner waren vertraglich verpflichtet, geistige Getränke nur von ihrem Schankwirt zu beziehen. Wer sich als schlechter Kunde erwies ..., dem wurde gekündigt.“

(F. Coenen 1911)

### Arbeitergärten/Rot-Kreuz-Gärten

- zunächst in Berlin, i.d.R. Gründungen „von oben“ (1901)
- Eisenbahn-Landwirtschaft (1910)
- z.T. detaillierte und strenge Ordnungsvorschriften „... wie sehr solche Gärten geeignet sind, den Familiensinn zu stärken, die Männer von dem Banne des Alkohols zu befreien ...“
- Fabrikgärten

### Bedingungen für Nutzung der Arbeitergärten des Deutschen Roten Kreuzes:

- 1) Jeder Gartenbesitzer muss das ihm überwiesene Land ordnungsgemäß bestellen und unterhalten
- 2) Jeder Gartenbesitzer hat dem Garteninspektor genau anzugeben: a) seine Aussaat, b) Art und Menge des verwendeten Düngers, c) den Betrag seiner Ernte
- 3) Allwöchentlich am Sonnabend hat jeder Gartenbesitzer vom April bis August 20 Pfennig in die zum allgemeinen Nutzen zu verwendende gemeinsame Gartenkasse zu zahlen.

- 4) Kinder haben, soweit nicht etwas anderes vereinbart wird, den Erlös aus ihrem Garten auf der Sparkasse anzulegen
- 5) für jedes zusammenhängende Gartenfeld wird ein Vorstand gebildet
- 6) Den Anordnungen des Gartenvorstandes und seiner Organe ist unbedingt Folge zu leisten.
- 7) Gegen die Entscheidungen des Vorstandes ist die Beschwerde an den Zentralvorstand sämtlicher Gartenfelder zulässig.

## Die Kleingarten und Kleinpachtlandordnung vom 31. Juli 1919

### § 1

Zum Zwecke nicht gewerbsmäßiger gärtnerischer Nutzung dürfen Grundstücke nicht zu höheren als den von der unteren Verwaltungsbehörde festgesetzten Preisen verpachtet werden.

Die Festsetzung der Preise erfolgt unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und des Ertragswerts der Grundstücke nach Anhörung von landwirtschaftlichen, gärtnerischen oder kleingärtnerischen Sachverständigen.

### § 2

Die Vorschriften des § 1 finden auf die künftig zu zahlenden Preise bei Verträgen, die vor Inkrafttreten dieses Gesetzes abgeschlossen sind, derart Anwendung, dass der Pachtpreis sich für die Zeit nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes nach Maßgabe des § 1 ermäßigt.

### § 3

Pachtverträge der in § 1 bezeichneten Art dürfen vom Verpächter nicht gekündigt werden das gleiche gilt für Leihverträge mit der Maßgabe, dass diese Verträge auf Verlangen des Verleihers in Pachtverträge umzuwandeln sind. Sind die Pacht oder Leihverträge eine bestimmte Zeit abgeschlossen, so ist nach Ablauf dieser Zeit auf Verlangen des Pächters oder Entleihers das Pacht- oder Leihverhältnis zu erneuern. Das Leihverhältnis ist im Falle der Erneuerung auf Verlangen des Verleihers in ein Pachtverhältnis umzuwandeln.

Die Vorschriften im Abs. 1 finden keine Anwendung, wenn ein wichtiger Grund für die Kündigung oder die Nichterneuerung des Pacht- oder Leihverhältnisses vorliegt.

### § 4

Streitigkeiten, die sich aus der Anwendung der Vorschriften der §§ 1–3 ergeben, werden unter Ausschluss des Rechtswegs durch die untere Verwaltungsbehörde entschieden.

Sie kann bestimmen, dass, wer entgegen der Vorschrift

ten der §§ 1 und 2 zu hohe Pachtpreise erhebt, den zu viel erhobenen Betrag bis zur zehnfachen Höhe an die Kasse des Ortsarmenverbandes des belegenen Grundstücks zu entrichten hat. Den zu entrichtenden Betrag setzt die untere Verwaltungsbehörde fest. Die Beitreibung erfolgt nach den Vorschriften über die Beitreibung öffentlicher Abgaben.

Gegen die Entscheidung der unteren Verwaltungsbehörde ist binnen 2 Wochen Beschwerde an die höhere Verwaltungsbehörde zulässig. Diese entscheidet endgültig.

### § 5

Grundstücke dürfen zum Zwecke der Weiterverpachtung als Kleingärten (§ 1 Abs. 1) nur durch Körperschaften oder Anstalten des öffentlichen Rechtes oder ein als gemeinnützig anerkanntes Unternehmen zur Förderung des Kleingartenwesens gepachtet und nur an solche verpachtet werden. Entgegenstehende Vereinbarungen sind nichtig.

Werden Grundstücke entgegen der Vorschriften des Abs. 1 zum Zwecke der Weiterverpachtung überlassen, oder kann eine Körperschaft oder Anstalt des öffentlichen Rechts oder ein als gemeinnützig anerkanntes Unternehmen zur Förderung des Kleingartenwesens (Abs. 1) zur Kleingartennutzung geeignete Grundstücke nicht in dem von der höheren Verwaltungsbehörde für erforderlich erachteten Umfang beschaffen, so kann die untere Verwaltungsbehörde nach näherer Anweisung der Landeszentralbehörde die Eigentümer oder Nutzungsberechtigten solcher Grundstücke auffordern, sie einer Körperschaft, einer Anstalt oder einem Unternehmen der im Abs. 1 bezeichneten Art bis zur Dauer von 10 Jahren gegen Zahlung eines angemessenen jährlichen Pachtzinses (§ 1 Abs. 2) zur Nutzung durch Kleingärtner zu überlassen. Berechtigte Kulturinteressen sollten jedoch dabei nicht verletzt werden.

Kommt auf Grund der Aufforderung eine Einigung zwischen den Beteiligten nicht zustande, so setzt die untere Verwaltungsbehörde die Bedingungen des Pachtverhältnisses fest. Sie kann das Pachtverhältnis, wenn es auf eine bestimmte Zeit festgesetzt ist, aus wichtigen Gründen bereits zu einem früheren Zeitpunkt aufheben. Gegen die Verfügungen der unteren Verwaltungsbehörde ist binnen 2 Wochen die Beschwerde bei der höheren Verwaltungsbehörde zulässig. Die Entscheidung der höheren Verwaltungsbehörde ist endgültig.

Enthält bereits viele Elemente des heutigen Kleingartenrechts

- Pachtpreisbindung
- Kündigungsschutz
- Zwischenpachtprivileg



## Entwicklung des Kleingartenrechts bis 1990

### a) Deutschland bis 1945

- Gesetz zur Ergänzung der Kleingarten- und Kleinpachtlandordnung 26.6.1935
- Verordnung über Kündigungsschutz und andere Kleingartenrechtlichen Vorschriften 23.05.1942 i.d.F. 15.12.1944
- Anordnung über eine erweiterte Kündigungsmöglichkeit von kleingärtnerisch bewirtschaftetem Land vom 23.01.1945
- diese Vorschriften waren nach 1949 fortgeltendes Recht

### b) BRD bis 1983

- diverse Landesgesetze und Verordnungen (Württemberg-Hohenzollern 1947, Baden 1948, Rheinland-Pfalz 1948, Schleswig-Holstein 1948)
- Gesetz zur Änderung und Ergänzung kleingartenrechtlicher Vorschriften 28.07.1969
- Beschluss des Bundesverfassungsgerichts vom 12.06.1979
  - weitergehender Ausschluss der Kündigungsbefugnis privater Verpächter im Rahmen des Regelungssystems grundgesetzwidrig
  - Bestimmungen die für Kündigung des Verpächters behördliche Genehmigung vorschreiben sind nichtig

### c) BRD bis 1990

- Aufgrund Beschluss des Bundesverfassungsgerichts war Neuordnung des Kleingartenrechts erforderlich
- Bildung einer Arbeitsgruppe beim Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau
- 07.04.1982 erster Entwurf eines BKleingG von Bundesregierung beschlossen
- nach Beratung in diversen Ausschüssen

→ Verabschiedung BKleingG durch Bundestag am 09.12.1983

→ Inkrafttreten des Gesetzes am 01.04.1983

### a) DDR bis 1990

- Verordnung über das Kleingarten- und Siedlungswesen und über die Kleintierzucht 03.12.1959
- § 1 (1): „Der Verband der Kleingärtner, Siedler und Kleintierzüchter ... wird anerkannt ...“
- § 2 (1): „Der Zentralvorstand, die Bezirks- und Kreisverbände sowie die Orts- und

Betriebssparten sind juristische Personen...“

### • § 4

„Der Verband der Kleingärtner, Siedler und Kleintierzüchter ist allein berechtigt, Grundstücke zum Zwecke der Weiterpachtung an Kleingärtner zu pachten.“

## Zivilgesetzbuch der DDR

### § 312 Abschluss des Vertrages

- (1) Land- und forstwirtschaftlich nicht genutzte Bodenflächen können Bürgern zum Zwecke der kleingärtnerischen Nutzung, Erholung und Freizeitgestaltung überlassen werden. Der Vertrag über die Nutzung ist schriftlich abzuschließen und bedarf der staatlichen Genehmigung soweit das in Rechtsvorschriften vorgesehen ist.  
Anmerkung: Vergleiche Anmerkung zu § 296 Abs. 2 ZGB; zur Abgrenzung von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken vergleiche § 2 Abs. 2 S. 2 GrundstücksverkehrsVO (Reg.-Nr.8)).
- (2) Der Vertrag kann unbefristet oder befristet abgeschlossen werden. Ein Vertrag darf nur befristet abgeschlossen werden, wenn dafür gesellschaftlich gerechtfertigte Gründe vorliegen. Sie sind im Vertrag anzugeben.

### § 313 Rechte und Pflichten des Nutzungsberechtigten

- (1) Der Nutzungsberechtigte ist berechtigt und verpflichtet, die ihm überlassene Bodenfläche bestimmungsgemäß zu nutzen. Er kann insbesondere Anpflanzungen vornehmen und sich den Ertrag aneignen.
- (2) Zwischen den Vertragspartnern kann vereinbart werden, dass der Nutzungsberechtigte auf der Bodenfläche ein Wochenendhaus oder andere Baulichkeiten errichtet, die der Erholung, Freizeitgestaltung oder ähnlichen persönlichen Bedürfnissen dienen.
- (3) Der Nutzungsberechtigte ist verpflichtet, das Entgelt für die Nutzung termingemäß zu zahlen. Die Übertragung der Nutzung an andere Bürger ist nicht zulässig.

### § 314 Beendigung des Nutzungsverhältnisses

- (1) Das Nutzungsverhältnis kann durch Vereinbarung der Vertragspartner beendet werden.
- (2) Der Nutzungsberechtigte kann unter Einhaltung einer Frist von 3 Monaten zum 31. Oktober des laufenden Jahres kündigen. Aus gesellschaftlich gerechtfertigten Gründen kann zum Ende eines Quartals mit einer Frist von einem Monat gekündigt werden.
- (3) Der Überlassende kann mit einer Frist von 3 Monaten zum 31. Oktober des laufenden Jahres kündigen, wenn dafür gesellschaftlich gerechtfertigte Gründe vorliegen, insbesondere dann wenn der Nutzungsberechtigte seine Pflichten wiederholt gröblich verletzt,

andere Nutzungsberechtigte erheblich belästigt oder sich auf andere Weise gemeinschaftsstörend verhält. Bei besonders schwerwiegendem vertragswidrigem Verhalten kann auch zum Ende des Quartals mit einer Frist von einem Monat gekündigt werden. Erfolgt die Nutzung außerhalb einer Kleingartenanlage, kann das Nutzungsverhältnis auch bei Vorliegen von dringendem Eigenbedarf gekündigt werden.

- (4) Die Kündigung des Nutzungsverhältnisses durch einen Vertragspartner bedarf der Schriftform. Hat der Nutzungsberechtigte in Ausübung des Nutzungsrechts auf der Bodenfläche ein Wochenendhaus oder eine Garage errichtet, kann das Nutzungsverhältnis gegen seinen Willen nur durch gerichtliche Entscheidung aufgehoben werden.
- (5) Endet das Nutzungsverhältnis, hat der Nutzungsberechtigte die Bodenfläche in einem ordnungsgemäßen Zustand zurückzugeben. Wertverbesserungen sind dem Nutzungsberechtigten zu entschädigen.
- (6) Im Falle der Kündigung nach Abs. 3 aus dringendem Eigenbedarf ist der Überlassende verpflichtet, auf Verlangen des Nutzungsberechtigten von ihm errichtete Baulichkeiten oder Anpflanzungen durch Kauf zu erwerben.

#### **§ 315 Besonderheiten bei der Nutzung von Bodenflächen in einer Kleingartenanlage**

- (1) Erfolgt die Nutzung innerhalb einer Kleingartenanlage, ist der Nutzungsberechtigte berechtigt, die gemeinschaftlichen Einrichtungen zu nutzen. Er hat die sich daraus ergebenden Pflichten zu erfüllen.

Anmerkung: Bei Kleingartenanlagen des VKSK vergleiche auch Kleingartenordnung (überarbeitete Auflage, beschlossen durch das Präsidium des Zentralvorstandes des VKSK am 15.03.1983 und ergänzt durch das Präsidium des Zentralvorstandes am 18.04.1985 (sowie Ordnung für Wochenendsiedlungen des VKSK) beschlossen durch das Präsidium des VKSK am 21.06.1985)

- (2) Endet das Nutzungsverhältnis, ist der Nutzungsberechtigte auf Verlangen des Vorstandes verpflichtet, die von ihm errichteten Gebäude, Anlagen und Anpflanzungen auf dem Grundstück zu belassen, soweit das zur weiteren kleingärtnerischen Nutzung des Grundstücks erforderlich ist. Die auf dem Grundstück verbleibenden Gebäude, Anlagen und Anpflanzungen sind dem Nutzungsberechtigten von dem nachfolgenden Nutzer zu vergüten, soweit nichts anderes vereinbart ist.

Anmerkung: Für die hier genannten Gebäude gilt entsprechend ihrer Zweckbestimmung § 296 ZGB. Wegen der Vergütung vergleiche SchätzungsRL für die

Ermittlung der Entschädigung bei Nutzerwechsel eines Kleingartens, Ausgabe 1985 (gültig ab 01.10.1985 gemäß Mitteilungsblatt des Zentralvorstandes des VKSK Nr. 21)

## **Überleitung DDR-Recht auf BKleingG**

### **§ 20 a BKleingG**

In dem in Artikel 3 des Einigungsvertrages genannten Gebiet ist dieses Gesetz mit folgenden Maßgaben anzuwenden:

1. Kleingartennutzungsverhältnisse, die vor dem Wirksamwerden des Beitritts begründet worden und nicht beendet sind, richten sich von diesem Zeitpunkt an nach diesem Gesetz.
2. Vor dem Wirksamwerden des Beitritts geschlossene Nutzungsverträge über Kleingärten sind wie Kleingartenpachtverträge über Dauerkleingärten zu behandeln, wenn die Gemeinde bei Wirksamwerden des Beitritts Eigentümerin der Grundstücke ist oder nach diesem Zeitpunkt das Eigentum an diesen Grundstücken erwirbt.
4. Die vor dem Wirksamwerden des Beitritts Kleingärtnerorganisationen verliehene Befugnis, Grundstücke zum Zwecke der Vergabe an Kleingärtner anzupachten, kann unter den für die Aberkennung der kleingärtnerischen Gemeinnützigkeit geltenden Voraussetzungen entzogen werden. Das Verfahren der Anerkennung und des Entzugs der kleingärtnerischen Gemeinnützigkeit regeln die Länder.

### **Auszug**

Zwischen dem Verband der Kleingärtner, Siedler und Kleintierzüchter – Kreisverband ... in dessen Vollmacht der Vorstand der Kleingärtnersparte dem Mitglied und Ehegattenmitglied des Verbandes ... wird nachstehender Pachtvertrag ... abgeschlossen:

### **Auszug**

#### **§ 5 Beendigung der Kleingartenpacht**

- 1) ... Der Pächter kann das Pachtverhältnis mit einer Kündigungsfrist von 3 Monaten lösen.
- 2) Dem Pächter kann zum Schluss des Kalenderjahres mit einer 3-monatigen Kündigungsfrist gekündigt werden, wenn:
  - a) Er sich so gemeinschaftsstörend verhält, dass der Mehrzahl der anderen Pächter in der Kleingartenanlage sein weiteres Verbleiben nicht zugemutet werden kann und diese sein Ausscheiden beschlossen haben.
  - b) Der Pächter die ihm obliegenden Pflichten trotz schriftlicher Ermahnung durch den Verpächter weiterhin gröblich verletzt oder erhebliche Mängel in der Bewirtschaftung seines Kleingartens

nicht innerhalb einer schriftlichen vom Verpächter gesetzten angemessenen Frist beseitigt.

Auszug

- c) der Pächter 3 Monate mit der Zahlung seines Pachtzinses in Verzug ist,
  - d) der Pächter über den Kleingarten hinaus weiteres kleingärtnerisch genutztes Land besitzt oder erwirbt und dieses bereits seinem angemessenen Bedarf an Gartenland entspricht.
- 3) Dem Pächter kann auch vor Ablauf des Kalenderjahres mit einer Kündigungsfrist von einem Monat gekündigt werden, wenn:
- a) er aus der Sparte oder dem Verband der Kleingärtner, Siedler und Kleintierzüchter ausgeschlossen wird,
  - b) das Gartengrundstück oder ein Teil davon dringend zur Durchführung staatlicher oder gesellschaftlicher Aufgaben benötigt wird.

Auszug

#### **§ 6 Rückgabe des Gegenstandes des Kleingartenpachtverhältnisses**

- 1) Nach Beendigung des Kleingartenpachtverhältnisses ist das Grundstück mit seinen gesamten Einrichtungen und Kulturen dem Verpächter in einem ordnungsgemäß bewirtschafteten Zustand zurückzugeben.

## **Übliche Pachtsysteme im Kleingartenrecht**

Grundstückseigentümer ... Pächter des Kleingartens

- relativ selten
- problematisch, da Weiterverpachtung nicht gesichert
- eine gemeinnützige Organisation zwischen Eigentümer und Kleingärtner

Grundstückseigentümer → Kleingärtnerverband → Pächter des Kleingartens

- verbreitet, Weiterverpachtung nach Beendigung Unterpachtvertrag aufgrund fortbestehenden Zwischenpachtvertrages möglich
- Verein als „Puffer“ zwischen Eigentümer und Kleingärtner
- Zahlungs- und Räumungsrisiko gegenüber Eigentümer beim Verein

Grundstückseigentümer – Kleingärtnerverband – Kleingärtnerverein – Pächter des Kleingartens

- Zweiter Zwischenpachtvertrag
- Verein schließt im eigenen Namen Unterpachtverträge
- Verein trägt Zahlungs- und Räumungsrisiko gegenüber Verband, dieser gegenüber Eigentümer
- Bei Pflichtverletzung Verein nur Kündigung des 2. Zwischenpachtvertrages möglich

Grundstückseigentümer – Kleingärtnerverband (Kleingärtnerverein als Verwalter) – Pächter des Kleingartens

- Zwischen Verband und Verein besteht Verwaltungsvollmacht, Verband bleibt Vertragspartner des Eigentümers und des Eigentümers
- Räumungsrisiko und Zahlungsrisiko bei Verband
- Vorteil „gartengenaues Eingreifen“ bei Pflichtverletzungen möglich

# Kleingartenpachtverhältnisse, insbesondere Zwischenpachtverhältnisse

**PATRICK R. NESSLER** (Rechtsanwalt, St. Ingbert)

## A. Die Kleingartenpacht

Nach § 1 Abs. 1 BKleingG ist ein Garten ein Kleingarten, wenn er dem Nutzer (Kleingärtner) zur nichterwerbsmäßigen 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, zum Beispiel Wegen, Spielflächen und Vereinshäusern, zusammengefasst sind (Kleingartenanlage).

Unter dem Begriff „Kleingartenpacht“ ist die vertragliche Überlassung von Grundstücken zur Nutzung im vorgenannten Sinne gegen Entgelt zu verstehen. Auf die Bezeichnung des Vertrages kommt es nicht an. Entscheidend ist allein der von den Parteien gewollte Zweck, dass also das Grundstück zur Nutzung als Kleingarten im Sinne des § 1 Abs. 1 überlassen wird. Der federführende BT-Ausschuss hat in seinem Bericht ausdrücklich darauf hingewiesen, dass unter dem Begriff „Kleingartenpachtverträge“ alle schuldrechtlichen Verträge fallen, die die Überlassung von Land zur kleingärtnerischen Nutzung zum Gegenstand haben (BT-Drs. 9/2232 S. 18). Das hat auch die Rechtsprechung klargestellt (BGH NJW 1987, 2865).

## B. Die Anwendbarkeit des Pachtrechts des Bürgerlichen Gesetzbuchs

Für Kleingartenpachtverträge gelten die Vorschriften des BGB über den Pachtvertrag (§§ 581 bis 584b BGB), soweit sich aus dem BKleingG nichts anderes ergibt (§ 4 Abs. 1 BKleingG).

**Das BKleingG enthält kleingartenpachtrechtliche Sonderregelungen über:**

- die Zwischenpacht (§ 4 Abs. 2 Satz 1 und 2 BKleingG),
- die Übertragung der Verwaltung einer Kleingartenanlage (§ 4 Abs. 2 Satz 3, § 4 Abs. 3 BKleingG),
- die Pacht (§ 5 BKleingG),
- die Anpassung der Pacht an die Höchstpacht; Kündigungsrecht des Pächters (§ 5 Abs. 3 Satz 4 BKleingG; Art. 3 Satz 3 BKleingÄndG),
- die Vertragsdauer bei Dauerkleingärten (§ 6 BKleingG),
- die Schriftform der Kündigung (§ 7 BKleingG),
- die Kündigung des Kleingartenpachtvertrages durch den Verpächter (§§ 8 bis 10 BKleingG),
- die Kündigungsentschädigung (§ 11 BKleingG),
- die Beendigung des Kleingartenpachtvertrages bei Tod des Kleingärtners (§ 12 BKleingG),
- die Nichtigkeit von Vereinbarungen zum Nachteil des Pächters (§ 13 BKleingG).

Insoweit gelten die Regelungen des BKleingG und nicht die des Pachtrechts des BGB.

Die Vorschriften über den Landpachtvertrag (§§ 585 bis 597 BGB) finden beim Kleingartenpachtvertrag keine Anwendung, da dort die Verpachtung für die landwirtschaftliche Nutzung erfolgt.

Für die Kleingartenpacht haben neben den Regelungen des BGB über die Pflichten des Verpächters insbesondere die Vorschriften über die Kündigungsfrist (§ 584 BGB) und über die verspätete Rückgabe (§ 584b BGB) Bedeutung.

§ 584 BGB kommt nur für die Kündigung durch den Pächter in Betracht, weil die Kündigung und die Kündigungsfrist eines Kleingartenpachtvertrages durch den Verpächter in §§ 8 bis 10 BKleingG sondergesetzlich geregelt sind. Nach § 584 Abs. 1 BGB ist die Kündigung in den Fällen, in denen die Pachtzeit nicht bestimmt ist, nur für den Schluss eines Pachtjahres zulässig. Sie hat spätestens am 3. Werktag des halben Jahres zu erfolgen, mit dessen Ablauf die Pacht enden soll. Das Gleiche gilt auch für die Fälle, in denen das Pachtverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Frist vorzeitig gekündigt werden kann.

Pachtjahr ist dabei der im Pachtvertrag definierte Zeitraum. Ist im Vertrag nichts zum Pachtjahr bestimmt, beginnt das Pachtjahr mit dem Beginn des Pachtverhältnisses, sofern nicht Gewohnheitsrecht ein anderes Pachtjahr festlegt (Weidenkaff, in: Palandt, BGB, 78. Aufl. 2019, § 584 Rn. 2). In solchen Fällen ist dann die Regelung des § 9 Abs. 2 Satz 1 über die Kündigung durch den Verpächter entsprechend zugrunde zu legen, da sie eine allgemeine Aussage über das für Kleingärten übliche Pachtjahr enthält. So hat der Gesetzgeber, wenn auch für die Kündigung durch den Verpächter, in der Gesetzesbegründung als einen Grund für die Regelung in § 9 Abs. 2 Satz 1 ausgeführt, dass dem Nachfolger die Übernahme des Kleingartens zu einem geeigneten Zeitpunkt (weil nach der Vegetations- und Ernteperiode) ermöglicht werden soll (BT-Drs. 9/1900 S. 17). Danach endet das Pachtjahr auch für eine Kündigung durch den Pächter – wenn der Pachtvertrag keine davon ausdrücklich abweichende Regelung enthält – am 30. November (Mainczyk/Nessler, BKleingG, 12. Aufl. 2019, § 4 Rn. 5).

§ 584b BGB regelt die Entschädigung des Verpächters bei verspäteter Rückgabe des Pachtgegenstandes durch den Pächter. Danach kann der Verpächter für die Dauer der Vorenthaltung als Entschädigung die vereinbarte Pacht nach dem Verhältnis verlangen, in dem die Zeit der Vorenthaltung des Kleingartenlandes zur Jahrespacht steht. Voraussetzung für den Entschädigungsanspruch ist lediglich die Beendigung des Kleingartenpachtverhältnisses und die Vorenthaltung des gepachteten Kleingartenlandes gegen den Willen des Verpächters (Mainczyk/Nessler, BKleingG, 12. Aufl. 2019, § 4 Rn. 7). Während der Dauer der Vorenthaltung des Pachtobjekts kann der Verpächter das vereinbarte Nutzungsentgelt verlangen (OLG Brandenburg, Urt. v. 9.6.2010 – 3 U 204/07 –, juris).

Die Vorschrift des § 584 b BGB ist durch vertragliche Vereinbarung abdingbar. So kann z. B. in einem Kleingartenpachtvertrag wirksam vereinbart werden, dass der abgebende Pächter für den Fall, dass kein Nachpächter vorhanden ist, den Kleingarten, sofern der Pächter die Parzelle nicht beräumt zurückgibt, bis zur Neuverpach-

tung unter Fortzahlung der vereinbarten Entgelte und Gebühren zu bewirtschaften hat (BGH NJW-RR 2013, 910 ff.). Darüber hinaus können die während der Vorenthaltung anfallenden öffentlich-rechtlichen Lasten auf den Pächter überwältigt werden. Der Verpächter darf nicht schlechter stehen als bei Fortdauer der Pacht (Weidenkaff, in: Palandt, § 584 b Rn. 4).

Da § 4 Abs. 1 BKleingG auf das Pachtrecht insgesamt verweist, finden gemäß § 581 Abs. 2 BGB auch die Vorschriften über die Miete (§§ 535 ff. BGB) entsprechende Anwendung mit den aus dem Wesen des Pachtvertrages sich ergebenden Änderungen.

**Setzt der Pächter einen vertragswidrigen Gebrauch des Kleingartens trotz einer Abmahnung des Verpächters fort, so kann der Verpächter nach § 4 Abs. 1 BKleingG i. V. m. §§ 581 Abs. 2, 541 BGB auf Unterlassung klagen. Der vertragswidrige Gebrauch braucht nur objektiv vorzuliegen und durch den Pächter oder durch Dritte ausgeübt werden, denen der Pächter die Parzelle überlassen hat. Verschulden des Pächters oder des Dritten ist nicht erforderlich. Der Anspruch umfasst auch die Beseitigung eines vertragswidrigen Zustands** (Weidenkaff, in: Palandt § 541 Rn. 6).

**Der Kleingärtner ist zur kleingärtnerischen Bewirtschaftung der von ihm gepachteten Parzelle nicht nur berechtigt, sondern verpflichtet** (AG Düsseldorf Urt. v. 7.5.2012 – 55 C 15346/11 –, juris; AG Dresden Urt. v. 26.10.2016 – 143 C 1342/16 – n. V.). **Dementsprechend kann der Verpächter auch die Durchführung der entsprechenden Bewirtschaftung verlangen und klageweise geltend machen** (OLG Köln NZM 2002, 345 bei vereinbarter Betriebspflicht). **Zu auf diese Weise durchsetzbaren Ansprüchen gegen den Kleingärtner können z. B. auch gehören: Unterlassung der Überlassung der Parzelle an Dritte, Unterlassung der Kleintierhaltung, Beseitigung einer übergroßen oder zum dauernden Wohnen geeignet ausgestatteten Laube** (Mainczyk/Nessler, BKleingG, 12. Aufl. 2019, § 4 Rn. 19).

**Der aus § 541 BGB folgende Anspruch des Verpächters gegen den Pächter auf Unterlassung eines vertragswidrigen Gebrauchs der Pachtsache verjährt während des laufenden Pachtverhältnisses nicht, solange die zweckwidrige Nutzung andauert** (BGH NZM 2019, 143 ff.).

Die Vorschriften über das Vermieterpfandrecht (§§ 562 bis 562 d BGB) gelten auch für die Kleingartenpacht. Der Verpächter hat damit für seine Forderungen aus dem Pachtverhältnis ein Pfandrecht an den im Eigentum des Pächters stehenden Sachen, welche sich auf der gepachteten Parzelle befinden (§ 562 Abs. 1 Satz 1 BGB) und nicht unpfändbar sind (§ 562 Abs. 1 Satz 2 BGB). Zu diesen durch das Pfandrecht gesicherten Forderungen



gehört insbesondere die Pacht. Alle Baulichkeiten, Anlagen, Einrichtungen und Anpflanzungen auf der Parzelle sind grundsätzlich als Scheinbestandteile des Grundstücks zu werten, da sie von dem Pächter eingebracht oder von ihm von seinem Vorpächter übernommen wurden (BGH NJW-RR 2013, 910 ff.; BeckRS 2013, 11214). Sie können deshalb alle im Eigentum des Pächters stehen und vom Verpächterpfandrecht umfasst sein. Darauf, ob die Baulichkeiten, Anlagen, Einrichtungen und Anpflanzungen der kleingärtnerischen Nutzung dienen oder nicht, kommt es in diesem Zusammenhang nicht an (Mainczyk/Nessler, BKleingG, 12. Aufl. 2019, § 4 Rn. 24).

Nach Ablauf der vereinbarten Pachtdauer gilt gemäß § 4 Abs. 1 BKleingG i. V. m. §§ 545, 581 Abs. 2 BGB der Kleingartenpachtvertrag als auf unbestimmte Zeit verlängert, wenn der Pächter die kleingärtnerische Nutzung fortsetzt, sofern der Verpächter nicht seinen entgegenstehenden Willen binnen einer Frist von zwei Wochen dem Pächter gegenüber erklärt. Zweck der Regelung ist es, die Rechtsverhältnisse nach Fortsetzung der Nutzung durch den Kleingärtner klarzustellen. Die Frist beginnt für den Verpächter mit dem Zeitpunkt, in dem er von der Fortsetzung der kleingärtnerischen Nutzung Kenntnis erhält. Die Willenserklärung kann schon vor Ablauf der Pachtzeit abgegeben werden, insbesondere schon im Kündigungsschreiben des Verpächters oder in der dessen Bestätigung der Kündigung durch den Pächter. Die entsprechende Willenserklärung liegt auch im Räumungsverlangen oder in der dem Pächter angekündigten Räumungsklage (Mainczyk/Nessler, BKleingG, 12. Aufl. 2019, § 4 Rn. 29). Darüber hinaus ist es rechtlich möglich, die Anwendung des § 545 BGB bereits im Pachtvertrag auszuschließen (BGH NJW 1991, 1349 f.).

## C. Der Zwischenpachtvertrag

Kleingartenpachtverträge können auch zwischen dem Eigentümer und einer Gemeinde oder einer als kleingärtnerisch gemeinnützig anerkannten Kleingärtnerorganisation zu dem Zweck, die Grundstücke aufgrund einzelner Kleingartenpachtverträge weiterzuverpachten (Zwischenpachtverträge), geschlossen werden. Der Begriff „Zwischenpacht“ umfasst alle gestuften Kleingartenpachtverhältnisse. Mehrfach gestufte Pachtverhältnisse unterscheiden sich von einmalig gestuften dadurch, dass die Weiterverpachtung auf der ersten Stufe nicht an einzelne Kleingärtner erfolgt, sondern an einen weiteren Zwischenpächter, der entweder zur Verpachtung an einen weiteren Zwischenpächter oder zur Überlassung von Kleingartenland an einzelne Kleingärtner berechtigt ist (Mainczyk/Nessler, BKleingG, 12. Aufl. 2019, § 4 Rn. 48).

§ 4 Abs. 2 Satz 1 BKleingG erklärt die Vorschriften über Kleingartenpachtverträge auch für Zwischenpachtverhältnisse für anwendbar, soweit das Gesetz nichts anderes bestimmt. Das heißt, dass die Bestimmungen der §§ 4 Abs. 1 und 5 bis 13 BKleingG auf Zwischenpachtverträge und Einzelpachtverträge anzuwenden sind. Für die Kündigung enthält § 10 BKleingG eine Sonderregelung, die nur auf Zwischenpachtverträge Anwendung findet. Das BKleingG geht von nur einem zwischengeschalteten Vertrag aus. Aber auch mehrfach gestufte Pachtverhältnisse sind in der Praxis üblich und rechtlich zulässig (BGH NJW 1993, 55 ff.).

Der Zwischenpächter kann sich selbstverständlich auch eines Beauftragten/Bevollmächtigten, z. B. des örtlichen Kleingärtnervereins, zum Zwecke der Weiterverpachtung der kleingärtnerisch zu nutzenden Fläche an Kleingärtner und/oder zur Verwaltung einer Kleingartenanlage bedienen. In der Praxis wird nicht selten so verfahren. In diesen Fällen bleibt der Zwischenpächter Verpächter in den Einzelpachtverhältnissen. Der bevollmächtigte/beauftragte örtliche Kleingärtnerverein ist lediglich bevollmächtigter Vertreter des Zwischenpächters (Mainczyk/Nessler, BKleingG, 12. Aufl. 2019, § 4 Rn. 50).

Zwischenpachtverträge sind nach § 4 Abs. 2 Satz 2 BKleingG nichtig, wenn sie nicht mit der Gemeinde oder einer nach Landesrecht als gemeinnützig anerkannten Kleingärtnerorganisation geschlossen werden. Entsprechendes gilt für Verwaltungsverträge (§ 4 Abs. 2 Satz 3 BKleingG).

Die Nichtigkeit nach § 4 Abs. 2 Satz 2 BKleingG gilt zwar nur für den Zwischenpachtvertrag. Die Nichtigkeitsfolgen treffen aber auch Einzelpachtverträge, die ein nicht gemeinnütziger Zwischenpächter geschlossen hat. Sie vermitteln nämlich den Pächtern keine Besitz- und Nutzungsrechte dem Eigentümer gegenüber. Der Eigentümer kann das Kleingartenland von den Kleingärtnern oder vom mittelbaren Besitzer (Verpächter im Rahmen des Einzelpachtvertrages; § 868 BGB) gemäß § 985 BGB herausverlangen (BGH NJW 1987, 2865).

Der mit einer nicht gemeinnützigen Kleingärtnerorganisation geschlossene Zwischenpachtvertrag ist zwar nach § 4 Abs. 2 Satz 2 BKleingG nichtig, wird aber wirksam, wenn die Gemeinnützigkeit nachträglich anerkannt wird und der Vertrag vollzogen ist (BGH NJW 1987, 2865).

Nach § 2 BKleingG wird eine Kleingärtnerorganisation von der zuständigen Landesbehörde als (kleingärtnerisch) gemeinnützig anerkannt, wenn sie im Vereinsregister eingetragen ist, sich der regelmäßigen Prüfung der Geschäftsführung unterwirft und wenn die Satzung bestimmt, dass die Organisation ausschließlich oder

überwiegend die Förderung des Kleingartenwesens sowie die fachliche Betreuung ihrer Mitglieder bezweckt, erzielte Einnahmen kleingärtnerischen Zwecken zugeführt werden und bei der Auflösung der Organisation deren Vermögen für kleingärtnerische Zwecke verwendet wird.

Die materiellen Voraussetzungen der kleingärtnerischen Gemeinnützigkeit sind in § 2 BKleingG abschließend geregelt (OVG Sachsen, DÖV 2013, 163). Deshalb sind die über die Anforderungen des § 2 BKleingG hinausgehenden Anforderungen stellenden landesrechtlichen Regelungen unwirksam, da Bundesrecht dem Landesrecht vorgeht (Art. 31 GG). So enthält zum Beispiel die Richtlinie des Bundeslandes Thüringen für die Anerkennung und die Prüfung der kleingärtnerischen Gemeinnützigkeit nach dem Bundesleingartengesetz die damit unwirksame Anforderung, dass eine Kleingärtnerorganisation die Vergabe neu zu verpachtender Kleingärten nach in der Satzung festgelegten objektiven Gesichtspunkten bzw. nach den von der Mitgliederversammlung zu beschließenden Richtlinien erfolgt.

Die aufgrund des vor dem Inkrafttreten des BKleingG geltenden § 5 KGO sowie der dazu ergangenen Ausführungsvorschriften ausgesprochenen Anerkennungen der kleingärtnerischen Gemeinnützigkeit einer schon zur Zeit der Geltung des § 5 KGO bestehenden Kleingärtnerorganisation bleiben gemäß § 17 BKleingG unberührt. Die kleingärtnerische Gemeinnützigkeit dieser Organisationen gilt unverändert fort, solange sie ihnen nicht entzogen wird. Die Aberkennung der kleingärtnerischen Gemeinnützigkeit kann nur aufgrund des neuen Rechts erfolgen.

Die in den neuen Bundesländern vor dem Wirksamwerden des Beitritts der Deutschen Demokratischen Republik zur Bundesrepublik Deutschland den Kleingärtnerorganisationen verliehene Befugnis, Grundstücke zum Zwecke der Vergabe an Kleingärtner anzupachten, gilt fort, kann aber unter den für die Aberkennung der kleingärtnerischen Gemeinnützigkeit geltenden Voraussetzungen entzogen werden (§ 20a Nr. 4 BKleingG). Die Anerkennungen der kleingärtnerischen Gemeinnützigkeit, die vor dem Wirksamwerden des Beitritts ausgesprochen worden sind, bleiben ebenfalls unberührt (§ 20a Nr. 5 BKleingG).

## D. Besonderheiten bei der Beendigung von Zwischenpachtverträgen

Grundsätzlich gelten für die Kündigung von Zwischenpachtverträgen durch den Verpächter die in §§ 8

und 9 genannten Kündigungsgründe (§ 4 Abs. 2 Satz 1 BKleingG). Die Fassung der Kündigungsgründe in diesen Vorschriften wird jedoch nicht in jedem Fall den Besonderheiten eines Zwischenpachtvertrages gerecht. Das gilt für die Kündigung wegen schwerwiegender Pflichtverletzungen des Kleingärtners (§ 8 Nr. 2 BKleingG) und wegen nicht unerheblicher Pflichtverletzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG). § 10 Abs. 1 Nr. 1 räumt daher dem Verpächter gegenüber dem Zwischenpächter ein Kündigungsrecht ein, wenn dieser die Pflichtverletzungen der Kleingärtner duldet. § 10 Abs. 1 Nr. 2 BKleingG enthält einen eigenständigen Kündigungsgrund wegen Aberkennung der kleingärtnerischen Gemeinnützigkeit. Damit sind die Kündigungsgründe für den Verpächter im Zwischenpachtverhältnis abschließend geregelt. § 10 gilt für Verträge über Dauerkleingärten und sonstige Kleingärten (Mainczyk/Nessler, BKleingG, 12. Aufl. 2019, § 10 Rn. 1).

Mit der Beendigung des Zwischenpachtvertrages ist der Zwischenpächter grundsätzlich nach §§ 546, 581 Abs. 2 BGB i. V. m. § 4 Abs. 1 BKleingG zur Herausgabe der Pachtsache verpflichtet. Der Anspruch setzt nicht voraus, dass der Zwischenpächter noch Besitzer der Sache ist. Die Herausgabe ist ihm auch nicht etwa unmöglich, weil er die Grundstückspartellen weiterverpachtet hat. Denn er kann sie sich wiederbeschaffen (BGH NJW 1993, 55 ff.; NJW-RR 1994, 779 f.). **Der Verpächter** kann dann grundsätzlich auch von den Kleingärtnern gemäß §§ 546 Abs. 2, 581 Abs. 2 BGB i. V. m. § 4 Abs. 1 BKleingG die Herausgabe der Pachtsache verlangen, denen der Zwischenpächter die Pachtsache überlassen hat (BGH NJW 1993, 55 ff.; NJW-RR 2002, 1203). Der Anspruch aus § 546 Abs. 2 BGB ist ein vertraglicher Anspruch besonderer Art. Er setzt nicht voraus, dass der Zwischenpächter (noch) Besitzer der Pachtsache ist. Er richtet sich also bei Kleingartenpachtverträgen gegen die einzelnen Kleingärtner, bei mehrfach gestuften Pachtverhältnissen auch gegen weitere Zwischenpächter (BGH a. a. O.). Der Zwischenpächter ist nach Kündigung des Zwischenpachtvertrages nach Treu und Glauben verpflichtet, auch durch Herausgabe der entsprechenden Urkunden Auskunft über die bestehenden Einzelpachtverträge (bzw. weitere Zwischenpachtverträge) zu erteilen, um die Durchsetzung des Rückgabeanspruchs zu ermöglichen (BGH NJW 1993, 55 ff.).

Bei Kündigung von Zwischenpachtverträgen wird nicht immer die gesamte kleingärtnerisch genutzte Fläche benötigt. Das kann zum Beispiel bei einer Kündigung wegen Eigenbedarfs des Verpächters (§ 9 Abs. 1 Nr. 3) oder bei einer Kündigung wegen einer anderen wirtschaftlichen Verwertung (§ 9 Abs. 1 Nr. 4) oder auch bei Kündigung wegen Umwidmung durch Planungsakte (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und 6) der Fall sein. Die Teilkündigung

von Pachtverträgen ist aber grundsätzlich nicht möglich. Deshalb sieht die Vorschrift des § 10 Abs. 2 die Möglichkeit einer Teilkündigung von Kleingartenzwischenpachtverträgen ausdrücklich vor. Der Zwischenpachtvertrag wird dann auf die Teile der Kleingartenanlage beschränkt, die nicht in Anspruch genommen werden (Mainczyk/Nessler, BKleingG, 12. Aufl. 2019, § 10 Rn. 5).

Nach dem Sinn und Zweck der Regelung in § 10 Abs. 3 BKleingG, die Kleingärtner vor den Folgen zu schützen, die sich insoweit aus Pflichtverletzungen des Zwischenpächters ergeben (BT-Drs. 9/1900 S. 17), ist der Anwendungsbereich dieser Regelung auf solche Kündigungen reduziert, die ihren Grund in Pflichtverletzungen des Zwischenpächters haben. Das sind nur die Kündigungen nach § 10 Abs. 1, d. h. also wegen Duldung der Pflichtverletzung i. S. des § 8 Nr. 2 oder des § 9 Abs. 1 Nr. 1 ungeachtet einer Abmahnung des Verpächters und wegen Aberkennung der kleingärtnerischen Gemeinnützigkeit (BGH NJW 2018, 2790 ff.; NJW-RR 2002, 1203 f.; NJW 1993, 55; MDR 1994, 1212 f.; Stang, § 10 Rn. 13 f.). Auf Kündigungen aus den in § 9 Abs. 1 Nrn. 2 bis 6 BKleingG genannten Gründen findet § 10 Abs. 3 BKleingG keine Anwendung (BGH NJW 2018, 2790 ff.; NJW 1993, 55; BVerfG NJW 1998, 3559 f.).

Wird ein Zwischenpachtvertrag durch eine Kündigung des Verpächters beendet, tritt der Verpächter in die Verträge des Zwischenpächters mit den Kleingärtnern ein (§ 10 Abs. 3 BKleingG).

Die Herausgabepflicht nach §§ 546, 581 Abs. 2 BGB i. V. m. § 4 Abs. 1 BKleingG besteht nicht, wenn § 10 Abs. 3 zur Anwendung kommt. In diesem Falle tritt der Verpächter in die Einzelpachtverträge ein, wie sie abgeschlossen worden sind; er „übernimmt“ also sämtliche Rechte und Pflichten. Der Übergang vollzieht sich ohne Rücksicht auf die Kenntnis der Kleingärtner. Der „ehemalige“ Zwischenpächter scheidet mit dem Eintritt des Verpächters in die Einzelpachtverträge aus diesen aus. Es findet eine Auswechslung einer Vertragspartei gegen eine andere kraft Gesetzes statt (BGH NJW 1993, 55). Die Vorschrift des Abs. 3 gilt auch bei mehrfach gestuften Kleingartenpachtverhältnissen (BGH a. a. O.). Der kündigende Verpächter wird jeweils Verpächter auf der nächstniedrigeren Pachtstufe.

Die Vorschrift des § 10 Abs. 3 BKleingG kann auf den Fall der Nichtigkeit eines Zwischenpachtvertrages wegen Verstoßes gegen das Zwischenpächterprivileg (§ 4 Abs. 2 Satz 2 BKleingG) nicht entsprechend angewendet werden, denn es handelt sich hierbei nicht um vergleichbare Fallgestaltungen (BGH NJW 1987, 2866; s. § 10 Rn. 7).

## E. Die Kündigungsentschädigung

Wird ein Kleingartenpachtvertrag nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 BKleingG gekündigt, hat der Pächter einen Anspruch auf angemessene Entschädigung für die von ihm eingebrachten oder gegen Entgelt übernommenen Anpflanzungen und Anlagen, soweit diese im Rahmen der kleingärtnerischen Nutzung üblich sind (§ 11 Abs. 1 Satz 1 BKleingG).

§ 11 erfasst damit nach seinem eindeutigen Wortlaut nicht die Fälle, in denen der Pächter selbst gekündigt oder die Kündigung des Verpächters durch schuldhaftes Verhalten herbeigeführt hat (Kündigungen nach §§ 8, 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 10) oder die Parteien den Kleingartenpachtvertrag einvernehmlich aufgehoben haben (OLG Celle OLGR 2000, 163 f.). Ein gesetzlicher Entschädigungsanspruch besteht auch nicht, wenn der Vertrag durch Ablauf der Pachtdauer endet (Mainczyk/Nessler, BKleingG, 12. Aufl. 2019, § 11 Rn. 1).

In diesen Fällen verbleibt es vielmehr bei dem Wegnahmerecht des Pächters gemäß §§ 539 Abs. 2, 581 Abs. 2 BGB i. V. m. § 4 Abs. 1 BKleingG. Denn vom Kleingärtner errichtete oder vom Vorgänger übernommene Baulichkeiten sowie eingebrachte oder übernommene Anpflanzungen im Kleingarten sind Scheinbestandteile gemäß § 95 BGB (BGH NJW-RR 2013, 910 ff.; Urt. v. 1.4.2013, Az. III ZR 249/12; s. hierzu auch § 3 Rn. 55).

Entschädigungsfähig sind nach Satz 1 Anpflanzungen und Anlagen, soweit sie im Rahmen der kleingärtnerischen Nutzung (s. hierzu § 1 Rn. 12 ff.) üblich sind. Das Kriterium der Üblichkeit steht in einem engen Zusammenhang mit der Zulässigkeit von Anlagen und Anpflanzungen. Beide Merkmale begrenzen die Entschädigungsfähigkeit, wobei nicht alles was zulässig ist auch üblich sein muss. Üblich i. S. des Absatzes 1 bedeutet ortsüblich, also häufig anzutreffen in einer bestimmten Gegend, z. B. Gemeinde, Landkreis (so auch Otte, § 11 Rn. 4; Stang, § 11 Rn. 30). Hinweise auf die (Orts-)Üblichkeit ergeben sich aus den Gartenordnungen. Aber auch individualvertragliche Regelungen zu den erlaubten Anlagen und Anpflanzungen begrenzen den Entschädigungsanspruch des Pächters, da sie die Üblichkeit mitbestimmen. Außerdem wäre es ein Wertungswiderspruch, wenn der Kleingärtner zwar kleingärtnerisch übliche Anlagen und Anpflanzungen deshalb nicht in die Parzelle einbringen dürfte, weil es vertraglich untersagt ist, im Fall einer Entschädigung nach § 11 jedoch eine Entschädigung für entgegen der Vereinbarung eingebrachte Anlagen und Anpflanzungen erhalten würde (Mainczyk/Nessler, BKleingG, 12. Aufl. 2019, § 11 Rn. 5).



Gartenlauben sind nur nach Maßgabe des § 3 Abs. 2 entschädigungsfähig, d. h. also mit einer Grundfläche von höchstens 24 m<sup>2</sup>, in einfacher Ausführung, die nach Ausstattung und Einrichtung nicht zum dauernden Wohnen geeignet sind. Das gilt auch für übergroße bestandsgeschützte Lauben. Der Bestandsschutz begründet keinen über die Voraussetzungen der gesetzlichen Kündigungsentschädigung nach § 11 hinausgehenden Anspruch auf eine „zusätzliche“ Entschädigung (Mainczyk/Nessler, BKleingG, 12. Aufl. 2019, § 11 Rn. 6). Das BKleingG enthält keine Regelung darüber, auf welche Art und Weise der Wert der Anlagen und Anpflanzungen zu ermitteln ist. Auszugehen ist daher von den allgemeinen Grundsätzen der Wertermittlung, die in der ImmoWertV geregelt sind, und dem in § 11 Abs. 1 Satz 1 verankerten Prinzip der angemessenen Entschädigung. Angemessen ist (höchstens) der Verkehrswert der entschädigungsfähigen Anlagen und Anpflanzungen, der unter Berücksichtigung der sozialen Funktion des Kleingartens zu ermitteln ist (Mainczyk/Nessler, BKleingG, 12. Aufl. 2019, § 11 Rn. 9). Der Sachwert für Anpflanzungen umfasst den Herstellungswert für Jungpflanzen, das sind die Kosten der Pflanzware als auch die Boden-/Pflanzvorbereitungen und den Erhaltungsaufwand (Pflegeaufwand). Abhängig von der Lebensdauer wird ab einem bestimmten Zeitpunkt eine Altersabschreibung anzusetzen sein (Mainczyk/Nessler, BKleingG, 12. Aufl. 2019, § 11 Rn. 10).

§ 11 Abs. 2 Satz 1 BKleingG bestimmt, dass der Verpächter zur Entschädigung verpflichtet ist, wenn Kleingartenpachtverträge wegen Neuordnung einer Kleingartenanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BKleingG), wegen Eigenbedarfs (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BKleingG) oder wegen anderer wirtschaftlicher Verwertung des Kleingartenlandes gekündigt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BKleingG). Wird der Kleingartenpachtvertrag gekündigt, weil die Flächen alsbald der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzung zugeführt werden sollen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BKleingG), so ist derjenige zur Entschädigung verpflichtet, der die Fläche in Anspruch nimmt. Das kann der Verpächter sein, aber auch ein anderer Begünstigter (Mainczyk/Nessler, BKleingG, 12. Aufl. 2019, § 11 Rn. 22). Wird eine kleingärtnerisch genutzte Fläche nach abgeschlossener Planfeststellung gekündigt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 a BKleingG), so ist der Fachplanungsträger zur Kündigungsentschädigung verpflichtet. In den Fällen der Kündigung nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 b BKleingG ist der Bund der Begünstigte und somit entschädigungspflichtig.

Endet das Besitzrecht des Endpächters einer Kleingartenparzelle infolge der Kündigung des Zwischenpachtvertrags durch den Hauptverpächter, so kann der Endpächter hinsichtlich der von ihm eingebrachten oder gegen Entgelt übernommenen Anpflanzungen und Anlagen

gemäß BKleingG § 11 Abs. 2 unmittelbar vom kündigenden Hauptverpächter oder demjenigen, der die kleingärtnerisch genutzte Fläche in Anspruch nimmt, eine angemessene Entschädigung nach BKleingG § 11 Abs. 1 verlangen (BGH, Urt. v. 06.06.2002, Az. III ZR 181/01).

*\*) Rechtsanwalt Patrick R. Nessler ist Inhaber der RKPN.de-Rechtsanwaltskanzlei Patrick R. Nessler, St. Ingbert. Er ist tätig auf den Gebieten des Vereins- und Verbandsrechts, des Gemeinnützigkeitsrechts, des Datenschutzrechts für Vereine und Verbände sowie des Kleingartenrechts. Außerdem unterrichtet er als Rechtsdozent an verschiedenen Bildungseinrichtungen, u.a. an der Deutschen Hochschule für Prävention und Gesundheitsmanagement, der Führungsakademie des Deutschen Olympischen SportBundes e.V. und für eine ganze Reihe von Organisationen.*

*Rechtsanwalt Nessler ist ehrenamtlich tätig in verschiedenen Gremien des Deutschen Betriebssportverbandes. Seit 2004 ist er bereits dessen Generalsekretär. Darüber hinaus ist er Justiziar des Landessportverbandes für das Saarland, Mitglied der Arbeitsgruppe Recht sowie des wissenschaftlichen Beirates des Bundesverbandes Deutscher Gartenfreunde und Verbandsanwalt des Landesverbandes Saarland der Kleingärtner, Mitglied der Kommission „Finanzen“ der Tafel Deutschland e.V., Mitglied des Ausschusses „Recht und Satzung“ des Landessportbundes Berlin e.V. u.a.*

*RKPN.de-Rechtsanwaltskanzlei  
Patrick R. Nessler  
Kastanienweg 15  
66386 St. Ingbert*

*Tel.: 06894 / 9969237  
Fax: 06894 / 9969238  
Mail: Post@RKPN.de  
Internet: www.RKPN.de*

# Grundlegende/aktuelle Rechtsprechung zum Kleingartenrecht

**PATRICK R. NESSLER** (Rechtsanwalt, St. Ingbert)

## A. Beschluss des Bundesverfassungsgerichts vom 12.06.1979

Mit dem Beschluss des Bundesverfassungsgerichts (BVerfG) vom 12.06.1979 (Az. 1 BvL 19/79) wurde die Grundlage für die Schaffung des dann am 01.04.1983 in Kraft getretenen Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) gelegt. Das BVerfG hatte die Frage zu klären, ob es mit Art. 14 Grundgesetz (GG) vereinbar ist, dass ein Kleingartenpachtvertrag von einem privaten Verpächter nur aus den in § 1 der Verordnung über Kündigungsschutz (KSchVO) und § 2 des Gesetzes zur Änderung und Ergänzung kleingartenrechtlicher Vorschriften (KleingÄndG) genannten Gründen gekündigt werden kann.

Seit dem Inkrafttreten des Grundgesetzes am 23.05.1949 ist dort geregelt:

### Art. 14 GG:

- (1) Das Eigentum und das Erbrecht werden gewährleistet. Inhalt und Schranken werden durch die Gesetze bestimmt.
- (2) Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.
- (3) Eine Enteignung ist nur zum Wohle der Allgemeinheit zulässig. Sie darf nur durch Gesetz oder auf Grund eines Gesetzes erfolgen, das Art und Ausmaß der Entschädigung regelt. Die Entschädigung ist unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten zu bestimmen. Wegen der Höhe der Entschädigung steht im Streitfalle der Rechtsweg vor den ordentlichen Gerichten offen.

Das BVerfG entschied, dass der Gesetzgeber bei der Erfüllung des ihm in Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG erteilten Auftrags, Inhalt und Schranken des Eigentums zu be-

stimmen, vor der Aufgabe steht, das Sozialmodell zu verwirklichen, dessen normative Elemente sich einerseits aus der grundgesetzlichen Anerkennung des Privateigentums durch Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG und andererseits aus dem Sozialgebot des in Art. 14 Abs. 2 GG ergeben: Der Gebrauch des Eigentums soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.

Der Gesetzgeber muss nach Auffassung des BVerfG bei Regelungen im Sinne des Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG beiden Elementen des im Grundgesetz angelegten Verhältnisses von verfassungsrechtlich garantierter Rechtsstellung und dem Gebot einer sozialgerechten Eigentumsordnung in gleicher Weise Rechnung tragen. Er muss die schutzwürdigen Interessen der Beteiligten in einen gerechten Ausgleich und ein ausgewogenes Verhältnis bringen

Daneben war das damalige Regelungssystem des Kleingartenrechts im wesentlichen durch folgende Grundsätze gekennzeichnet: Pachtverträge sind grundsätzlich unkündbar (§ 1 Abs. 1 Satz 1 KSchVO); sie können nur aus den enumerativ festgelegten Gründen aufgelöst werden (§ 1 Abs. 2 KSchVO, § 2 Abs. 1 KleingÄndG); im Falle der Kündigung hat der Verpächter grundsätzlich Entschädigung zu leisten und gegebenenfalls Ersatzland zur Verfügung zu stellen (§ 3 KSchVO, § 3 KleingÄndG); zeitlich befristete Verträge gelten als auf unbestimmte Zeit verlängert (§ 1 Abs. 1 Satz 2 KSchVO), eine etwaige Kündigung bedarf der behördlichen Genehmigung (§ 1 Abs. 3 KSchVO, § 2 KleingÄndG).

### § 1 KSchVO:

- (1) Pachtverträge über kleingärtnerisch genutztes Land dürfen, abgesehen von den im Abs. 2 bezeichneten Fällen, vom Verpächter nicht gekündigt werden.

Durch Zeitablauf endende Pachtverträge gelten als auf unbestimmte Zeit verlängert. § 3 und § 5 Abs. 3 Satz 2 der Kleingartenlandordnung und Kleinpachtlandordnung vom 31. Juli 1919 (Reichsgesetzbl. S. 1371) treten außer Kraft.

- (2) Eine Kündigung durch den Verpächter ist statthaft, wenn
  - a) der Pächter drei Monate mit der Zahlung des Pachtzinses oder eines Teiles dieses Pachtzinses, der einen Monatsbetrag übersteigt, im Verzuge ist;
  - b) der Kleingärtner trotz Abmahnung die ihm obliegenden Pflichten gröblich verletzt, vor allem das Grundstück vertragswidrig nutzt oder erhebliche Bewirtschaftungsmängel nicht innerhalb einer schriftlich gesetzten angemessenen Frist abstellt;
  - c) ein Zwischenpächter trotz schriftlicher Aufforderung des Verpächters das Pachtverhältnis mit einem Kleingärtner nicht auflöst, obwohl er aus einem der unter Buchstabe b genannten Gründe kündigen kann; bei Beendigung des Vertrages mit dem Zwischenpächter tritt der Verpächter unmittelbar in die Verträge mit den einzelnen Kleingärtnern ein;
  - d) (aufgehoben durch das Kleingartenänderungsgesetz)
  - e) das Grundstück oder ein Grundstücksteil aus anderen überwiegenden Gründen des Gemeinwohls dringend benötigt wird.
- (3) Die Kündigung bedarf in den Fällen der Buchstaben a bis c der Genehmigung der unteren Verwaltungsbehörde, in den Fällen der Buchstaben d und e der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde. In den Fällen der Buchstaben d und e ist die Genehmigung nur zu erteilen, wenn festgestellt ist, daß das beabsichtigte Vorhaben an anderer Stelle nicht ohne wesentlichen Nachteil für das Vorhaben auszuführen ist und die Voraussetzungen für eine als baldige Inanspruchnahme des Grundstücks für den angegebenen Zweck vorliegen.

Das verfassungsrechtliche Postulat einer am Gemeinwohl orientierten Nutzung des Privateigentums umfasst nach der Entscheidung des BVerfG das Gebot der Rücksichtnahme auf die Belange derjenigen Mitbürger, die auf die Nutzung des Eigentumsgegenstandes angewiesen sind. Das Maß und der Umfang der dem Eigentümer von Verfassungs wegen zugemuteten und vom Gesetzgeber zu realisierenden Bindung hängt hiernach zunächst davon ab, ob und in welchem Ausmaß das Eigentumsobjekt in einem sozialen Bezug und einer sozialen Funktion steht. Je stärker der Einzelne auf die Nutzung fremden Eigentums angewiesen ist, um so weiter ist der Gestaltungsbereich des Gesetzgebers; er verengt sich, wenn dies nicht oder nur in begrenztem Umfang der Fall ist. Art. 14 Abs. 2 GG rechtfertigt somit

nicht eine übermäßige, durch die sozialen Belange nicht gebotene Begrenzung privatrechtlicher Befugnisse. Das BVerfG stellte weiter klar, dass Regelungen, die in Kriegszeiten und Notzeiten gerechtfertigt sind, unter veränderten wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Verhältnissen eine andere verfassungsrechtliche Beurteilung erfahren können. In jedem Fall fordert jedoch die verfassungsrechtliche Gewährleistung die Erhaltung der Substanz des Eigentums und die Beachtung des Gleichheitsgebots des Art. 3 Abs. 1 GG.

Diesen Grundsätzen entsprachen nach Auffassung des BVerfG § 1 KSchO und § 2 KleingÄndG nicht. Die Kombination der oben dargelegten Regelungselemente führte zu einer übermäßigen, mit der verfassungsrechtlichen Garantie des Eigentums nicht zu vereinbarenden Belastung des privaten Verpächters.

Der Wandel in den ökonomischen Verhältnissen hat nach den Feststellungen des BVerfG zu einer weitgehenden Änderung in der Motivation der Kleingärtner und damit zu einem beachtlichen Funktionswandel des Kleingartens geführt. Zutreffend habe der Verwaltungsgerichtshof in Übereinstimmung mit den vorliegenden Daten darauf hingewiesen, dass der Freizeitwert und Erholungswert des Kleingartens gegenüber dem wirtschaftlichen Nutzen inzwischen im Vordergrund stand. War der Kleingarten nach der ursprünglichen Intention des Gesetzgebers ein Nutzgarten, der auf die nachhaltige Erzielung gärtnerischer Produkte gerichtet war, so sei er zum Zeitpunkt der Entscheidung weitgehend und vorrangig ein Wohngarten.

Dieser dargelegte Strukturwandel zeigte nach Ansicht des BVerfG, dass der Besitz eines Kleingartens für die große Masse der Kleingärtner zwar von beachtlichem Wert, nicht jedoch mehr von existentieller Bedeutung ist. Diese Änderung der sozialen Funktion kann bei der verfassungsrechtlichen Legitimation des Kündigungs-schutzrechts nicht außer acht bleiben.

Mag der Wunsch und das Interesse des einzelnen Pächters, einen Kleingarten zu besitzen, noch so groß und berechtigt sein, so kann dennoch nicht davon gesprochen werden, dass er auf die Nutzung fremden Eigentums in gleicher Weise angewiesen ist wie etwa auf eine Wohnung, die eine unabdingbare Voraussetzung für ein menschenwürdiges Dasein und die persönliche Lebensgestaltung darstellt.

Das Regelungssystem schütze in seiner damaligen Ausgestaltung in einseitiger Weise das sicherlich anzuerkennende Interesse des Pächters an der Erhaltung des vorwiegend ideellen Bedürfnissen dienenden Kleingartens, ohne die Belange des Verpächters ausreichend zu berücksichtigen. Es nähme hierbei in Kauf, dass die

verfassungsrechtlich garantierte Substanz des Eigentums weithin ausgehöhlt wird, auch wenn der Eigentümer das Grundstück aus freien Stücken dem Pächter überlassen habe und er selbst darauf angewiesen sei. Die zu schützenden Interessen des Pächters würden diese weitgehende Beschränkung nicht gebieten.

Nach alledem ging nach Auffassung des BVerfG das Regelungssystem des Kleingartenrechts in seiner damaligen Ausgestaltung über den Rahmen einer nach Art. 14 Abs. 1 und 2 GG zulässigen Inhaltsbestimmung des Eigentums hinaus.

## **B. Beschluss des Bundesverfassungsgerichts vom 25.02.1998**

Mit der Neuregelung des Kleingartenrechts im BKleingG, das am 01.04.1983 in Kraft getreten ist, wollte der Gesetzgeber der verfassungsrechtlichen Beanstandung des alten Rechts abhelfen, die Unübersichtlichkeit der früheren Gesetzeslage beseitigen und das Kleingartenrecht insgesamt mit den heute geltenden Rechtsgrundsätzen in Übereinstimmung bringen. Dabei sollte gleichzeitig der sozialpolitischen und städtebaulichen Bedeutung der Kleingärten Rechnung getragen werden (BT-Drs. 9/1900, S. 1, 9; 9/2232, S. 1, 14).

Damals hatte das BKleingG bezüglich der Pachtobergrenze folgende Regelung:

### **§ 5 Abs. 1 BKleingG:**

Als Pachtzins darf höchstens der doppelte Betrag des ortsüblichen Pachtzinses im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau, bezogen auf die Gesamtfläche der Kleingartenanlage, verlangt werden. Die auf die gemeinschaftlichen Einrichtungen entfallenden Flächen werden bei der Ermittlung des Pachtzinses für den einzelnen Kleingarten anteilig berücksichtigt.

Das BVerfG stellte in seinem Beschluss vom 25.02.1998 (Az. 1 BvR 207/97) klar, dass die neue Pachtzinsregelung zur Herstellung eines sozialverträglichen Interessenausgleichs nicht schon deswegen ungeeignet ist, weil sie an den ortsüblichen Pachtzins im gewerblichen Obst- und Gemüseanbau anknüpft. Die Anknüpfung an die Bodenpachtpreise im Erwerbsgartenbau wäre nur dann sachwidrig, wenn das gärtnerische Element bei den Kleingartenanlagen in solchem Maße zurückträte, dass kein wesentlicher Unterschied mehr zu reinen Freizeitanlagen bestünde.

Soweit sich der Gesetzgeber innerhalb des ihm vorgegebenen Rahmens dafür entschieden habe, den Höchstpachtzins für Kleingärten stärker an den Gartenbaupachtzinsen zu orientieren als an den Freizeitpachtzinsen, bestünden dafür sachliche Gründe. Zum einen sei der Freizeit- und Erholungswert von Campingplätzen und Freizeitgärten in der Regel wesentlich höher als bei Kleingärten. Ferner sei die Ausstattung von Kleingartenanlagen grundsätzlich nicht mit der Ausstattung von Ferienhäusern, Wochenendhäusern oder Campingplätzen vergleichbar. Da die Gartenlauben typischerweise nicht zum dauernden Wohnen geeignet seien (§ 3 Abs. 2 BKleingG) und daher Telefon-, Elektrizitäts- und Wasseranschlüsse fehlten, verfügten sie über beachtlich weniger Komfort.

Außerdem wies das BVerfG darauf hin, dass Dauerkleingärten planungsrechtlich Grünflächen darstellen, die entweder landwirtschaftlich oder kleingärtnerisch genutzt werden können. Eine andere Nutzungsmöglichkeit, etwa als Baufläche oder als reines Erholungsgebiet (§ 9 Baunutzungsverordnung), scheidet aus.

## **C. Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 17.02.1984**

Nach § 3 Abs. 2 BKleingG ist im Kleingarten eine Laube in einfacher Ausführung mit höchstens 24 m<sup>2</sup> Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz zulässig. Die §§ 29 bis 36 Baugesetzbuch (BauGB) bleiben unberührt. Die Laube darf nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein.

Kleingärten ordnet das Bundesbaugesetz – wie auch das BVerfG klargestellt hat (s.o.) – unter die Grünflächen ein. Als Nutzung steht daher nach dem Urteil des BVerwG vom 17.02.1984 (Az. 4 C 55/81) die Gartennutzung im Vordergrund. Kleingärten dienen nicht der baulichen Nutzung. Die in Kleingärten üblichen und auch nach dem BKleingG bis zu einer Grundfläche von 24 qm ausdrücklich zulässigen „Lauben“ haben nur eine der gärtnerischen Nutzung dienende Hilfsfunktion; sie sind in einem weiteren Sinne „Nebenanlagen“ zur gärtnerischen Nutzung.

Die kleingärtnerische Nutzung einer Laube sieht das BVerwG vor allem in der Aufbewahrung von Geräten für die Gartenbearbeitung und von Gartenerzeugnissen sowie in kurzfristigen Aufenthalten des Kleingärtners und seiner Familie aus Anlass von Arbeiten oder der Freizeiterholung im Garten. Lauben dürfen deshalb nicht eine Größe und eine Ausstattung haben, die zu einer regel-

mäßigen Wohnnutzung, etwa an den Wochenenden, einladen.

Das BVerwG stellte klar, dass in den Kleingärten im Außenbereich Gebäude, die die für die kleingärtnerische Nutzung erforderliche Größe überschreiten, jedenfalls in der Regel unzulässig sind. Sie beeinträchtigen öffentliche Belange im Sinne des § 35 Abs. 2 und 3 BauGB, weil sie die Entstehung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Solche Gebäude können nämlich als Wochenendhäuser oder als Wohngelegenheiten vornehmlich für die warme Jahreszeit genutzt werden und infolge ihrer Vorbildwirkung Ansatz zu einer Umnutzung des Kleingartengebiets zu einer Wochenend- oder gar einer Wohnsiedlung werden. Das bedeutet auch, dass sie nicht eine Höhe haben dürfen, die sie nach den landesbaurechtlichen Vorschriften dazu geeignet macht, zum dauernden Wohnen genutzt zu werden.

#### **D. Urteil des Bundesgerichtshofs vom 17.06.2004**

Nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG ist ein Kleingarten ein Garten, der dem Nutzer (Kleingärtner) zur nichterwerbsmäßigen 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, zum Beispiel Wegen, Spielflächen und Vereinshäusern, zusammengefasst sind (Kleingartenanlage).

Bei der Beurteilung, ob es sich bei dem jeweils fraglichen Gartenkomplex um eine Kleingartenanlage oder um eine sonstige Erholungs- oder Wochenendsiedlergartenanlage, eine Ferien- oder Wochenendhaussiedlung handelt, ist nach dem Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) vom 17.06.2004 (Az. III ZR 281/03) auf den Charakter der gesamten Anlage, nicht einzelner Parzellen abzustellen. Kleingarten- und Erholungsgrundstücksanlagen sind danach voneinander abzugrenzen, welchen Anteil nach dem äußeren Erscheinungsbild des Komplexes die Gartenbau- und die reine Erholungsnutzung haben. Die Einzelheiten sind umstritten.

Die Nutzung der Parzellen zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen muss nach Auffassung des BGH den Charakter der Anlage maßgeblich mitprägen. Eine Kleingartenanlage liegt nicht vor, wenn die Verwendung der Grundflächen als Nutzgärten nur eine untergeordnete Funktion hat. Ein Kernmerkmal des Kleingartens ist die nicht erwerbsmäßige gärtnerische Nutzung, und zwar die Erzeugung von Obst, Gemüse und anderen Früchten

durch Selbstarbeit des Kleingärtners oder seiner Familienangehörigen. Daneben tritt nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG die Erholungsfunktion, die aber die Verwendung des Gartens zum Anbau nicht ersetzen darf.

Hieraus folgt für den BGH jedoch nicht, dass der zum Anbau von Gartenerzeugnissen genutzte Grundstücksteil mindestens 50 v. H. der Parzellen ausmachen muss. Unbeschadet dessen würde es in der Regel der Fall sein, dass die Erzeugung von Gartenbauprodukten den Charakter einer Anlage nicht mehr maßgeblich mitprägen, wenn mehr als zwei Drittel der Flächen als Ziergarten bepflanzt seien. Dies wäre insbesondere anzunehmen, wenn es sich um Gärten handelte, die die Normgröße des § 3 Abs. 1 BKleingG nicht überschritten. Es sei allerdings nicht ausgeschlossen, dass der Kleingartencharakter einer Anlage in Einzelfällen auch dann bestehe, wenn die Nutzbepflanzung weniger als ein Drittel der Flächen in Anspruch nähme.

#### **E. Urteil des OLG Braunschweig vom 27.10.2017**

Nach § 10 Abs. 3 BKleingG tritt der Verpächter in die Verträge des Zwischenpächters mit den Kleingärtnern ein, wenn der Zwischenpachtvertrag durch eine Kündigung des Verpächters beendet wird.

Das Oberlandesgericht (OLG) Braunschweig führt in seinem Urteil vom 27.10.2017 (Az. 9 U 68/17) aus, dass das Ziel des § 10 Abs. 3 BKleingG darin besteht, alle Kleingärtner unabhängig davon, ob ein Zwei- oder Mehrparteien-Verhältnis besteht, gleichzustellen, jedoch nur in Bezug auf den Kündigungsschutz bei Fehlverhalten eines Zwischenpächters (vgl. BVerfG, Beschl. v. 9.4.1998 – 1 BvR 44/92, hier zit. n. juris, Rn. 10.).

Um ein Fehlverhalten des Zwischenpächters ging es in dem vom OLG Braunschweig entschiedenen Fall indes nicht, sondern um aus Sicht des Zwischenpächters fehlende Rentabilität. Überdies ist nicht dem Zwischenpächter gekündigt worden, sondern dieser hat selbst gekündigt.

#### **F. Urteil des OLG München vom 06.04.2017**

Das OLG München hat mit Urteil vom 06.04.2017 (Az. 32 U 4844/15) den Fall entschieden, dass der Generalverpächter den Zwischenpächter erfolglos aufforderte, Auskunft über die Pachteinahmen der Gaststätte zu erteilen. Mangels Auskunftserteilung und Zahlung einer



erhöhten Pacht kündigte der Generalverpächter das Zwischenpachtverhältnis.

Das OLG München führte aus, dass der Generalverpächter vom Zwischenpächter nicht die Räumung und Herausgabe des streitgegenständlichen Pachtgrundstücks verlangen könne. Der Anspruch sei schon deshalb ausgeschlossen, weil ein Zwischenpachtvertrag auf Grund eines angeblichen Fehlverhaltens des Zwischenpächters gekündigt wurde und in diesem Fall nach § 10 Abs. 3 BKleingG keine Räumung stattfindet, sondern der Verpächter in die Verträge des Zwischenpächters mit den Kleingärtnern eintritt.

Damit hat das OLG München die Regelung des § 10 Abs. 3 BKleingG auch auf eine nicht ausdrücklich unter § 10 Abs. 1 BKleingG fallende Pflichtverletzung des Zwischenpächters entsprechend angewendet.

*\*) Rechtsanwalt Patrick R. Nessler ist Inhaber der RKPN.de-Rechtsanwaltskanzlei Patrick R. Nessler, St. Ingbert. Er ist tätig auf den Gebieten des Vereins- und Verbandsrechts, des Gemeinnützigkeitsrechts, des Datenschutzrechts für Vereine und Verbände sowie des Kleingartenrechts. Außerdem unterrichtet er als Rechtsdozent an verschiedenen Bildungseinrichtungen, u.a. an der Deutschen Hochschule für Prävention und Gesundheitsmanagement, der Führungsakademie des Deutschen Olympischen SportBundes e.V. und für eine ganze Reihe von Organisationen.*

*Rechtsanwalt Nessler ist ehrenamtlich tätig in verschiedenen Gremien des Deutschen Betriebssportverbandes. Seit 2004 ist er bereits dessen Generalsekretär. Darüber hinaus ist er Justiziar des Landessportverbandes für das Saarland, Mitglied der Arbeitsgruppe Recht sowie des wissenschaftlichen Beirates des Bundesverbandes Deutscher Gartenfreunde und Verbandsanwalt des Landesverbandes Saarland der Kleingärtner, Mitglied der Kommission „Finanzen“ der Tafel Deutschland e.V., Mitglied des Ausschusses „Recht und Satzung“ des Landessportbundes Berlin e.V. u.a.*

*RKPN.de-Rechtsanwaltskanzlei  
Patrick R. Nessler  
Kastanienweg 15  
66386 St. Ingbert*

*Tel.: 06894 / 9969237  
Fax: 06894 / 9969238  
Mail: Post@RKPN.de  
Internet: www.RKPN.de*

## Abschluss und Ausgestaltung der Einzelpachtverträge

**KARSTEN DUCKSTEIN** (Rechtsanwalt, Magdeburg)

Rechtsanwalt Karsten Duckstein, Duckstein Rechtsanwälte, Haeckelstraße 6, 39104 Magdeburg  
Telefon: (0391) 53 11 460, E-Mail: info@ra-duckstein.de

### Allgemeine rechtliche Bestimmungen

#### § 4 (1) BKleingG

- (1) Für Kleingartenpachtverträge gelten die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs über den Pachtvertrag, soweit sich aus diesem Gesetz nichts anderes ergibt.

#### § 581 (1), (2) BGB

- (1) Durch den Pachtvertrag wird der Verpächter verpflichtet, dem Pächter den Gebrauch des verpachteten Gegenstands und den Genuss der Früchte, soweit sie nach den Regeln einer ordnungsmäßigen Wirtschaft als Ertrag anzusehen sind, während der Pachtzeit zu gewähren. Der Pächter ist verpflichtet, dem Verpächter die vereinbarte Pacht zu entrichten.
- (2) **Auf den Pachtvertrag mit Ausnahme des Landpachtvertrags sind, soweit sich nicht aus den §§ 582 bis 584b etwas anderes ergibt, die Vorschriften über den Mietvertrag entsprechend anzuwenden.**

BKleingG enthält Bestimmungen über

- Vertragsgegenstand (kleingärtnerische Nutzung in § 1 (1) Ziff. 1 und **Kleingartenanlage § 1 (1) Ziff. 2**
  - Zwischenpachtvertrag und Zwischenpachtprivileg (§ 4 (2))
    - Pachtzinshöhe und Anpassungsverfahren (§ 5)
    - Dauer der Pacht bei Dauerkleingärten (§ 6)
    - Formvorschrift für alle Kündigungen (§ 7)
    - Kündigung durch den Verpächter (§§ 8 – 10)
    - Kündigungsentschädigung (§ 11)
    - Rechtsfolgen bei Tod des Pächters (§ 12)
    - Nichtigkeit von Abweichungen zu Lasten des Pächters (§ 13)
- Im Übrigen gilt BGB (z.B. Kündigung durch Pächter, Verjährung etc.)

ABER:

Immer einzelvertragliche Regelung beachten, da viele gesetzliche Vorschriften abdingbar sind (§ 13 BKleingG beachten)

- Insofern Prüfungsreihenfolge – was regelt Vertrag?
- nur, wenn dieser nichts regelt oder auch das Gesetz verweist – was regelt BKleingG?
  - wenn dieses keine Regelung enthält – was regelt BGB?

#### Bezeichnung der Vertragsparteien

- auf richtigen Namen achten
- Hinweis auf Verwaltungsvollmachten etc.
- Bezeichnung der Pächter als Mitglied des Vereins

#### Bezeichnung der Vertragsparteien – Muster –

##### Unterpachtvertrag

für Dauerkleingärten und sonstige Kleingärten  
(Einzelpachtvertrag)

Zwischen dem ... e.V.\*)

– als **Verpächter** –

dieser vertreten durch den Vorstand des Kleingärtnervereins ... e.V.

aufgrund einer Verwaltungsvollmacht des o.g. Verbandes und

dem Mitglied/den Mitgliedern des o.g. Vereines geb. am

geb. am

wohnhafte in ... .Tel.:

– als **Pächter** –

wird nachstehender Pachtvertrag abgeschlossen:

\*) *zuständiger Mitgliedsverband*



## Beschreibung der Pachtsache

- genaue Bezeichnung des Gartens
- Größe des Gartens festlegen
- nicht empfehlenswert: Größe anteilige Gemeinschaftsfläche definieren
- bei (drohendem) Leerstand Vereinbarung, dass freie Gärten als Gemeinschaftsfläche gelten
- empfehlenswert: Klarstellung, dass Anpflanzungen, Baulichkeiten, bauliche Anlagen sowie bewegliche Gegenstände nicht mit verpachtet sind

## Beschreibung der Pachtsache – Muster –

### § 1 Gegenstand der Pachtung

(1) Der Verband als Verpächter verpachtet an den Pächter aus dem im Gebiet des Kleingärtnervereins ... gelegenen Gelände das Teilstück Parzellennummer ... von insgesamt ... m<sup>2</sup> zum Zweck der kleingärtnerischen Nutzung. Mit verpachtet ist der auf den Kleingarten entfallende aktuelle Anteil der Gemeinschaftsflächen. Leer stehende Gärten gelten als Gemeinschaftsflächen. Nicht mit verpachtet sind die Anpflanzungen, Baulichkeiten, bauliche Anlagen sowie sämtliche weitere bewegliche Gegenstände im Kleingarten. Der Garten wird in dem Zustand verpachtet, in dem er sich zurzeit befindet, ohne Gewähr für offene oder heimliche Mängel und Fehler.

### Beginn, Dauer, Kündigung

- Beginn definieren
- Festlegung, ob befristet, oder unbefristet (§ 6 BKleingG beachten)
- empfehlenswert: Klarstellung, dass Pachtvertrag spätestens mit Beendigung des Zwischenpachtvertrages endet
- Definition des Pachtjahres
- Kündigungsmöglichkeiten
  - Für Verpächter BKleingG
  - Für Pächter gestaltbar

### § 2 Pachtdauer und Kündigung

- (1) Der Pachtvertrag beginnt mit Wirkung vom ... und ist unbefristet oder befristet bis ... geschlossen. Er endet spätestens mit Beendigung des Zwischenpachtvertrages. Stirbt der Kleingärtner, endet der Unterpachtvertrag mit dem Ablauf des Kalendermonats, der auf den Tod des Kleingärtners folgt.
- (2) Haben Eheleute/eingetragene Lebenspartnerschaften den Unterpachtvertrag gemeinschaftlich geschlossen, wird er beim Tode eines Partners mit dem überlebenden Partner fortgesetzt. Erklärt der überlebende Partner binnen eines Monats nach dem Todesfall schriftlich gegenüber dem Verpächter, dass er den Unterpachtvertrag nicht fortsetzen will, endet dieser

am Ende des folgenden Monats.

- (3) Die Neuverpachtung ist ausschließlich Angelegenheit des Verpächters oder seines Bevollmächtigten. Die Kinder des Pächters können bevorzugt berücksichtigt werden, wenn diese die Mitgliedschaft im Verein erworben haben und wenn durch diese eine ordnungsgemäße kleingärtnerische Nutzung und Bewirtschaftung gewährleistet wird sowie keine anderen zwingenden Gründe dagegen sprechen.

## Pachtzahlung, sonstige Nebenkosten

- Pachthöhe „z.Z.“ festschreiben
- Zahlungsfrist definieren, empfehlenswert: genaues Datum vereinbaren
- Erstattung öffentlich-rechtlicher Lasten regeln
- Vereinbarung zu Minderung bzw. Aufrechnung

## Pachtzahlung, sonstige Nebenkosten – Muster –

### § 3 Pacht

- (1) Die Pacht beträgt z.Z. je m<sup>2</sup> und Jahr ... € und ist spätestens bis zum ... eines jeden Jahres an den Bevollmächtigten des Verpächters zu zahlen.
- (2) Der Bankeinzug der Pacht und der mit der Verpachtung verbundenen Nebenkosten durch den Bevollmächtigten des Verpächters wird/wird nicht vereinbart.
- (3) Ändert sich die höchstzulässige Pacht nach § 5 BKleingG, so tritt vorbehaltlich anderweitiger preisrechtlicher Regelungen die neu festgesetzte Pacht jeweils mit Beginn des nächsten Zahlungszeitraumes in Kraft, im Übrigen gilt § 5 (3) BKleingG, wobei das Pachterhöhungsverlangen auch durch Rechnung des Bevollmächtigten oder des Verpächters gestellt werden kann.
- (4) Der Verpächter kann vom Pächter die Erstattung der öffentlich-rechtlichen Lasten verlangen, die vom Grundstückseigentümer auf den Verpächter überwältzt werden können. Ferner kann er notwendig werdende Abgaben und Gebühren z.B. für Straßenreinigung verlangen. Die jeweiligen Beträge sind innerhalb von vier Wochen nach Rechnungslegung an den Bevollmächtigten des Verpächters zu entrichten.

- Regelung Folgen Zahlungsverzug, Pacht, Nebenkosten, Verbrauchskosten
- Regelung Verwaltungskosten, insbesondere bei Ausscheiden aus Verein

## Pachtzahlung, sonstige Nebenkosten – Muster –

### § 4 Zahlungsverzug

- (1) Bleibt der Pächter mit der Zahlung seiner Pacht für ein Vierteljahr oder mit seinem Anteil an den öffentlich-rechtlichen Lasten, Umlagen, Mitgliedsbeiträgen und sonstigen entgeltlichen Gemeinschaftsleistungen in Verzug und erfüllt nicht nach schriftlicher Mahnung seine Zahlungsverpflichtungen, so ist der Verpächter berechtigt, das Pachtverhältnis nach Maßgabe der Bestimmungen des BKleingG zu kündigen.
- (2) Bleibt der Pächter mit der Zahlung von Entgelten für den Strom- und Wasserverbrauch nach deren Fälligkeit in Verzug und leistet er diese auch nach einer schriftlichen Mahnung und Androhung nicht, ist der Verein berechtigt, von seinem Zurückbehaltungsrecht durch Unterbrechung der Versorgung bis zur vollständigen Zahlung der geschuldeten Beträge zzgl. evtl. Verwaltungskosten Gebrauch zu machen.

### § 5 Verwaltungskosten

- (1) Verwaltungskosten der Pachtsache werden durch den Mitgliedsbeitrag des Pächters sowie durch Gemeinschaftsleistungen im Kleingärtnerverein abgegolten, solange der Verein die Anlage verwaltet.
- (2) Bei Nichtmitgliedschaft im Kleingärtnerverein bzw. bei Beendigung der Verwaltungsvollmacht des Vereins sind diese Leistungen durch finanzielle Abgeltung in Höhe der ortsüblichen Kosten der gewerbsmäßigen Verwaltung eines Kleingartens, mindestens jedoch in Höhe von 10,00 € monatlich zusätzlich zur Pacht und öffentlich-rechtlicher Lasten sowie Gemeinschaftsleistungen durch den Pächter zu erbringen.

## Rechte und Pflichten der Vertragspartner

### Hauptpflichten:

- für Verpächter: Gebrauchsüberlassung und Gebrauchsgewährung während Pachtzeit
- für Pächter: Zahlung der Pacht und vertragsgemäße, insbesondere kleingärtnerische Nutzung

### § 7 Rechte und Pflichten des Verpächters

- (1) Der Verpächter hat dem Pächter die Pachtsache zur Verfügung zu stellen und ihm für die ordnungsgemäße kleingärtnerische Nutzung der Parzelle entsprechend dem BKleingG und der Kleingartenordnung Anleitung zu geben.
- (2) Dem Verpächter bzw. seinem Bevollmächtigten ist im Rahmen ihrer Verwaltungsbefugnis der Zutritt zum Kleingarten nach vorheriger Ankündigung zu gestatten. Bei Gefahr im Verzug kann der Kleingarten

auch in Abwesenheit des Pächters ohne vorherige Ankündigung betreten werden.

## Rechte und Pflichten der Vertragspartner – Muster –

### § 8 Rechte und Pflichten des Pächters

- (1) Der Pächter hat das Recht und die Pflicht, den gepachteten Kleingarten entsprechend den Bestimmungen des BKleingG, den Beschlüssen des Vereins und der Kleingartenordnung in der jeweils geltenden Fassung zu gestalten und zu bewirtschaften.
- (2) Das betrifft insbesondere:
  - die kleingärtnerische Nutzung gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG,
  - die ausschließlich persönliche Nutzung; jegliche gewerbliche Nutzung ist unzulässig, ebenso eine Übertragung der Nutzung an Dritte,
  - pflegliche Behandlung der Gemeinschaftseinrichtungen,
  - Teilnahme an den erforderlichen Gemeinschaftsarbeiten auf Aufforderung des Verpächters oder dessen Bevollmächtigten. Kommt der Pächter dieser Verpflichtung nicht nach, so hat er die von ihm zu leistenden Stunden in Geld abzugelten. Die Höhe des Betrages wird durch die Mitgliederversammlung des Vereins beschlossen.
  - Die Erbringung sonstiger geldlicher oder anderer Gemeinschaftsleistungen für die Kleingartenanlage.
  - Unterlassen jeglicher gewerblichen sowie dauerhaften Wohnnutzung.
- (3) Der Pächter ist verpflichtet, die Verlegung von leitungsgebundenen Gemeinschaftseinrichtungen (insbesondere Strom und Wasser) einschließlich deren Instandhaltung, Reparatur bzw. Erneuerung in seinem Kleingarten zu dulden. Die dabei entstehende Beeinträchtigung der Nutzung des Kleingartens ist unter Berücksichtigung der Interessen aller Beteiligten auf ein Mindestmaß zu beschränken.

### Vereinbarung über Anwendbarkeit weiterer Dokumente:

- empfehlenswert: Rahmenkleingartenordnung, Bauordnungen, Satzungen etc.
- nur Erwähnung im Fließtext reicht nicht aus, konkrete Übergabe oder nachweislich eingeräumte Möglichkeit der Kenntnisnahme muss ersichtlich sein

## Vereinbarung über Anwendbarkeit weiterer Dokumente – Muster –

### § 10 Nutzungsbestimmungen

- (1) Die vom Landesverband Sachsen der Kleingärtner (LSK) erlassene Rahmenkleingartenordnung in der jeweils geltenden Fassung ist Bestandteil dieses Unterpachtvertrages. Sofern sich der Zwischenpächter oder der Verein eine eigene Kleingartenordnung geschaffen haben, werden deren Bestimmungen ebenfalls Vertragsbestandteil, soweit sie denen der Rahmenkleingartenordnung des LSK nicht widersprechen.
- (2) Gemäß § 1 Abs. 1 BKleingG ist der Kleingarten ein Garten, der dem Nutzer (Kleingärtner) zur nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf und zur Erholung dient (kleingärtnerische Nutzung). Ein dauerhaftes Wohnen im Garten ist nicht zulässig.
- (3) Die Errichtung von Baulichkeiten ist antragspflichtig. Sie richtet sich nach dem BKleingG, der Sächsischen Bauordnung, der Rahmenkleingartenordnung des LSK und der jeweils in den Verbänden gültigen Bauvorschrift.
- (4) Der Pächter darf den Kleingarten oder Teile desselben weder weiterverpachten noch Dritten zum Gebrauch oder zum Wohnen überlassen.
- (5) Das Parken und Wagenwaschen ist auf sämtlichen Wegen und in den Gärten selbst untersagt. Das Parken ist nur auf den ausgewiesenen Stellflächen zulässig.
- (6) Jegliche gewerbliche Nutzung, insbesondere der Verkauf und der Ausschank von Alkohol, ist auf dem Pachtgrundstück verboten. Der Erhalt einer Verkaufs- oder Schankerlaubnis ist ohne Einfluss auf dieses Verbot.
- (7) Der Pächter hat an der vom Verein festzulegenden Stelle die Nummer seines Kleingartens anzubringen.

## Beendigung, Rückgabe des Kleingartens – Muster –

### § 11 Kündigung und Rückgabe des Kleingartens

- (1) Im Falle der Kündigung des Pachtverhältnisses durch den Verpächter aus Gründen des § 9 Abs. 1 Nr. 2 – 6 BKleingG ist der Verpächter verpflichtet, bis spätestens zwei Wochen vor Beendigung des Pachtverhältnisses eine Wertermittlung der vom Pächter eingebrachten oder übernommenen Baulichkeiten und der kleingärtnerischen Nutzung dienenden Anlagen und Anpflanzungen zu veranlassen.

Rechtliche Grundlage für die Wertermittlung ist die vom Landesverband erlassene und vom zuständigen Ministerium genehmigte Richtlinie in der jeweils geltenden Fassung.

- (2) Bei Kündigung des Unterpachtvertrages durch den Pächter oder den Verpächter gem. §§ 8, 9 (1) Nr. 1 BKleingG oder sonstiger Beendigung des Unterpachtvertrages entscheidet der Verpächter über die weitere Nutzung der Parzelle. Es besteht kein Anspruch gegenüber dem Verpächter, dass die Parzelle weiterhin als Kleingarten vergeben wird. Der Pächter hat vor Beendigung des Unterpachtverhältnisses die Pflicht, auf seine Kosten eine Wertermittlung beim Vorstand zu bestellen und vom Verein durchführen zu lassen.
- (3) 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.
- (4) Als Termin für die Rückgabe des Kleingartens an den Verpächter bzw. seinen Bevollmächtigten gilt der Zeitpunkt der Beendigung des Pachtverhältnisses. Im Falle einer fristlosen Kündigung gem. § 8 BKleingG wird eine Räumungsfrist von einem Monat ab Zugang der Kündigung vereinbart.
- (5) Der abgebende Pächter ist im Falle von § 11 (2) dieses Vertrages verpflichtet, bis spätestens zum Zeitpunkt der Beendigung des Pachtverhältnisses den Kleingarten von sämtlichen Anpflanzungen, Baulichkeiten, baulichen Anlagen sowie sämtlichen weiteren beweglichen Gegenständen zu beräumen, soweit sich nicht ein vom Verein bestätigter Nachfolgepächter zur Übernahme der zulässigen Anpflanzungen, Baulichkeiten sowie baulichen Anlagen bereit erklärt. Abweichende Vereinbarungen zwischen den Vertragsparteien sind möglich.
- (6) Der abgebende Pächter kann die der kleingärtnerischen Nutzung dienenden Baulichkeiten, Anlagen und Anpflanzungen an einen Pachtnachfolger nur mit Zustimmung des Vereinsvorstandes verkaufen. Ein Anspruch auf die ausgewiesene Höhe der Wertermittlungssumme besteht nicht.
- (7) Eine Verlängerung des Pachtverhältnisses über den Beendigungstermin hinaus ist nicht zulässig. § 545 BGB ist nicht anzuwenden.
- (8) Der abgebende Pächter tritt hiermit unwiderruflich einen Teil des ihm gegenüber einem Folgepächter zustehenden Kaufpreises in Höhe der dem Kleingärtnerverein ihm gegenüber bestehenden Forderungen an den Verpächter ab. Der Verpächter nimmt die Abtretung hiermit an.

## Schlußbestimmungen

- Raum für Zusatzvereinbarungen
- Schriftformklausel für Änderungen
- Salvatorische Klausel
- Unterschriftsfelder, ggf. Hinweis auf Verwaltungsvollmacht
- Hinweis auf Übergabe von Dokumenten, deren Anwendbarkeit vereinbart wurde.

### Schlußbestimmungen – Muster –

#### § 14 Altverträge

Mit diesem Unterpachtvertrag wird das Kleingartenpachtverhältnis lt. Kleingarten-Nutzungsvertrag vom ... für diese Parzelle fortgesetzt.

#### § 15 Vertragsänderungen

Nebenabreden, Ergänzungen und Änderungen des Vertrages bedürfen der Schriftform.

#### § 16 Zusatzvereinbarungen

Es wird nachstehend weiter vereinbart:

.....  
.....  
.....

#### § 17 Unwirksame Bestimmungen

Sollten einzelne Vereinbarungen des Vertrages unwirksam sein, ist die in Wegfall geratene Klausel durch eine solche zu ersetzen, die dem Zweck der weggefallenen am nächsten kommt. Der Bestand des übrigen Vertrages bleibt unberührt.

#### § 18 Gerichtsstand

Erfüllungsort ist ... (Ort der Kleingartenanlage).

Gerichtsstand ist das örtlich und sachlich für den Ort der Kleingartenanlage zuständige Gericht.

Mit seiner Unterschrift bestätigt der Pächter, nachstehende Anlagen erhalten zu haben.

**Satzung, Rahmenkleingartenordnung LSK, Kleingartenordnung, Datenschutz-Hinweise gem. DSGVO**

.....  
.....  
.....  
..... Ort  
..... Datum .....

in Vollmacht des Verpächters

Pächter

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_

#### § 305 (1) BGB Sätze 1 und 2

- 1) Allgemeine Geschäftsbedingungen sind alle für eine Vielzahl von Verträgen vorformulierten Vertragsbedingungen, die eine Vertragspartei (Verwender) der anderen Vertragspartei bei Abschluss eines Vertrags stellt. Gleichgültig ist, ob die Bestimmungen einen äußerlich gesonderten Bestandteil des Vertrags bilden oder in die Vertragsurkunde selbst aufgenommen werden, welchen Umfang sie haben, in welcher Schriftart sie verfasst sind und welche Form der Vertrag hat. Allgemeine Geschäftsbedingungen liegen nicht vor, soweit die Vertragsbedingungen zwischen den Vertragsparteien im Einzelnen ausgehandelt sind.

### Anwendbarkeit AGB-Recht

#### § 305 (2) BGB

- 2) Allgemeine Geschäftsbedingungen werden nur dann Bestandteil eines Vertrags, wenn der Verwender bei Vertragsschluss
  1. die andere Vertragspartei ausdrücklich oder, wenn ein ausdrücklicher Hinweis wegen der Art des Vertragsschlusses nur unter unverhältnismäßigen Schwierigkeiten möglich ist, durch deutlich sichtbaren Aushang am Ort des Vertragsschlusses auf sie hinweist und
  2. der anderen Vertragspartei die Möglichkeit verschafft, in zumutbarer Weise, die auch eine für den Verwender erkennbare körperliche Behinderung der anderen Vertragspartei angemessen berücksichtigt, von ihrem Inhalt Kenntnis zu nehmen, und wenn die andere Vertragspartei mit ihrer Geltung einverstanden ist.

#### § 305 c BGB

##### Überraschende und mehrdeutige Klauseln

- 1) Bestimmungen in Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die nach den Umständen, insbesondere nach dem äußeren Erscheinungsbild des Vertrags, so ungewöhnlich sind, dass der Vertragspartner des Verwenders mit ihnen nicht zu rechnen braucht, werden nicht Vertragsbestandteil.
- 2) Zweifel bei der Auslegung Allgemeiner Geschäftsbedingungen gehen zu Lasten des Verwenders.

#### BGH Urteil vom 09.12.2009, XII ZR 109/08

Die Umlage von „Kosten der kaufmännischen und technischen Hausverwaltung“ in allgemeinen Geschäftsbedingungen eines Mietvertrages über Geschäftsräume ist weder überraschend im Sinne von § 305 c BGB, noch verstößt sie gegen das Transparenzgebot gem. § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB.

### § 306 Rechtsfolgen bei Nichteinbeziehung und Unwirksamkeit

- (1) Sind Allgemeine Geschäftsbedingungen ganz oder teilweise nicht Vertragsbestandteil geworden oder unwirksam, so bleibt der Vertrag im Übrigen wirksam.
- (2) Soweit die Bestimmungen nicht Vertragsbestandteil geworden oder unwirksam sind, richtet sich der Inhalt des Vertrags nach den gesetzlichen Vorschriften.

### § 307 BGB – Inhaltskontrolle

- 1) Bestimmungen in Allgemeinen Geschäftsbedingungen sind unwirksam, wenn sie den Vertragspartner des Verwenders entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteiligen. Eine unangemessene Benachteiligung kann sich auch daraus ergeben, dass die Bestimmung nicht klar und verständlich ist.
- 2) Eine unangemessene Benachteiligung ist im Zweifel anzunehmen, wenn eine Bestimmung
  1. mit wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung, von der abgewichen wird, nicht zu vereinbaren ist oder
  2. wesentliche Rechte oder Pflichten, die sich aus der Natur des Vertrags ergeben, so einschränkt, dass die Erreichung des Vertragszwecks gefährdet ist.

### § 308 Klauselverbote und Wertungsmöglichkeit

In Allgemeinen Geschäftsbedingungen ist insbesondere unwirksam:

#### 4) (Änderungsvorbehalt)

die Vereinbarung eines Rechts des Verwenders, die versprochene Leistung zu ändern oder von ihr abzuweichen, wenn nicht die Vereinbarung der Änderung oder Abweichung unter Berücksichtigung der Interessen des Verwenders für den anderen Vertragsteil zumutbar ist;

#### 6) (Fiktion des Zugangs)

eine Bestimmung, die vorsieht, dass eine Erklärung des Verwenders von besonderer Bedeutung dem anderen Vertragsteil als zugegangen gilt;

#### 7) (Abwicklung von Verträgen)

eine Bestimmung, nach der der Verwender für den Fall, dass eine Vertragspartei vom Vertrag zurücktritt oder den Vertrag kündigt,

- a) eine unangemessen hohe Vergütung für die Nutzung oder den Gebrauch einer Sache oder eines Rechts oder für erbrachte Leistungen oder
- b) einen unangemessenen hohen Ersatz von Aufwendungen verlangen kann.

### § 309 BGB Klauselverbote und Wertungsmöglichkeit

Auch soweit eine Abweichung von den gesetzlichen Vorschriften zulässig ist, ist in Allgemeinen Geschäftsbedingungen unwirksam.

#### 3) (Aufrechnungsverbot)

eine Bestimmung, durch die dem Vertragspartner des Verwenders die Befugnis genommen wird, mit einer unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderung aufzurechnen;

#### 4) (Mahnung, Fristsetzung)

eine Bestimmung, durch die der Verwender von der gesetzlichen Obliegenheit freigestellt wird, den anderen Vertragsteil zu mahnen oder ihm eine Frist für die Leistung oder Nacherfüllung zu setzen;

#### 5) (Pauschalierung von Schadensersatzansprüchen)

die Vereinbarung eines pauschalierten Anspruchs des Verwenders auf Schadensersatz oder Ersatz einer Wertminderung, wenn

- a) die Pauschale den in den geregelten Fällen nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge zu erwartenden Schaden oder die gewöhnlich eintretende Wertminderung übersteigt oder
- b) dem anderen Vertragsteil nicht ausdrücklich der Nachweis gestattet wird, ein Schaden oder eine Wertminderung sei überhaupt nicht entstanden oder wesentlich niedriger als die Pauschale;

### OLG Rostock, Beschluss vom 25.04.2019 – 1 U 2/17

Streitgegenstand war eine Klausel im Zwischenpachtvertrag zwischen Regionalverband und Kleingartenverein, die wie folgt lautet:

*„Bei Beendigung der Mitgliedschaft des Pächters im Regionalverband der Gartenfreunde schuldet er dem Verpächter eine Aufwandspauschale in Höhe des jeweiligen Mitgliedsbeitrages laut Satzung, nach Anzahl der Einzelpächter.“*

Weiter OLG Rostock, Gegenseite hatte gerügt:

- Klausel sei überraschend
- Klausel sei intransparent
- der Nachweis geringeren Aufwandes sei dem Verein abgeschnitten worden
- Klägerseite könne jederzeit Höhe des Beitrages ändern ohne dass Verein Einfluss nehmen kann

### weiter OLG Rostock

- Klausel ist wirksam, insbesondere Klausel unterliegt als kontrollfähige Preisnebenabrede der gerichtlichen Nachprüfung
- Nach Urteil OLG Hamm v. 10.09.2003 – 30 U 47/03 besteht Möglichkeit, das Problem der Weiterverpachtung an ausgeschlossene oder ausgetretene Mitglie-

der schuldrechtlich zu lösen.

- Klausel verstößt auch nicht gegen „Treu und Glauben“ weiter OLG Rostock
- Klausel ist auch nicht intransparent, da sowohl der Anspruchsgrund als auch jederzeit die konkrete Höhe für den Verein berechenbar ist
- kein Verstoß gegen Rechtsnormen des dispositiven Rechts zum erheblichen Nachteil des Vereins, keine Gefährdung des Vertragszwecks
- Gegenbeweis eines niedrigeren Mitgliedsbeitrages ist nicht ausgeschlossen



# Beendigung der Einzelpachtverträge/Pachtwechsel

**KLAUS KUHNIGK** (*Rechtsanwalt und Notar, Berlin*)

## Inhalt

### 1. Möglichkeiten der Vertragsbeendigung

#### 1.1. Allgemeines

#### 1.2. Anfechtung

1.2.1. Allgemeine Rechtslage

1.2.2. Besonderheiten des BKleingG

#### 1.3. Rücktritt

1.3.1. Allgemeine Rechtslage

1.3.2. Besonderheiten des BKleingG

#### 1.4. Aufhebungsvertrag

1.4.1. Allgemeine Rechtslage

1.4.2. Besonderheiten des BKleingG

#### 1.5. Befristung

1.5.1. Allgemeine Rechtslage

1.5.2. Besonderheiten des BKleingG

#### 1.6. Auflösende Bedingung

1.6.1. Allgemeine Rechtslage

1.6.2. Besonderheiten des BKleingG

1.6.3. Einzelne Auflösungsklauseln

#### 1.7. Kündigung

1.7.1. Schriftliche Kündigung

1.7.2. Erklärungsempfänger

1.7.3. Zugang der Kündigungserklärung

1.7.4. Kündigung durch den Pächter

1.7.5. Kündigung durch den Verpächter

1.7.6. Kündigung durch den Insolvenzverwalter

#### 1.8. Tod des Pächters

1.8.1. Tod des Einzelpächters

1.8.2. Tod des Mitpächters

### 2. Abwicklung des Kleingartenpachtvertrages

#### 2.1. Abwicklung nacherfolgreicher Anfechtung

2.1.1. Ansprüche aus ungerechtfertigter Bereicherung,  
§§ 812ff. BGB

2.1.2. Schadensersatz

2.1.3. Wegnahme von Einrichtungen, § 258 BGB

#### 2.2. Abwicklung nach Rücktritt

#### 2.3. Abwicklung in den übrigen Beendigungsfällen

2.3.1. Ansprüche des Verpächters

2.3.2. Ansprüche des Pächters

### 3. Entschädigungsansprüche

#### 3.1. Entschädigung für Baulichkeiten und Anpflanzungen

3.1.1. Entschädigung nach BGB

3.1.2. Entschädigung nach BKleingG

#### 3.2. Wertermittlung

3.2.1. Allgemeine Rechtslage

3.2.2. Besonderheiten des BKleingG

3.2.3. Gegenstand der Wertermittlung

### 4. Verwirkung und Verjährung

#### 4.1. Verwirkung

#### 4.2. Verjährung

4.2.1. Regelmäßige Verjährung

4.2.2. Verjährung bei Beendigung des  
Kleingartenpachtvertrages

4.2.3. Ablaufhemmung in Nachlassfällen

4.2.4. Darlegungs- und Beweislast

## 1. Möglichkeiten der Vertragsbeendigung

### 1.1. Allgemeines

Nach § 4 Abs. 1 BKleingG gelten die Vorschriften des BGB über den Pachtvertrag, soweit sich aus dem BKleingG nichts anderes ergibt. Über § 581 Abs. 2 BGB wird auf die Vorschriften des Mietrechts verwiesen. Die Vorschriften über das Wohnungsmietrecht (mit Ausnahme der in § 578 BGB genannten Vorschriften) sind nicht anwendbar.<sup>1</sup> Neben den Vorschriften des Mietrechts sind insbesondere auch die Vorschriften des Allgemeinen Teils sowie des (allgemeinen) Schuldrechts im BGB, also die §§ 1 bis 432 BGB anwendbar.

Nach § 13 BKleingG sind Vereinbarungen, durch die zum Nachteil des Pächters von den Vorschriften des zweiten Teils des BKleingG (§§ 4 bis 13 BKleingG) abgewichen wird, nichtig. Durch diese Vorschrift soll ein Pächter insbesondere vor Nachteilige Vereinbarungen über Kündigungsgründe, Kündigungsfristen und Entschädigungsregeln schützen.<sup>2</sup> Deshalb ist stets zu prüfen, dass die über § 4 Abs. 1 BKleingG geltenden Vorschriften des BGB nicht gegen die genannten Vorschriften des BKleingG verstoßen.

Als Tatbestände für die Beendigung von Einzelpachtverträgen mit Kleingärtnern kommen in Betracht:

- Anfechtung,
- Rücktritt,
- Aufhebungsvertrag,
- Befristung,
- Auflösende Bedingung,
- Kündigung.<sup>3</sup>

### 1.2. Anfechtung

#### 1.2.1. Allgemeine Rechtslage

Ein Kleingartenpachtverhältnis beginnt bereits mit Abschluss des Kleingartenpachtvertrages und zwar selbst dann, wenn eine Übergabe des Kleingartens erst für

einen späteren Zeitpunkt vorgesehen ist.<sup>4</sup> Ein Vertrag besteht aus zwei Erklärungen, nämlich dem Angebot einer Vertragspartei und der Annahmeerklärung durch die andere Vertragspartei (§§ 145 ff. BGB). Nach § 119, 123 BGB ist jede Vertragspartei berechtigt, ihre auf den Vertragsschluss gerichtete Willenserklärung entweder wegen Irrtums (§ 119 BGB) oder wegen Täuschung bzw. Drohung (§ 123 BGB) anzufechten. Eine wirksame Anfechtung hat zur Folge, dass das abgeschlossene Rechtsgeschäft als von Anfang an nichtig anzusehen ist (§ 142 Abs. 1 BGB).

Wird die aussf den Abschluss des Kleingartenpachtvertrages gerichtete Erklärung vor der Überlassung des Kleingartens an den Pächter von einer Vertragspartei wirksam angefochten, entfällt der Kleingartenpachtvertrag rückwirkend.

#### Anfechtung vor Überlassung der Pachtsache

Vor der Überlassung der Pachtsache ist eine Anfechtung der auf den Vertragsschluss gerichteten Willenserklärung aus allen Anfechtungstatbeständen zulässig.<sup>5</sup>

Nach der Überlassung des Kleingartens an den Pächter werden dagegen mehrere Auffassungen vertreten. Nach einer Ansicht wird die Befugnis zur Anfechtung durch das Recht zur fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund gemäß § 543 BGB verdrängt.<sup>6</sup> Eine andere Auffassung hält eine Anfechtung zwar für möglich, diese soll jedoch – wie bei einer Kündigung – nur für die Zukunft wirken.<sup>7</sup> Nach einer weiteren Auffassung ist nur die Anfechtung nach § 123 BGB und die Anfechtung nach § 119 BGB bei einem Irrtum über verkehrswesentliche Eigenschaften rechtlich zulässig, während im Übrigen die Anfechtungsvorschriften durch die Kündigungs- und Gewährleistungsvorschriften des Mietrechts verdrängt werden.<sup>8</sup> Nach zutreffender Auffassung gelten im Miet- und Pachtverhältnis jedoch keine Besonderheiten, sodass eine wirksame Anfechtungserklärung das Miet- bzw. Pachtverhältnis – unabhängig von einer Übergabe der Pachtsache – rückwirkend vernichtet.<sup>9</sup> Schwierigkeiten, die sich bei der Rückabwicklung vollzogener Dauer-

<sup>1</sup> Mainczyk/Nessler, BKleingG-Kommentar, 12. Auflage, § 4 Rz. 4, 10

<sup>2</sup> BT-Drucksache v. 06.08.1982, 9/1900 S. 17/18

<sup>3</sup> Stang, BKleingG-Kommentar, 2. Auflage, § 6 Rz. 2

<sup>4</sup> Blank in Schmidt/Futterer, Mietrecht-Kommentar, 14. Auflage 2019, vor § 535 BGB Rz 7

<sup>5</sup> Bub in Bub/Treier, Handbuch Geschäfts- und Wohnraummiete, 5. Auflage 2019, Kapitel II Rz. 2139 ff.;

Blank in Schmidt/Futterer, vor § 535 BGB Rz 7

<sup>6</sup> LG Wuppertal WuM 1999, 39

<sup>7</sup> LG Mannheim ZMR 1990, 303; AG Hamburg NZM 1998, 233

<sup>8</sup> Bub in Bub/Treier, Kapitel II Rz 2205 ff.

<sup>9</sup> BGHZ 178, 16; BGH NJW 2009, 1266; BGH NJW 2010, 3362; KG NZM 2002, 21; Blank in Schmidt/Futterer, vor § 535 BGB Rz 7

schuldverhältnisse aufgrund des Zeitablaufs und der Anzahl der rückabzuwickelnden Leistungen ergeben, rechtfertigen keine Ausnahme.<sup>10</sup>

### Anfechtung wegen Irrtums, § 119 BGB

Eine Irrtumsanfechtung ist bei einem Inhaltsirrtum oder einem Irrtum über eine verkehrswesentliche Eigenschaft möglich.

#### Beispiel:

*Der Verpächter verwechselt bei Abschluss des Pachtvertrages die Lage der freien Parzelle mit einer bereits verpachteten Parzelle oder er trägt in den Pachtvertrag versehentlich eine falsche Parzellennummer ein (Copy and fail), die eine andere freie Parzelle betrifft.*

### Anfechtung wegen Täuschung oder Drohung, § 123 BGB

Hat ein Vertragspartner wider besseres Wissen falsche Angaben gemacht, um die Abgabe der Willenserklärung des getäuschten Vertragspartners (mit-)ursächlich zu veranlassen, kann eine Anfechtung wegen arglistiger Täuschung erfolgen. Bedingter Vorsatz des Handelnden genügt.<sup>11</sup> Eine Täuschung kann auch durch ein Unterlassen erfolgen, wenn bestehende Aufklärungspflichten verletzt werden.

#### Beispiel:

*Dem Verpächter ist eine Bodenkontamination der Kleingartenpachtfläche bekannt, bei der die Schwermetallgrenzwerte für Spielplätze überschritten werden. Da auf Kleingartenflächen auch Kinder spielen, hat der Verpächter den Pächter hierüber konkret aufzuklären.*

Eine Aufklärungspflicht trifft den Verpächter ebenfalls, wenn die Kleingartenfläche als Verdachtsfläche eingestuft wird. Ein allgemeiner Hinweis im Kleingartenpachtvertrag, wonach in der Gemeinde mit Bodenkontaminationen zu rechnen sei, genügt nicht.

### Anfechtungsfrist

Die Anfechtung nach § 119 BGB hat unverzüglich – also ohne schuldhaftes Zögern – zu erfolgen, nachdem der Anfechtungsberechtigte von seinem Irrtum positive Kenntnis erlangt hat (§ 121 Abs. 1 BGB). Sie ist ausge-

schlossen, wenn seit der Abgabe der Willenserklärung zehn Jahre verstrichen sind (§ 121 Abs. 1 BGB).

Die Anfechtung nach § 123 BGB muss innerhalb eines Jahres seit Kenntnis des Anfechtungsberechtigten von der Täuschung oder im Fall der Drohung seit dem Zeitpunkt, in dem die Zwangslage aufhört, erklärt werden (§ 124 Abs. 1 und 2 BGB). Sie ist ausgeschlossen, wenn seit der Abgabe der Willenserklärung zehn Jahre verstrichen sind (§ 124 Abs. 3 BGB).

### 1.2.2. Besonderheiten des BKleingG

Nach § 13 BKleingG sind Vereinbarungen, durch die zum Nachteil des Pächters von den Vorschriften des zweiten Teils des BKleingG (§§ 4 bis 13 BKleingG) abgewichen wird, nichtig. Für das BKleingG gelten im Hinblick auf das Anfechtungsrecht keine abweichenden Regelungen. Ein Kleingartenpachtvertrag kann daher sowohl durch den Verpächter als auch durch den Pächter aufgrund einer wirksamen Anfechtung beendet werden.

### 1.3. Rücktritt

#### 1.3.1 Allgemeine Rechtslage

Ein Vertragsverhältnis kann durch Rücktrittserklärung einer Vertragspartei beendet werden. Dabei ist zu unterscheiden zwischen einem vertraglich vorbehaltenen Rücktrittsrecht (§ 346 BGB) und den gesetzlichen Rücktrittsrechten.

Ein vertragliches Rücktrittsrecht erfordert eine vertragliche Vereinbarung, den sogenannten Rücktrittsvorbehalt.

#### Beispiel:

*Jeder Vertragspartner behält sich vor, bis zum 31.12.2020 vom Vertrag zurückzutreten.*

Gesetzliche Rücktrittsrechte können sich als Folge nicht erbrachter und nicht vertragsgemäßer Leistungen, der Verletzung von Verhaltenspflichten und bei einem Ausschluss der Gegenleistung ergeben (§§ 323, 324, 326 Abs. 5 BGB). In diesem Fall kann aufgrund der bestehenden gesetzlichen Gewährleistungsrechte der Rücktritt vom Vertrag gewählt werden.

Hat sich eine Vertragspartei vertraglich den Rücktritt vorbehalten oder steht ihr ein gesetzliches Rücktrittsrecht zu, so wandelt sich im Fall des Rücktritts das Vertrags-

<sup>10</sup> BGH NJW 2009, 1266; Bub in Bub/Treier, Kapitel II Rz 2209

<sup>11</sup> Bub in Bub/Treier, Kapitel II Rz 2157

verhältnis in ein Abwicklungsschuldverhältnis um.<sup>12</sup>

Die Vereinbarung eines Rücktrittsrechts sowie dessen Ausübung ist rechtlich nur vor der Überlassung des Mietgegenstandes möglich. Die Rücktrittserklärung bedarf dabei nicht der Schriftform, sie kann auch mündlich abgegeben werden. Das in § 568 BGB für eine Kündigung enthaltene Schriftformerfordernis ist auf eine Rücktrittserklärung nicht anzuwenden.<sup>13</sup>

Bei einem Miet- und Pachtverhältnis, bei dem der Miet-/Pachtgegenstand bereits übergeben wurde, tritt an die Stelle des Rücktrittsrechts das (ordentliche und außerordentliche) Kündigungsrecht.<sup>14</sup>

Für Wohnraummietverhältnisse wird zugunsten des Mieters ein Rücktrittsrecht auch nach Überlassung des Wohnraums zugelassen (§ 572 Abs. 1 BGB nF; § 570a BGB aF).

Für den Vermieter von Wohnraum treten an die Stelle des vereinbarten Rücktrittsrechts ausschließlich die gesetzlichen Kündigungstatbestände.<sup>15</sup> Dies soll zum einen dem Wohnungsmieter die günstige Rechtsstellung erhalten und zugleich verhindern, dass eine unwirksame Rücktrittsklausel zur Nichtigkeit des gesamten Vertrages führt.<sup>16</sup>

### 1.3.2 Besonderheiten des BKleingG

Für das BKleingG gelten im Hinblick auf das Rücktrittsrecht keine abweichenden Regelungen. § 13 BKleingG greift nicht ein, weil das BKleingG im Verhältnis zu den mieterrechtlichen Vorschriften des BGB keine abschließenden Bestimmungen enthält.

Aus diesem Grunde kann auch in einem Kleingartenpachtvertrag ein Rücktrittsrecht für die Zeit vor Überlassung des Kleingartens an den Pächter wirksam vereinbart werden. Erst mit Überlassung des Kleingartens an den Pächter verdrängen die Kündigungsbestimmungen des BKleingG die vertraglichen und gesetzlichen Rücktrittstatbestände.

## 1.4. Aufhebungsvertrag

### 1.4.1 Allgemeine Rechtslage

Ein Vertragsverhältnis kann mittels eines Aufhebungsvertrages beendet werden (Vertragsverhältnis eigener Art, § 311 BGB). Dieser Aufhebungsvertrag ist an keine Form gebunden, kann also ausdrücklich mündlich oder stillschweigend durch schlüssiges (konkludentes) Verhalten erfolgen.<sup>17</sup>

#### Beispiel:

*Der Verpächter spricht eine unwirksame Kündigung aus und der Pächter erklärt ausdrücklich, er werde der Kündigung zum angegebenen Termin durch Räumung Folge leisten oder er räumt den Vertragsgegenstand zum angegebenen Termin ohne Abgabe einer sonstigen Erklärung.*

Die widerspruchlose Hinnahme einer unwirksamen Kündigung durch den anderen Vertragsteil kann nicht ohne weiteres als Aufhebungsvertrag gewertet werden, da Schweigen im Rechtsverkehr grundsätzlich keine Rechtswirkung entfaltet.<sup>18</sup>

Für den Abschluss eines Aufhebungsvertrages wird kein Kündigungsgrund benötigt, sodass das Vertragsverhältnis zu jedem Zeitpunkt beendet werden kann.<sup>19</sup>

#### Beispiele für einen Aufhebungsvertrag:

- *Räumungsvereinbarung zur Beendigung einer rechtlichen Auseinandersetzung um die wirksame Beendigung eines Hauptvertrages*
- *Vorzeitige Beendigung eines befristeten Vertrages*
- *Abkürzung einer längeren Kündigungsfrist*
- *Entlassung eines von mehreren Kleingärtnern (z. B. Ehepartner, Lebenspartner) aus einem Kleingartenpachtvertrag Beendigung eines Vertrages, der nicht ohne Vorliegen von Kündigungsgründen beendet werden kann.*

### 1.4.2. Besonderheiten desBKleingG

Durch einen Aufhebungsvertrag wird nicht von den Vorschriften des zweiten Teils des BKleingG (§§ 4 bis 13 BKleingG) eingegriffen und zwar auch dann nicht, wenn der Verpächter die Ursache für den Aufhebungsvertrag

<sup>12</sup> Palandt/Grüneberg, BGB-Kommentar, 78. Auflage, § 346 Rz. 4

<sup>13</sup> Blank in Schmidt/Futterer § 568 Rz. 7; Grapentin in Bub/Treier, Kapitel IV Rz. 33

<sup>14</sup> Palandt/Grüneberg § 323 Rz. 4; BGHZ 50, 312; Blank in Schmidt/Futterer, § 572 Rz. 6

<sup>15</sup> Blank in Schmidt/Futterer, § 572 Rz. 9 ff.

<sup>16</sup> Fleindl in Bub/Treier, Kapitel IV Rz. 478

<sup>17</sup> Mainczyk/Nessler, Vor §§ 7 bis 10 Rz. 4; § 9 Rz. 43

<sup>18</sup> Mainczyk/Nessler, Vor §§ 7 bis 10 Rz. 4; § 9 Rz. 43

<sup>19</sup> Mainczyk/Nessler, Vor §§ 7 bis 10 Rz. 4; § 9 Rz. 43

gesetzt hat. Denn der Aufhebungsvertrag kommt nur mit Einverständnis des Pächters zustande. Diesem steht es frei auf gesetzliche Rechte zu verzichten.<sup>20</sup>

## 1.5. Befristung

### 1.5.1 Allgemeine Rechtslage

Wird ein Kleingartenpachtvertrag auf bestimmte Zeit abgeschlossen, so endet der Kleingartenpachtvertrag mit dem Ablauf dieser Zeit (§ 4 Abs. 1 BKleingG iVm. §§ 581 Abs. 2, 542 Abs. 2 BGB). Auf bestimmte Zeit sind Verträge abgeschlossen, wenn der Eintritt des Ereignisses gewiss ist.<sup>21</sup> Ein befristeter Vertrag ist also dadurch gekennzeichnet, dass er einen Endtermin festlegt. Dies kann durch die Vereinbarung eines Kalendertags erfolgen. Es kann jedoch auch ein Ereignis gewählt werden, von dem gewiss ist, dass es eintritt, nur bei dem zum Zeitpunkt des Abschlusses des Vertrages noch nicht feststeht, wann es eintritt.<sup>22</sup>

#### Beispiel:

*Der Pachtvertrag ist auf die Lebenszeit des Pächters abgeschlossen.*<sup>23</sup>

*Mit dem Ablauf der Befristung endet der Kleingartenpachtvertrag kraft Gesetzes, ohne dass es einer Kündigung oder einer anderen auf die Beendigung des Kleingartenpachtverhältnisses gerichteten Erklärung bedarf.*<sup>24</sup>

### 1.5.2. Besonderheiten des BKleingG

Eine abweichende Regelung enthält § 6 BKleingG für Kleingartenpachtverträge über Dauerkleingärten. Diese können nur auf unbestimmte Zeit abgeschlossen werden.

Liegen Kleingärten nicht in einer Dauerkleingartenanlage bleibt es demnach den Vertragspartnern überlassen zu bestimmen, für welchen Zeitraum der Pachtvertrag abgeschlossen werden soll. Eine Befristung der Kleingartenpachtverträge ist immer dann erforderlich, wenn der Grundstückseigentümer mit dem Zwischenpächter nur einen befristeten Vertrag abgeschlossen hat. Dann hat der Zwischenpächter gegenüber dem Pächter für einen Gleichlauf der Befristung zu sorgen, um gegenüber

dem Grundstückseigentümer keine Rechtsnachteile zu erleiden.

Wird ein befristeter Kleingartenpachtvertrag mit einer Verlängerungsklausel versehen, kommt es auf den Inhalt der vertraglichen Abrede an, ob eine erneute Befristung des Kleingartenpachtvertrages oder die Fortsetzung als unbefristetes Kleingartenpachtverhältnisses gewollt ist.

*Der Kleingartenpachtvertrag setzt sich nach Fristablauf mit der vertraglich vereinbarten Frist fort, wenn nicht einer der Vertragsparteien bis spätestens 6 Monate vor dem Ende der Pachtzeit widerspricht.*

*Der Kleingartenpachtvertrag setzt sich nach Fristablauf auf unbestimmte Zeit fort, wenn nicht einer der Vertragsparteien bis spätestens 6 Monate vor dem Ende der Pachtzeit widerspricht.*

Ein erklärter „Widerspruch“ stellt keine Kündigungserklärung dar. Vielmehr soll lediglich eine Fortsetzung des befristeten Pachtverhältnisses verhindert werden.<sup>25</sup> Wird der Fortsetzung nicht rechtzeitig widersprochen, so wandelt sich der befristete Kleingartenpachtvertrag entweder in einen erneuten befristeten Vertrag (1. Variante) oder in einen unbefristeten Kleingartenpachtvertrag (2. Variante) um, der nur noch durch eine wirksame Kündigungserklärung einer der Vertragsparteien beendet werden kann.

Von der Vereinbarung einer Verlängerungsklausel zu unterscheiden ist die Vereinbarung einer **Verlängerungsoption**. Bei der Einräumung einer Verlängerungsoption wird einer Vertragspartei das Recht eingeräumt, durch einseitige empfangsbedürftige Erklärung den bestehenden Kleingartenpachtvertrag – gegebenenfalls wiederholt – über den zeitlichen Ablauf hinaus um die in der Optionsklausel vereinbarte Frist oder auf unbefristete Zeit zu verlängern.<sup>26</sup>

*Der Kleingartenpachtvertrag endet mit Ablauf des 31.12.2020. Dem Pächter steht das Recht zu, bis zum 30.09.2020 durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Verpächter den Kleingartenpachtvertrag bis zum 31.12.2021 zu verlängern.*

Mehrere Pächter können einen Widerspruch bzw. die vorbenannte Erklärung über die Ausübung des Optionsrechts nur gemeinsam ausüben (§ 432 BGB).<sup>27</sup> Die Befristung des Kleingartenpachtvertrages schließt

<sup>20</sup> Stang, § 13 Rz. 3; Mainczyk/Nessler, Vor §§ 7 bis 10 Rz. 4

<sup>21</sup> Blank in Schmidt/Futterer, § 542 Rz. 165; § 572 Rz. 13; Fleindl in Bub/Treier, Kapitel IV Rz. 482

<sup>22</sup> Blank in Schmidt/Futterer, § 542 Rz. 165; § 572 Rz. 13

<sup>23</sup> der Tod wird mit Gewissheit eintreten

<sup>24</sup> Fleindl in Bub/Treier, Kapitel IV Rz. 482

<sup>25</sup> Fleindl in Bub/Treier, Kapitel IV Rz. 483

<sup>26</sup> Drettmann in Bub/Treier, Kapitel II Rz. 427

<sup>27</sup> vgl. LG Berlin GE 1990, 763; Drettmann in Bub/Treier, Kapitel II Rz. 428



grundsätzlich die ordentliche, nicht aber die außerordentlichen Kündigung (mit oder ohne Auslauffrist) aus.<sup>28</sup>

## 1.6. Auflösende Bedingung

### 1.6.1. Allgemeine Rechtslage

Ein Vertrag kann durch Eintritt einer „auflösenden Bedingung“ (§ 158 Abs. 2 BGB) enden. Ein auflösend bedingter Vertrag liegt vor, wenn das Ende des Vertrages von einem künftigen Ereignis abhängen soll, dessen Eintritt ungewiss ist.<sup>29</sup>

#### Beispiel:

*Der Kleingartenpachtvertrag endet zu dem Zeitpunkt, zu dem die zuständige Behörde die kleingärtnerische Nutzung des Grundstücks wegen einer Bodenkontamination versagt.*

Nach § 158 Abs. 2 BGB wird ein Rechtsgeschäft bei Vereinbarung einer auflösenden Bedingung beendet, sobald die Bedingung eingetreten ist.

§ 572 Abs. 2 BGB (§ 565a Abs. 2 S.1 BGB aF) verbietet derartige Vereinbarungen zum Nachteil des Mieters nur im Rahmen von Wohnungsmietverhältnissen. Für alle übrigen Miet- und Pachtverhältnisse gilt diese Ausnahmenvorschrift nicht.<sup>30</sup>

### 1.6.2. Besonderheiten des BKleingG

Aus § 13 BKleingG wird die Auffassung abgeleitet, dass die Zielsetzungen des BKleingG die automatische Beendigung des Kleingartenpachtvertrages aufgrund einer auflösenden Bedingung verbieten,<sup>31</sup> weil der Gesetzgebers durch die §§ 6, 7 – 10 und 12s BKleingG die Beendigung des Kleingartenpachtvertrages abschließend geregelt<sup>32</sup> und in der Gesetzesbegründung zusätzlich angegeben habe, wonach das Erlöschen der Mitgliedschaft in der Kleingärtnerorganisation allein noch kein „Kündigungsgrund“ sein soll, auch wenn in den meisten Fällen der Ausschluss eines Mitglieds aus Gründen erfolgt, die gleichzeitig eine Kündigung wegen einer Pflichtverletzung rechtfertigen.<sup>33</sup>

Weder der Hinweis des Gesetzgebers noch der Sinn und Zweck der §§ 8 bis 10 BKleingG verbieten die Verwen-

dung von auflösenden Bedingungen. Ferner stellen die §§ 6, 7 – 10 und 12 BKleingG keine abschließenden Beendigungstatbestände dar. Der Gesetzgeber hatte lediglich die Erweiterung von Kündigungsgründen abgelehnt. Das Nebeneinander von Kündigungstatbeständen und der Verwendung vereinbarter auflösender Bedingungen hatte er gerade nicht verboten. Denn die §§ 4 bis 13 BKleingG sehen keine abweichenden gesetzlichen Regelungen vor. Der Kleingärtner erleidet durch die Vereinbarung einer auflösenden Bedingung keinen Verlust seiner Rechte<sup>34</sup>, da weder in die gesetzlichen Regelungen über die Befristung (§ 6 BKleingG) noch in die gesetzlichen Vorschriften zum Kündigungsschutz (§§ 7 bis 10 BKleingG) eingegriffen wird.

Regelungen zur auflösenden Bedingung sind im Gegensatz zur Befristung in den Vorschriften der §§ 4 bis 13 BKleingG nicht enthalten. Für das Wohnungsmietrecht ist zum Schutz der Wohnungsmieter in § 572 Abs. 2 BGB (§ 565 a Abs. 2 S.1 BGB aF) vorgesehen, dass der Vermieter sich nicht auf eine Vereinbarung berufen darf, nach der das Mietverhältnis zum Nachteil des Mieters auflösend bedingt ist. Der Gesetzgeber hat sowohl im Mietrecht – außerhalb des Wohnungsmietrechts – als auch im Pachtrecht sowie im BKleingG bewusst von einer Regelung zum Verbot von auflösenden Bedingungen abgesehen. Die Regelung des § 565a Abs. 2 BGB, die ausdrücklich des Schutz der Wohnungsmieter stärken sollte, galt bereits zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des BKleingG (01.04.1983). In Kenntnis der rechtlichen Problematik ist eine entsprechende Vorschrift nicht in das BKleingG übernommen worden, so dass § 158 Abs. 2 BGB nicht verdrängt worden ist.

Eine rechtliche Grenze ist wegen § 13 BKleingG nur dann zu ziehen, wenn über die Vereinbarung einer auflösenden Bedingung eine Erweiterung der Kündigungsmöglichkeiten des Verpächters (Umgehung der Kündigungstatbestände) oder wenn einen unangemessenen Benachteiligung des Kleingärtners (§§ 305 ff BGB) erfolgen würde. Die in den §§ 8 bis 10 BKleingG enthaltenen abschließenden Kündigungsmöglichkeiten des Verpächters<sup>35</sup> spiegeln zugleich ein Leitbild wieder. Dieses Leitbild macht es notwendig zwischen auflösenden Bedingungen zu unterscheiden, die unabhängig von Erklärungen bzw. einer (freiwilligen) Handlung der Vertragspartner-oder ausschließlich von (freiwilli-

<sup>28</sup> Fleindl in Bub/Treier, Kapitel IV Rz. 511

<sup>29</sup> Blank in Schmidt/Futterer, § 572 BGB Rz. 12

<sup>30</sup> vgl. Blank in Schmidt/Futterer, § 572 Rz. 1, Fleindl in Bub/Treier, Kapitel IV Rz. 527

<sup>31</sup> Stang, § 6 Rz. 6; Mainczyk/Nessler, § 1 Rz. 35; § 9 Rz. 2

<sup>32</sup> Stang, § 6 Rz. 6

<sup>33</sup> Vgl. BT-Drucks. 9/1900, S. 16

<sup>34</sup> vgl. Mainczyk/Nessler, § 13 Rz. 1

<sup>35</sup> Mainczyk/Nessler, § 9 Rz. 2; Blank in Schmidt/Futterer, Vor § 535 Rz. 172



gen) Erklärungen bzw. einer (freiwilligen) Handlung des Pächters oder ausschließlich von Erklärungen bzw. Handlungen des Verpächters abhängen.

Bei (freiwilligen) Erklärungen bzw. einer (freiwilligen) Handlung des Pächters ist der Schutzzweck der §§ 8 bis 10 BKleingG nicht berührt, weil der Verpächter nicht in das bestehende Vertragsverhältnis eingreift.<sup>36</sup> Ferner darf der Pächter – wie bei einem Aufhebungsvertrag – jederzeit einseitig auf seine ihm zustehenden Rechte verzichten. Darüber hinaus darf der Pächter den Kleingartenpachtvertrag ohne Angaben von Gründen nur nach § 7 BKleingG kündigen. Wenn aber die Bedingung ausschließlich von einer (freiwilligen) Erklärung bzw. einer (freiwilligen) Handlung des Pächters abhängt, dann liegt keine Auflösung des Vertragsverhältnisses auf Veranlassung des Verpächters vor.

Soll die auflösende Bedingung durch eine Erklärung bzw. Handlung des Verpächters eintreten, sind die Interessen des Pächters gewahrt, wenn ihm die Rechte der §§ 8 bis 10 BKleingG erhalten bleiben. Nur bei Bedingungen, die zum Verlust dieser Rechte führen, ist von einer Unzulässigkeit der Regelung auszugehen.

### 1.6.3. Einzelne Auflösungsklauseln

In Kleingartenpachtverträgen könnten daher folgende Beendigungsgründe zwischen Verpächter und Pächter vereinbart werden:

Der Kleingartenpachtvertrag endet zu dem Zeitpunkt, zu dem der Zwischenpachtvertrag vom Grundstückseigentümer wirksam gekündigt worden ist.<sup>37</sup>

*Erklärt der Pächter in seiner Eigenschaft als Vereinsmitglied beim Verpächter seinen Austritt aus dem Verein, so endet der Kleingartenpachtvertrag zum Zeitpunkt der Wirksamkeit des Austritts aus dem Verein.*<sup>38</sup>

*Räumt bei einer Mehrheit von Pächtern (z. B. Ehegatten) ein Pächter die verpachtete Kleingartenparzelle, dann endet der Kleingartenpachtvertrag mit der Räumung dieses Pächters*<sup>39</sup>

In beiden Fallbeispielen wird der Eintritt der Bedingung durch eine Erklärung oder einer Handlung des Pächters ausgelöst (arg. § 7 BKleingG).

Rechtlich problematisch ist folgende Klausel:

*Scheidet der Pächter in seiner Eigenschaft als Vereinsmitglied beim Verpächter aus, so endet der Kleingartenpachtvertrag zum Zeitpunkt der Wirksamkeit des Ausscheidens aus dem Verein.*

In diesem Fall endet der Kleingartenpachtvertrag auch bei einer Beendigung der Mitgliedschaft durch Ausschluss aus dem Verein, wodurch der Kündigungsschutz verloren gehen kann. Diese Klausel wäre wegen § 13 BKleingG unwirksam.

Bei der Vereinbarung einer auflösenden Bedingung ist allerdings darauf zu achten, dass im Kleingartenpachtvertrag zugleich auch Regelungen enthalten sind, die die Kündigung des Kleingartenpachtvertrages vorsehen, da andernfalls die Auslegung der Vereinbarung ergeben kann, dass das Kündigungsrecht ausgeschlossen ist. In Bezug auf den Verpächter wäre dies unproblematisch, weil der Ausschluss des Kündigungsrechts des Verpächters zu einem höheren Bestandsschutz auf Seiten des Kleingärtners führt.

Rechtlich problematisch wäre dies jedoch im Hinblick auf das freie Kündigungsrecht des Pächters, da § 13 BKleingG eine Abweichung zu Lasten des Pächters nicht zulässt und sich aus § 7 BKleingG ergibt, dass der Pächter ohne Angabe von Kündigungsgründen den Kleingartenpachtvertrag durch schriftliche Kündigung beenden kann. Daher ist im Kleingartenpachtvertrag sicherzustellen, dass jedenfalls das ordentliche Kündigungsrecht des Pächters von der Vereinbarung der auflösenden Bedingung nicht berührt wird.

*Der Kleingartenpachtvertrag endet, wenn der Pächter die Kleingartenparzelle nicht auf einer Fläche von einem Drittel seiner Kleingartenparzelle kleingärtnerisch im Sinne von § 1 Abs. 1 Nr. BKleingG bewirtschaftet.*

*Der Kleingartenpachtvertrag endet, wenn der Pächter seinen Wohnsitz weiter als 300 km von der Kleingartenparzelle verlegt.*

### 1.7. Kündigung

Die Kündigung ist eine einseitige Willenserklärung eines Vertragspartners mit dem Ziel, den Kleingartenpachtvertrag zu beenden.<sup>40</sup> Für die Kündigungsmöglichkeiten

<sup>36</sup> a.A. Mainczyk/Nessler a.a.O. § 1 Rz. 33; § 9 Rz. 2 mit Verweis auf die Zielsetzungen des BKleingG, die aber gerade nicht betroffen sind

<sup>37</sup> <sup>s</sup>LG Osnabrück WuM 1994, 24

<sup>38</sup> vgl. LG Berlin MM 1992, 354; Blank in Schmidt/Futterer, § 572 Rz. 1

<sup>39</sup> vgl. LG Göttingen WuM 1989, 184; Blank in Schmidt/Futterer, § 572 Rz. 1

<sup>40</sup> Mainczyk/Nessler, vor §§ 7 bis 10 Rz. 2

des Pächters sowie des Verpächters enthält das BKleingG nur eine gemeinsame Vorschrift: Nach § 7 BKleingG bedarf die Kündigung des Kleingartenpachtvertrages der schriftlichen Form. Es handelt sich um eine gesetzlich angeordnete Schriftform, so dass §§ 126, 126a BGB zu beachten sind.<sup>41</sup> Eine Begründung der Kündigung ist nicht erforderlich.<sup>42</sup>

Daneben sind die allgemeinen Bestimmungen des BGB über die wirksame Abgabe und den Zugang von Willenserklärungen zu beachten.<sup>43</sup>

### 1.7.1. Schriftliche Kündigung

Die Schriftlichkeit der Kündigungserklärung nach § 7 BKleingG kann mit der Hand, mit einer Schreibmaschine oder einem PC hergestellt werden. Die Schriftlichkeit kann auch durch einen Druck oder eine sonstige Vervielfältigung bewirkt werden.<sup>44</sup>

Wesensmerkmal der gesetzlichen Schriftform (§ 126 BGB) ist die Unterschrift. Die Unterschrift hat in der Regel Klarstellungs- und Beweisfunktion mit dem Zweck, die Identität des Ausstellers erkennbar zu machen und die Echtheit der Urkunde zu gewährleisten. Die Unterschrift muss eigenhändig erfolgen.<sup>45</sup> Aus diesem Grunde kann eine Unterschrift nicht durch Stempel, Faksimile oder sonstige mechanische Hilfsmittel hergestellt werden.<sup>46</sup> Unzulässig sind deshalb Telegramme und Telefaxe, da bei einem Telegramm eine eigenhändige Unterschrift fehlt und beim Telefax die Unterschrift nur als Kopie übermittelt wird (Ausnahmen bestehen für ein Telefax lediglich im gerichtlichen Verfahren aufgrund besonderer Vorschriften im Prozessrecht). Grundsätzlich unzulässig sind Kündigungen durch E-Mails. Denn bei einem Versenden einer E-Mail fehlt es an einer eigenhändigen Unterschrift, da eine derartige Unterschrift nicht im Original an den Empfänger übermittelt werden kann.<sup>47</sup> Eine Ausnahme besteht nach § 126 a BGB nur für die Fälle, in denen ein Verpächter in der Lage wäre, elektronische Dokumente mit einer qualifizierten elektronischen Signatur nach dem Signaturgesetz zu versenden. Hierzu bedarf es besonderer technischer Voraussetzungen, die mit den normalen E-Mail-Programmen nicht zu erfüllen sind.<sup>48</sup> Ferner ist zu beachten, dass die Kündigungserklärung

vom Verpächter bzw. Pächter abgegeben wird. Sind mehrere Personen auf einer Seite Vertragspartner (z. B. Grundstücksgemeinschaften, Erbengemeinschaften, BGB-Gesellschaft auf Seiten des Verpächters bzw. Ehegatten/Lebenspartner auf der Pächterseite) kann das Kündigungsrecht nur von allen gemeinsam ausgeübt werden (§ 432 BGB), andernfalls ist sie formell unwirksam.<sup>49</sup>

Bevollmächtigte Personen dürfen für einen Vertragspartner ebenfalls Kündigungserklärungen abgeben. Dies setzt jedoch voraus, dass diese Person ausdrücklich im Namen der Vertragspartei handelt und der Kündigungserklärung eine entsprechende Vollmacht des Vertragspartners im Original beigelegt wird, da anderenfalls die andere Vertragspartei die Kündigung nach § 174 BGB zurückweisen kann. Die abgegebene Erklärung wäre dann unwirksam.<sup>50</sup>

Die Kündigung sollte auch die Erklärung enthalten, dass einer Verlängerung des Kleingartenpachtverhältnisses nach § 545 BGB widersprochen wird, falls der Pächter nach Ablauf der Pachtzeit die kleingärtnerische Nutzung fortsetzt. Die Erklärung ist nicht erforderlich, wenn sie im Kleingartenpachtvertrag enthalten ist.

### 1.7.2. Erklärungsempfänger

Erklärungsempfänger ist der Vertragspartner also der Verpächter bzw. Pächter. Diesem muss die Kündigungserklärung übermittelt werden.

Sind mehrere Personen Pächter, muss die Kündigungserklärung jedem Pächter zugehen. Leben die Pächter in einem Haushalt, so kann die Kündigungserklärung in einem Schriftstück gegenüber beiden Personen abgegeben werden. Leben sie in getrennten Haushalten, muss die Kündigungserklärung mit getrennten Schriftstücken gegenüber beiden Personen abgegeben und zugestellt werden. Etwas anderes gilt nur dann, wenn im Kleingartenpachtvertrag eine Vollmacht enthalten ist, wonach jeder Pächter zur Entgegennahme von Erklärungen des Verpächters, insbesondere von Gestaltungserklärungen wie z.B. Kündigungen, Abmahnungen und Mahnungen berechtigt ist.<sup>51</sup>

<sup>41</sup> Mainczyk/Nessler, § 7 Rz. 1

<sup>42</sup> Stang, § 7 Rz. 2; Mainczyk/Nessler, § 7 Rz. 1

<sup>43</sup> Mainczyk/Nessler, vor §§ 7 bis 10 Rz. 2 <sup>44</sup> Palandt/Ellenberger, § 126 Rz. 2

<sup>45</sup> Mainczyk/Nessler, § 7 Rz.1

<sup>46</sup> Mainczyk/Nessler, § 7 Rz.1

<sup>47</sup> Mainczyk/Nessler, § 7 Rz.1

<sup>48</sup> Palandt/Ellenberger, § 126a Rz. 4

<sup>49</sup> Blank in Schmidt/Futterer, § 542 Rz. 27

<sup>50</sup> Palandt/Ellenberger, § 174 Rz. 6

**Beispiel:**

*Mehrere Pächter bevollmächtigen sich hinaus gegenseitig, Erklärungen aller Art, insbesondere Gestaltungserklärungen wie z.B. Kündigungen, Abmahnungen und Mahnungen für alle Pächter entgegenzunehmen.*

### 1.7.3. Zugang der Kündigungserklärung

Zur Wirksamkeit der Kündigungserklärung bedarf es des Zugangs beim Vertragspartner (§ 130 BGB). Ist der Erklärungsempfänger nicht anwesend, ist die Kündigungserklärung diesem zugegangen, wenn sie so in den Bereich des Empfängers gelangt ist, dass dieser unter normalen Verhältnissen die Möglichkeit hat, vom Inhalt der Erklärung Kenntnis zu nehmen. Diese Voraussetzungen sind dann erfüllt, wenn die Kündigung in den Briefkasten des Erklärungsempfängers eingeworfen wird. Zu beachten ist hierbei, dass der Zugang erst vollendet ist, wenn die Kenntnisnahme durch den Empfänger möglich und nach der Verkehrsanschauung zu erwarten ist.<sup>52</sup> Soweit Briefe bis 18.00 Uhr in den jeweiligen Briefkasten eines Erklärungsempfängers eingeworfen werden, gehen diese aufgrund der geänderten Postzustellungszeiten dem Erklärungsempfänger noch am gleichen Tage zu. Werden Briefe nach diesem Zeitpunkt in den Briefkasten eingeworfen, gehen derartige Erklärungen dem Empfänger erst am nächsten Tag zu.

Problematisch ist der Zugang von Kündigungserklärungen in der Praxis immer dann, wenn ein Kleingärtner den Zugang derartiger Erklärungen bestreitet. Dann ist es Sache des Versenders nachzuweisen, dass dieser den Brief mit der Kündigungserklärung auch tatsächlich erhalten hat. Ob dieser Nachweis geführt werden kann, hängt entscheidend von der Versendungsart ab.

#### Einfacher Brief

Wird ein einfacher Brief an den Gegner übermittelt, erhält der Absender keinen Nachweis über den Zugang seines Schreibens. Erklärt der andere Vertragspartner, das Schreiben nicht erhalten zu haben, ist dieser Einwand vom Gericht zu beachten, selbst wenn das Schreiben von der Post bzw. Pin AG nicht an den Absender

zurückgesandt wurde. Denn es ist nicht auszuschließen, dass das Schriftstück verloren gegangen ist. Der Absender kann dann im Konfliktfall nicht beweisen, dass seine Willenserklärung zugegangen ist.

#### Faxschreiben

Beim Faxschreiben erhält der Absender von seinem Faxgerät ein Sendeprotokoll, aus dem die ordnungsgemäße Übermittlung an den Empfänger ergibt (sog. „OK-Vermerk“). Dennoch stellt das Sendeprotokoll keinen vollständigen Nachweis für die Übermittlung des Faxschreibens dar, weil trotz des sogenannten „Ok-Vermerks“ technische Störungen möglich sind, die die ordnungsgemäße Übertragung des Schriftstücks an den anderen Vertragspartner verhindern.<sup>53</sup>

Ferner besteht das Problem, dass eine Kündigung wegen des Schriftformerfordernisses nicht per Fax versandt werden kann, da bei einem Faxschreiben lediglich die Kopie der eigenhändigen Namensunterschrift übermittelt wird. Per Fax übersandte Kündigungserklärungen sind deshalb unwirksam.

Lediglich Abmahn- und Mahnschreiben im Sinne von §§ 8 Nr. 1, 9 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG können per Fax übermittelt werden, weil hierfür die Textform (§ 126 b BGB) genügt. Voraussetzung ist jedoch, dass der Empfänger durch Mitteilung seiner Fax-Nummer oder in sonstiger Weise zu erkennen gegeben hat, dass er mit dieser Versandart einverstanden ist.<sup>54</sup>

#### E-Mail

Ebenso verbietet sich die Übermittlung von Kündigungserklärungen per E-Mail. Zwar kann mit Hilfe einer „Lesebestätigung“ der Nachweis des Zugangs einer E-Mail geführt werden, allerdings gelten auch hier die Einschränkungen der technischen Unzulänglichkeit im E-Mail Verkehr.

Ebenso kann im E-Mail Verkehr die erforderliche Schriftform nicht gewahrt werden, die für Kündigungserklärungen nach dem BKleingG vorgeschrieben ist. Auch in diesem Fall können per E-Mail lediglich Abmahnungen und Mahnungen versandt werden, da die Textform eingehalten ist. Voraussetzung ist jedoch, dass der

<sup>51</sup> BGHZ 136, 314 ff.; Mainczyk/Nessler, BKleingG-Kommentar, 12. Auflage, vor §§ 7 bis 10 Rz. 2

<sup>52</sup> Mainczyk/Nessler, BKleingG-Kommentar, 12. Auflage, vor §§ 7 bis 10 Rz. 2

<sup>53</sup> Palandt/Ellenberger, § 130 Rz 21

<sup>54</sup> Palandt/Ellenberger, § 126b Rz 3

Empfänger durch Mitteilung seiner E-Mail-Adresse oder in sonstiger Weise zu erkennen gegeben hat, dass er mit dieser Versandart einverstanden ist.<sup>55</sup>

### De-Mail

Der Postfach- und Versanddienst De-Mail (sog. Bürgerportal) ist ein zentraler Dienst für eine zuverlässige und vertrauliche Kommunikation. Der Absender erhält eine Absende-, eine Zugangs- sowie eine Abholbestätigung. Im Gegensatz zur normalen E-Mail werden die Daten beim Transport verschlüsselt. Zudem werden die Schriftstücke elektronisch signiert, so dass die elektronische Form (§ 126a BGB) die Schriftform ersetzt. Deshalb können Gestaltungserklärungen (z.B. Kündigungserklärungen, Abmahnungen, Mahnungen), die die Schriftform einhalten müssen, wirksam mittels De-Mail zugestellt werden.

Nachteilig ist aber, dass beide Vertragspartner über ein entsprechendes Postfach verfügen müssen und dass eine umständliche Einrichtung eines derartigen Postfachs erforderlich ist, so dass sich die De-Mail (bisher) nicht im Rechtsverkehr durchsetzen konnte.

### Übergabe-Einschreiben

Bei einem Einschreiben mit Rückschein (sog. Übergabe-Einschreiben) wird dem Empfänger das Schriftstück ausgehändigt. Dabei erstellt der Zusteller auf dem Rückschein einen Zustellungsnachweis und lässt sich den Empfang vom Empfänger quittieren. Der unterschriebene Rückschein begründet die tatsächliche Vermutung des Zugangs der Kündigungserklärung.<sup>56</sup>

Nachteilig ist bei dieser Zustellungsart, dass der Empfänger häufig nicht angetroffen wird mit der Folge, dass lediglich ein Benachrichtigungszettel beim Empfänger hinterlegt wird. Der Empfänger muss dann mit dem Benachrichtigungszettel das Einschreiben abholen. Allerdings ist der Empfänger zur Abholung nicht verpflichtet. Erfolgt die Abholung nicht, wird das Schriftstück nach Ablauf der Lagerfrist wieder an den Absender zurückgesandt. Dem anderen Vertragsteil ist das Schriftstück dann nicht zugegangen. Sollen durch die Zustellung des Schriftstücks Fristen gewahrt werden, sind diese regelmäßig versäumt.

### Förmliche Zustellung

Eine sichere Zustellung von Schriftstücken wird durch förmliche Zustellung bewirkt. Das Originalschriftstück wird zusammen mit einer beglaubigten Ablichtung dem Gerichtsvollzieher übergeben. Dieser lässt das Originalschriftstück durch die Post dem Empfänger zustellen. Trifft der Zusteller den Empfänger nicht an, hinterlegt er eine Benachrichtigung über den Zustellungsvorgang im Briefkasten des Empfängers und erklärt zugleich, dass das Schriftstück zur Abholung hinterlegt worden ist. Anders als beim Übergabe-Einschreiben gilt hier die Zustellung bereits mit dem Einwurf des Benachrichtigungszettels als bewirkt. Über diese Zustellung wird eine Urkunde erstellt, die den vollen Beweis für die ordnungsgemäße Zustellung des Schriftstücks erbringt.

Nachteilig an dieser Zustellungsart ist jedoch, dass diese Zustellung einen höheren Verwaltungsaufwand hat und zum Teil mehrere Tage dauern kann, was bei der Einhaltung von Fristen zu beachten ist. Darüber hinaus handelt es sich um eine teure Zustellungsmöglichkeit.

### Zustellung durch Boten

Ein Schriftstück kann außerdem durch einen Boten zugestellt werden. Der Bote ist dann Zeuge des Zustellungsvorgangs. Dokumentiert der Bote sowohl den Empfang des Schriftstücks seitens des Versenders sowie die Übergabe des Schriftstücks an den Empfänger bzw. den Einwurf des Schriftstücks in dessen Briefkasten, kann mit Hilfe des Boten zuverlässig der Zugang eines Schriftstücks bewiesen werden.

Nachteilig bei der Zustellung durch einen Boten können die Kosten sein. Ist eine Zustellung durch Mitarbeiter oder zuverlässige Bekannte nicht möglich, bedarf es der Einschaltung eines gewerblichen Botendienstes. Die hierbei entstehenden Kosten übersteigen die Kosten der förmlichen Zustellung bei Übergabe eines Schriftstücks an den Gerichtsvollzieher. Eine derartige Zustellungsart empfiehlt sich daher nur in Ausnahmefällen, wenn z.B. eine Frist gewahrt werden soll, die am gleichen Tage abläuft.

<sup>55</sup> Palandt/Ellenberger, § 126b Rz 3

<sup>56</sup> Palandt/Ellenberger, § 130 Rz 7, 21 <sup>57</sup> BGH, Urt. v. 27.09.2016 – II ZR 299/15 <sup>58</sup> Mainczyk/Nessler, vor §§ 7 bis 10 Rz.2

## Einwurf-Einschreiben

Anders als beim Übergabe-Einschreiben wird beim Einwurf-Einschreiben der Zugang des Schriftstücks nicht vom Empfänger quittiert. Vielmehr wird die Zustellung des Schriftstücks ausschließlich durch den Zusteller bestätigt. Der Zugang wird durch ein „Abzieh-Etikett“ belegt, der auf den Auslieferungsbeleg geklebt wird. Zugleich bestätigt der Zusteller durch seine Unterschrift den Zugang des Schriftstücks. Im Internet kann die Zugangsbestätigung abgerufen werden.

Ein Einwurf-Einschreiben wird genauso zuverlässig zugestellt wie das Übergabe-Einschreiben im Falle der tatsächlichen Übergabe. Zwischen beiden Versandarten bestehen keine Qualitätsunterschiede.<sup>57</sup> Das Einwurf-Einschreiben bietet damit dem Versender eines Schriftstücks eine kostengünstige und zuverlässige Zustellungsart.

### 1.7.4. Kündigung durch den Pächter

Für die Kündigungsmöglichkeiten des Pächters enthält das BKleingG – mit Ausnahme des Sonderkündigungsrechts nach einer Pachtzinserhöhung (§ 5 Abs. 3 BKleingG) – nur die Regelung, dass die Kündigung des Kleingartenpachtvertrages der schriftlichen Form bedarf (§ 7 BKleingG). Im Übrigen enthält es keine Vorschriften, so dass über § 4 Abs. 1 BKleingG in Verbindung mit § 581 Abs. 2 BGB lediglich die Vorschriften über die Miete zu beachten sind. Danach bedarf die Kündigung durch den Pächter keines Kündigungsgrundes. Der Pächter ist lediglich an die gesetzlichen Fristen gebunden. Nach § 584 BGB ist die Kündigung zum Ende des Pachtjahres zulässig und muss spätestens am dritten Werktag des halben Jahres erfolgen, mit dessen Ablauf die Pacht enden soll.<sup>58</sup>

Allerdings können mit dem Pächter kürzere und längere Kündigungsfristen und abweichende Beendigungsstermine vereinbart werden, da hierdurch nicht gegen § 13 BKleingG verstoßen wird.<sup>59</sup> Eine Grenze besteht jedoch durch die §§ 305 ff BGB.

### 1.7.5. Kündigung durch den Verpächter

Der Verpächter kann im Gegensatz zum Pächter den Kleingartenpachtvertrag nur kündigen, wenn einer der Kündigungsgründe der §§ 8, 9 BKleingG vorliegt. Die Kündigungsgründe sind für den Verpächter abschließend; sie können nicht durch vertragliche Abreden erweitert werden. Ebenso sind die miet- und pachtrechtlichen Kündigungsbestimmungen ausgeschlossen.<sup>60</sup>

Die Kündigungsschutzvorschriften der §§ 8, 9 BKleingG finden Anwendung, wenn ein Vertragsverhältnis vorliegt, welches sich auf eine Kleingartenfläche bezieht. Die Begriffsbestimmungen des § 1 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BKleingG müssen dabei tatbestandlich bei Inkrafttreten des BKleingG bzw. bei Vertragsabschluss erfüllt sein.<sup>61</sup> Der Kündigungsschutz zu Gunsten der Kleingärtner hängt also entscheidend davon ab, ob überhaupt eine Kleingartenanlage vorliegt.<sup>62</sup> Wird die Anwendbarkeit des BKleingG verneint, kann der Verpächter ohne Angaben von Kündigungsgründen lediglich unter Einhaltung der gesetzlichen bzw. vertraglichen Kündigungsfristen kündigen.

Die Beweislast für die Anwendbarkeit des BKleingG trägt diejenige Vertragspartei, die sich auf die für ihn günstigen Vorschriften (hier: Kündigungsschutzvorschriften) beruft.

#### Kündigung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist, § 8 BKleingG

Der § 8 BKleingG verdrängt in seinem Anwendungsbereich sowohl § 314 BGB (Kündigung von Dauerschuldverhältnissen aus wichtigem Grund) als auch die Kündigungsschutzbestimmungen des Wohnungsmietrechts.<sup>63</sup>

#### Kündigung wegen Nichtzahlung des Pachtzinses

§ 8 Nr. 1 BKleingG ermöglicht es dem Verpächter den Kleingartenpachtvertrag ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist zu kündigen, wenn

- der Pächter mit der Entrichtung der Pacht für mindestens ein Vierteljahr in Verzug ist und nach Mahnung in Textform nicht innerhalb von zwei Monaten die fällige Pachtzinsforderung erfüllt.

<sup>59</sup> Mainczyk/Nessler, vor §§ 7 bis 10 Rz.1

<sup>60</sup> Stang, Vorb. vor §§ 7 – 11, Rz. 4; Mainczyk/Nessler, § 9 Rz. 2

<sup>61</sup> BGH GE 2000, 468; KG, Urteil vom 16.05.2002 – 20 U 289/2001 –

<sup>62</sup> Vgl. BGH Urt. 24.07.2003 – III ZR 203/02- Bebauung; BGH Urt. v. 17.06.2004 – III ZR 281/03 – Kleingärtnerische Nutzung; BGH Urt. v. 27.10.2005 – III ZR 31/05 – Anzahl der Kleingärten

<sup>63</sup> Mainczyk/Nessler, § 8 Rz.1



## Pachtzinsrückstand

Der Kleingärtner muss mit der Entrichtung der Pacht für mindestens  $\frac{1}{4}$  Jahr in Verzug sein. Als Pacht gilt nur der in § 5 Abs. 1 BKleingG genannte Pachtzins nicht jedoch die öffentlichen Lasten.<sup>64</sup> Der Verzug tritt in Kleingartenpachtverträgen regelmäßig ohne Mahnung ein, da die zu Grunde liegenden Pachtverträge den Fälligkeitstermin genau benennen (§ 286 Abs. 2 Nr.1 BGB). Regelmäßig müssen Pachtzinsen dabei im Voraus gezahlt werden (z.B. vierteljährlich, halbjährlich oder jährlich). Wurde der Pachtzins nicht an diesem Tag gezahlt, tritt kraft Gesetzes Verzug ein.

Mit dem Vierteljahrespachtzins ist nicht das jeweilige Quartal eines jeden Jahres gemeint. Vielmehr muss nur die Höhe des Pachtzinsrückstandes einen Betrag erreichen, der mindestens für eine  $\frac{1}{4}$ -jährliche Nutzungsdauer ausreicht.<sup>65</sup> Bei Teilzahlungen seitens des Kleingärtners ist zu prüfen, in wie weit tatsächlich Zahlungen auf den Pachtzins geleistet wurden und ob ein Pachtzinsrückstand verbleibt, der den Betrag für mindestens  $\frac{1}{4}$  Jahr erreicht.

### Beispiel:

*Am 01.01.2019 wurden die jeweils halbjährlich im Voraus zu zahlenden Pachtzinsen von 90,00 € und die öffentlichen Lasten von 20,00 € fällig. Ferner ist ein Mitgliedsbeitrag für 2018 von 20,00 € seit 01.07.2018 fällig. Die Mahnung wurde am 12.03.2019 über alle drei Positionen mit einer Gesamtsumme von 130,00 € versandt und ist dem Kleingärtner am 14.03.2019 zugegangen. Am 18.03.2019 zahlt der Pächter einen Teilbetrag von 80,00€.*

*Hat der Pächter einen Verwendungszweck benannt, ist dieser zu beachten (§ 366 Abs. 1BGB).*

*Wurde keine Tilgungsbestimmung benannt, ist die Zahlung nach § 366 Abs. 2 BGB zu verrechnen. In diesem Fall darf der Verpächter die Zahlung zunächst auf die öffentlichen Lasten (geringere Sicherheit, da korrekte Abrechnung erforderlich), dann auf den Mitgliedsbeitrag (die ältere Schuld gegenüber dem Pachtzins) verrechnen. Es verbleibt ein Pachtzinsrückstand von 50,00 €, der zur Kündigung berechtigt.*

## Mahnung

Kündigungsvoraussetzung ist, eine Mahnung des Verpächters bezüglich des Pachtzinsrückstandes. Die Mahnung muss bestimmt und eindeutig sein. Sie muss

nicht mit der Androhung einer Kündigung bzw. fristlosen Kündigung verknüpft werden. Eine „Abmahnung“ ist nicht erforderlich.<sup>66</sup>

Die Mahnung muss vom Verpächter selbst, nicht von einem Dritten abgegeben werden. Das Mahnschreiben ist wie die Kündigung eine einseitige Willenserklärung. Für sie gilt nur die Textform (§ 126b BGB). Das Mahnschreiben muss demnach nicht vom Verpächter unterschrieben sein. Es genügt die Verkörperung der Mahnung in einer Urkunde, wobei als Abschluss der Erklärung der Name des Erklärenden nicht benannt sein muss. Es genügt die Angabe des Datums oder die Angabe einer Grußformel (§ 126 b BGB). Eine Mahnung per E-Mail ist daher zulässig, ohne dass die besondere elektronische Form nach § 126 a BGB eingehalten werden muss. Daneben ist eine Mahnung per Telefax möglich.<sup>67</sup>

Das Mahnschreiben muss dem Kleingärtner ebenfalls zugehen. Insoweit wird auf das zur Kündigungserklärung Gesagte verwiesen.

## Wartefrist

Befindet sich ein Kleingärtner mit der Entrichtung der Pacht für mindestens  $\frac{1}{4}$  Jahr in Verzug und hat der Verpächter ein Mahnschreiben an den Kleingärtner versandt, muss der Verpächter eine 2-monatige Wartefrist abwarten, bevor er eine fristlose Kündigung aussprechen darf. Der Kleingärtner hat theoretisch zwei Monate Zeit, um den Pachtzins zu zahlen und hierdurch eine Kündigung zu vermeiden.

### Beispiel:

*Die Mahnung wurde am 12.03.2019 versandt und ist dem Kleingärtner am 14.03.2019 zugegangen. Da keine Zahlung erfolgt ist, wurde am 15.05.2019 die fristlose Kündigung erklärt.*

Das Kündigungsrecht entsteht erst mit Ablauf der 2-monatigen Frist.<sup>68</sup> Eine vor Ablauf dieser Frist erklärte Kündigung ist deshalb unwirksam.

### Beispiel:

*Die Mahnung wurde am 12.03.2019 versandt und ist dem Kleingärtner am 14.03.2019 zugegangen. Da keine Zahlung erfolgt ist, wurde am 14.05.2019 die fristlose Kündigung abgesendet, die am 17.05.2019 zugeht.*

<sup>64</sup> Mainczyk/Nessler, § 8 Rz.2

<sup>65</sup> Mainczyk/Nessler, § 8 Rz.2

<sup>66</sup> vgl. Mainczyk/Nessler, § 8 Rz. 4

<sup>67</sup> Mainczyk/Nessler, § 8 Rz. 4 iVm § 5 Rz. 28

<sup>68</sup> Mainczyk/Nessler, § 8 Rz. 4



## Nachträgliche Zahlung des Pachtzinses

Die Zahlung des offenen Pachtzinses an den Verpächter nach Zugang der fristlosen Kündigung, kann die ausgesprochene Kündigung nicht heilen. Eine derartige Heilung ist nur im Wohnungsmietrecht (§ 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB) vorgesehen, nicht jedoch im BKleingG. Die für das Wohnungsmietrecht bestehende Sondervorschrift ist auch nicht auf Dauerbewohner übertragbar. Denn ein nach den §§ 18 Abs. 2, 20a Nr. 8 BKleingG (eventuell noch) bestehendes Dauerwohnrecht steht außerhalb der wohnungsmietrechtlichen Regelungstatbestände, weil das BKleingG und das Wohnungsmietrecht unterschiedliche Zielsetzungen verfolgen.<sup>69</sup>

### Beispiel:

*Die Mahnung wurde am 12.03.2019 versandt und ist dem Kleingärtner am 14.03.2019 zugegangen. Da keine Zahlung erfolgt ist, wurde am 15.05.2019 die fristlose Kündigung erklärt, die am 17.05.2019 zuging. Am 20.05.2019 zahlte der Kleingärtner den gesamten rückständigen Pachtzins.*

Anders ist die Rechtslage, wenn der Pächter zwar trotz Mahnung nicht innerhalb der 2-monatigen Wartefrist, aber vor Ausspruch der Kündigung zahlt. Denn dann befindet er sich bei Ausspruch der Kündigung nicht in Zahlungsverzug.<sup>70</sup>

### Beispiel:

*Die Mahnung wurde am 12.03.2019 versandt und ist dem Kleingärtner am 14.03.2019 zugegangen. Am 16.05.2019 zahlte der Kleingärtner den gesamten rückständigen Pachtzins. Da keine Zahlung „innerhalb von 2 Monaten nach Zugang der Mahnung erfolgt ist, wurde am 20.05.2019 die fristlose Kündigung erklärt.*

Dasselbe gilt, wenn die Zahlung zwar nach Ausspruch der Kündigung aber vor deren Zugang erfolgt ist.

## Kündigung wegen schwerwiegender Pflichtverletzungen

Der Verpächter kann den Kleingartenpachtvertrag nach § 8 Nr. 2 BKleingG ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, wenn der Kleingärtner oder von ihm

auf dem Kleingartengrundstück geduldete Personen so schwerwiegende Verletzungen begehen, insbesondere den Frieden in der Kleingartengemeinschaft so nachhaltig stören, dass dem Verpächter die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses nicht zugemutet werden kann. Bei diesem Kündigungstatbestand handelt es sich um eine Kündigung aus „wichtigem Grund“.<sup>71</sup>

Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn dem Verpächter die Fortsetzung des Kleingartenpachtverhältnisses unzumutbar wird oder bis zur sonstigen Beendigung des Kleingartenpachtverhältnisses nicht zugemutet werden kann.<sup>72</sup>

Die Pflichtverletzungen können seitens des Kleingärtners durch eigenes Handeln, Dulden oder Unterlassen begangen werden. Dabei muss die Verletzung bestehen der Haupt- und Nebenpflichten derart schwerwiegend sein, dass nach den gesamten Umständen des Einzelfalles das Vertrauensverhältnis der Vertragspartner zerstört ist.<sup>73</sup>

Derartige Pflichtverletzungen können sein:

- Aufbewahren einer Waffe in der Laube der Kleingartenparzelle<sup>74</sup>
- Kindesmissbrauch in einer Kleingartenlaube
- Angebot der gewerbsmäßigen Prostitution in einer Kleingartenlaube
- Körperverletzungen auf dem Kleingartengelände gegen dritte Personen, sofern der handelnde Kleingärtner nicht provoziert wurde
- Beleidigungen auf dem Kleingartengelände gegen dritte Personen, sofern der Kleingärtner nicht provoziert wurde<sup>75</sup>
- Fortgesetzter ruhestörender Lärm
- Wiederholte unpünktliche Pachtzinszahlung<sup>76</sup>

Keine schwerwiegenden Pflichtverletzungen sind dagegen:

- Geschrei von Säuglingen und Kleinkindern<sup>77</sup>

<sup>69</sup> Mainczyk/Nessler, § 4 Rz. 10, § 18 Rz. 8

<sup>70</sup> Mainczyk/Nessler, § 8 Rz. 3

<sup>71</sup> Mainczyk/Nessler, § 8 Rz. 5, 6

<sup>72</sup> BGHZ 41 104 ff.; Mainczyk/Nessler, § 8 Rz. 5, 6

<sup>73</sup> Mainczyk/Nessler, § 8 Rz. 7

<sup>74</sup> vgl. LG Berlin, Beschl. v. 25.06.2018 – 65 S 54/18 –, Juris; Mainczyk/Nessler, § 8 Rz. 7

<sup>75</sup> vgl. AG Augsburg ZMR 2008, 213; Mainczyk/Nessler, § 8 Rz. 8

<sup>76</sup> vgl. BGH NJW-RR 2012, 13 f für die Wohnraummiete; Mainczyk/Nessler, § 8 Rz. 8

<sup>77</sup> vgl. AG Aachen ZMR 1965, 75; Mainczyk/Nessler, § 8 Rz. 8 unter Hinweis auf § 22 Abs. 1 a BImSchG und BGH NJW 2015, 2177 ff.

## Verschulden

Es ist umstritten, ob für die schwerwiegende Pflichtverletzung ein Verschulden des Kleingärtners erforderlich ist. Es wird vertreten, dass eine objektive Pflichtverletzung genügt.<sup>78</sup>

Diese Auffassung steht jedoch im Widerspruch zur Gesetzesbegründung.<sup>79</sup> Der Gesetzgeber hatte beim Kündigungstatbestand des § 8 Nr. 2 BKleingG den Regelungsgehalt des § 554a BGB aF im Auge. Nach § 554a BGB aF konnte eine fristlose Kündigung nur ausgesprochen werden, wenn die Pflichtverletzungen „schuldhaft“ herbeigefügt wurden. § 554a BGB aF hat durch § 543 Abs. 1 BGB nF eine inhaltliche Änderung dahingehend gefunden, dass das Verschulden nunmehr nur noch Bestandteil einer umfassenden Interessenerwägung im Rahmen der Feststellung eines wichtigen Grundes darstellt. Ein fehlendes Verschulden schließt im Mietrecht nicht mehr das Vorliegen eines wichtigen Grundes aus. Bei nicht schuldhaften Verhalten sind die Anforderungen an die Unzumutbarkeit jedoch höher als bei einer schuldhaften Störung. Entscheidend ist damit die objektive Unzumutbarkeit der Vertragsfortsetzung.<sup>80</sup> Vor diesem Hintergrund ist es zutreffend, dass sich die Rechtsänderung in § 543 Abs. 1 BGB auch auf die Auslegung des Kündigungsgrundes im Sinne von § 8 Nr. 2 BKleingG auswirkt.

### Beispiel 1:

*Die Mahnung wurde am 12.03.2019 versandt und ist dem Kleingärtner am 14.03.2019 zugegangen. Am 17.05.2019 zahlte der Kleingärtner den gesamten rückständigen Pachtzins auf das Konto des Verpächterseins. Da keine Zahlung „innerhalb von 2 Monaten nach Zugang der Mahnung erfolgt war, wurde am 16.05.2019 die fristlose Kündigung erklärt, die dem Pächter am 18.05.2019 zugeht.*

Ein Kleingärtner muss sich nach § 8 Nr. 2 BKleingG ggf. Pflichtverletzungen dritter Personen zurechnen lassen, wenn diese Personen ihn kleingärtnerisch unterstützen oder ihn nur auf seiner Kleingartenparzelle besuchen. Dabei kommt es nicht darauf an, ob diese Personen die Pflichtverletzungen auf der Kleingartenparzelle des Pächters oder auf den Gemeinschaftsflächen der Kleingartenanlage begehen, sofern ein Bezug zum Kleingartenpachtvertrag besteht.<sup>81</sup>

### Beispiel 1:

*Besucher eines Pächters geraten nach einer längeren Feierlichkeit im alkoholisierten Zustand mit anderen Kleingärtnern der*

*Kleingartenanlage auf einem Kolonieweg in Streit greifen diese tätlich an und/oder beleidigen diese.*

### Beispiel 2:

*Besucher eines Pächters geraten nach einer längeren Feierlichkeit im alkoholisierten Zustand mit anderen Kleingärtnern der Kleingartenanlage auf einem Kolonieweg in Streit greifen diese tätlich an und/oder beleidigen diese.*

### Beispiel 3:

*Der Besucher eines Pächters will spät abends im Dunkeln die Kleingartenanlage verlassen und gerät versehentlich in einen abgelegenen Teil der Kolonie. Dabei entdeckt er eine Laube mit einem geöffneten Fenster und entschließt sich, in die Laube einzusteigen.*

*Im ersten Fall liegt ein ursächlicher Zusammenhang mit der vom Pächter veranstalteten Feierlichkeit vor. Dabei hat es der Kleingärtner selbst in der Hand, den Pflichtenverstoß seiner Besucher zu unterbinden. Im zweiten Fall liegt ebenfalls ein ursächlicher Zusammenhang und der daraus resultierenden starken Alkoholisierung vor, allerdings ist das Verschulden geringer als im ersten Fall. Im dritten Fall kann der eigene Tatentschluss des Besuchers dem Pächter nicht mehr zugerechnet werden.*

## Abmahnung

§ 8 BKleingG schreibt nicht vor, dass vor Ausspruch einer fristlosen Kündigung eine Abmahnungserklärung zu erfolgen hat. Allerdings folgt daraus nicht zugleich, dass eine Abmahnung entbehrlich ist.

Zum einen ist die Wertung des Gesetzgebers zu berücksichtigen, die in § 9 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG zum Ausdruck kommt. Danach sind ordentliche Kündigungen nur wirksam, wenn die Vertragsverletzung vom Pächter nach einer Abmahnung fortgesetzt wird.

Ergänzt wird dies zusätzlich durch die Neufassung der Kündigung aus wichtigem Grund in § 543 BGB. Dort hat der Gesetzgeber mit aufgenommen, dass eine Kündigung aus wichtigem Grund erst erfolgen soll, wenn die Verletzung einer Pflicht aus dem Mietvertrag nach einer Abmahnung fortgesetzt wird. Die Entbehrlichkeit der Abmahnung ist daher die Ausnahme, die vom Verpächter im Konfliktfall darzulegen und zu beweisen ist.

Bei pflichtwidrigem Handeln des Pächters kann eine Abmahnung entbehrlich sein, wenn der Pächter im schuldunfähigen Zustand erhebliche Pflichtverletzungen begeht.

<sup>78</sup> vgl. Stang, § 8 Rz. 9; Mainczyk/Nessler, § 8 Rz. 7

<sup>79</sup> vgl. BT-Drucks., S. 9/1900, S. 15 zu § 7

<sup>80</sup> Palandt/Weidenkaff, § 543 BGB Rz. 5

<sup>81</sup> Blank in Schmidt/Futterer, § 543 Rz. 56<sup>86</sup> Mainczyk/Nessler, § 9 Rz. 8

## Ordentliche Kündigung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG

*Die ordentliche Kündigung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG ist an die Einhaltung einer Frist gebunden, sie muss spätestens am dritten Werktag im August zugegangen sein und ist nur für den 30. November des Jahres zulässig (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BKleingG).*

*Die ordentliche Kündigung stellt gegenüber der fristlosen Kündigung nach § 8 BKleingG das mildere Mittel dar. Für die ordentliche Kündigung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG gelten daher nicht die strengen Voraussetzungen einer fristlosen. Es empfiehlt sich daher, den Ausspruch einer fristlosen Kündigung regelmäßig mit dem hilfsweisen Ausspruch einer ordentlichen Kündigung zu verknüpfen. Auf diese Weise können Verpächter die Rechte aus beiden Kündigungsstatbeständen nutzbar machen.*

### Beispiel:

*Hiermit erklären wir Ihnen gegenüber der fristlosen Kündigung des Kleingartenpachtvertrages hilfsweise die ordentliche Kündigung zum nächstzulässigen Termin.*

## Abmahnung

Voraussetzung der Kündigung ist eine in Textform abgegebene Abmahnung des Verpächters. Die Abmahnung muss sich immer an den Pächter richten und muss das Verhalten, das der Verpächter als Kündigungsgrund ansieht, genau bezeichnen. Dabei ist der Pächter aufzufordern, die gerügten Verstöße zu unterlassen und ggf. das Geforderte zu veranlassen, damit sein Kleingarten vertragsgemäß genutzt wird. Wird der Pächter nur allgemein aufgefordert, „seine nicht kleingärtnerische Nutzung einzustellen und die Bewirtschaftungsmängel abzustellen“, stellt dies keine ausreichende Abmahnung dar. Im Übrigen gelten für die Abgabe und den Zugang der Abmahnerklärung dieselben Anforderungen wie bei der Kündigungserklärung.

Dem Pächter muss nach der Abmahnung eine angemessene Zeit verbleiben, damit er die gerügten Verstöße abstellen kann. Dabei bestimmt das Gesetz für die Beseitigung erheblicher Bewirtschaftungsmängel ausdrücklich eine „angemessene Frist“, innerhalb der die Mängel abzustellen sind. Was eine angemessene Frist ist, richtet sich nach der Art der zu beseitigenden Mängel und auch nach den besonderen Umständen des Einzelfalls. Zu berücksichtigen sind auch die zeitlichen Möglichkeiten des Pächters, die Arbeiten durchzuführen. Im Streitfall

entscheidet das Gericht über die Angemessenheit der Fristbemessung.

## Kündigung wegen Nichtzahlung der Pachtzinsen

Für den Ausspruch einer ordentlichen Kündigung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG existiert keine 2-monatige Wartefrist wie sie in § 8 Ziffer 1 BKleingG für die fristlose Kündigung vorgesehen ist. Das Recht des Verpächters, den Kleingartenpachtvertrag auf Grund ordentlicher Kündigung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG wegen Zahlungsverzuges zum 30. November eines Jahres zu beenden, bleibt unberührt, weil Kündigungsgründe, die eine Kündigung aus wichtigem Grund rechtfertigen erst recht eine ordentliche Kündigung rechtfertigen können. Für den Ausspruch der ordentlichen Kündigung gelten zunächst dieselben Voraussetzungen in formeller und materieller Hinsicht, nämlich dass der Kleingärtner mit der Entrichtung der Pacht für mindestens  $\frac{1}{4}$  Jahr in Verzug ist. Darüber hinaus ist mindestens ein Mahnschreiben erforderlich, um den Ausspruch der ordentlichen Kündigung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG zu begründen.

Für den Ausspruch der ordentlichen Kündigung ist umstritten, ob zusätzlich das Vorliegen einer Abmahnung gefordert werden kann, die für den Ausspruch der fristlosen Kündigung nicht erforderlich ist. Dies wird jedoch gelegentlich von Amtsgerichten unter Anwendung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit vertreten. Der Ausspruch einer ordentlichen Kündigung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG aber immer dann möglich, wenn der Kleingärtner trotz Vorliegen einer Abmahnung den rückständigen Pachtzins nicht innerhalb einer angemessenen Frist an den Verpächter zahlt. In diesem Fall kann der Ausspruch der fristlosen Kündigung mit dem hilfsweisen Ausspruch einer ordentlichen Kündigung verknüpft werden.

## Kündigung wegen nicht unerheblicher Pflichtverletzungen

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG kann ein Verpächter den Kleingartenpachtvertrag ordentlich kündigen, wenn ungeachtet einer in Textform abgegebenen Abmahnung des Verpächters eine nicht kleingärtnerische Nutzung fortgesetzt oder andere Verpflichtungen, die die Nutzung des Kleingartens betreffen, nicht unerheblich verletzt werden.

<sup>82</sup> Mainczyk/Nessler, § 9 Rz4

Zur inhaltlichen Ausgestaltung der Kündigungsgründe hat der Gesetzgeber beispielhaft Kündigungstatbestände benannt. Andere Gründe, die genauso schwer wiegen, können ebenso als Kündigungstatbestände verwendet werden.<sup>82</sup> Kündigungstatbestand ist die Verletzung der Pflicht zur kleingärtnerischen Nutzung im Sinne von § 1 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG. Diese besteht zum einen aus der Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf des Kleingärtners sowie aus der Erholungsnutzung. Die Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen ist wiederum der Kernbereich der kleingärtnerischen Nutzung, der prägend vorliegen muss.<sup>83</sup>

Die Pflichtverletzungen müssen erheblich sein, sodass geringfügige Beeinträchtigungen nicht ausreichend sind. Allerdings ist die Schwere der Pflichtverletzung im Vergleich zur Kündigung aus wichtigem Grund nach § 8 BKleingG geringer.<sup>84</sup>

### Nutzung der Laube zu Wohnzwecken

Nach § 3 Abs. 2 BKleingG ist das dauernde Wohnen in einer Laube unzulässig. Es handelt sich um ein Verbotsgesetz im Sinne von § 134 BGB, sodass sämtliche vertraglichen Abreden nichtig sind, die hiergegen verstoßen würden. Das Verbotsgesetz richtet sich also gegen Pächter und Verpächter in gleicher Weise.<sup>85</sup> Das dauernde Wohnen indiziert die Schwere des Vertragsverstoßes.

Problematisch ist allerdings der Nachweis des dauernden Wohnens in der Praxis. Zwar muss der Verpächter nicht nachweisen, dass ein Kleingärtner täglich auf der Kleingartenparzelle wohnt. Regelmäßiges Übernachten genügt bereits. Dies gilt umso mehr, wenn die Laube über Wohnmerkmale verfügt, zu denen eine Schlafgelegenheit, eine Kücheneinrichtung sowie ein WC gehören. Ebenfalls ausreichend ist, wenn der Kleingärtner mit seiner Wohnanschrift auf der Kleingartenparzelle gemeldet ist.

In den vorbenannten Fällen ist es dann Sache des Kleingärtners im Rahmen seiner sekundären Darlegungslast im Einzelnen darzulegen, dass er nicht auf der Kleingartenparzelle wohnt. Der Nachweis einer Meldeanschrift würde hierzu allein nicht genügen.

### Unbefugte Überlassung des Gartens an Dritte

Dem Pächter ist es nicht gestattet, seinen Kleingarten einem Dritten zu überlassen. Gestattet ist lediglich die Mithilfe von Familienangehörigen im Rahmen der Bewirtschaftung des Kleingartens. Eine Überlassung an einen Dritten liegt immer dann vor, wenn der Dritte selbstständig die Kleingartenparzelle nutzen kann. Solange also der Pächter den Kleingarten mitbenutzt und ebenfalls unmittelbarer (Mit-)Besitzer bleibt, liegt keine unzulässige Überlassung an einen Dritten vor.<sup>86</sup>

### Bewirtschaftungsmängel

Die kleingärtnerische Nutzung im Sinne von § 1 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG beruht auf Selbstarbeit und ist auf eine aktive Bewirtschaftung des Kleingartens gerichtet.<sup>87</sup> Es genügt demnach nicht, dass ein Kleingärtner Pflanzen, die Gartenbauerzeugnisse hervorbringen können, sich selbst überlässt.<sup>88</sup> Ein „naturnaher Garten“, der überwiegend mit Dauerkulturen (Obstbäume, Sträucher sowie mehrjährigen Gemüsesorten) und nur wenigen einjährigen Pflanzen ausgestattet ist und der völlig verschattete, mit Efeu überwachsene Beete aufweist, entspricht nicht einer kleingärtnerischen Nutzung.<sup>89</sup> Die Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen hat in der Regel auf einer Fläche von einem Drittel des Kleingartens zu erfolgen.<sup>90</sup> Unterschreiten die Anpflanzungen des Kleingärtners diese Größenordnung liegt eine Verletzung des Kernbereichs der kleingärtnerischen Nutzung vor, die zur Kündigung berechtigt.

Weniger schwer wiegen dagegen Bewirtschaftungsmängel auf dem Anteil der Kleingartenparzelle, der der Erholungsnutzung dient. Solange ein Kleingärtner in ausreichendem Maße die Kleingartenparzelle zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen bewirtschaftet und Bewirtschaftungsmängel auf der Fläche, die der Erholungsnutzung dient vorliegen, die die Parzellennachbarn nicht beeinträchtigen, dürfen zwar Bewirtschaftungsmängel vorliegen. Diese sind jedoch nicht erheblich, um den Ausspruch einer Kündigung zurechtfertigen.

Die Verursachung von Bewirtschaftungsmängeln muss grundsätzlich schuldhaft sein, da nur schuldhaftes Handeln aufgrund einer Abmahnung durch den Pächter beseitigt werden können. Solange ein Pächter hierbei

<sup>83</sup> Mainczyk/Nessler, § 9 Rz5

<sup>84</sup> Mainczyk/Nessler, § 9 Rz6

<sup>85</sup> Mainczyk/Nessler, § 9 Rz9

<sup>87</sup> LG Berlin, 02.03.2018 – 29 S 22/17 –; vgl. LG Dresden, 18.10.2017 – 8 S 624/16 –; AG Düsseldorf – 55 C 15346/11 –

<sup>88</sup> LG Berlin, 02.03.2018 – 29 S 22/17 –; vgl. LG Dresden, 18.10.2017 – 8 S 624/16 –; AG Düsseldorf – 55 C 15346/11 –

<sup>89</sup> LG Berlin, 02.03.2018 – 29 S 22/17 –

<sup>90</sup> BGH, Urt. v. 17.06.2004 – III ZR 281/03 –



auf die Hilfe seiner Familienangehörigen zurückgreifen kann, ist dies rechtlich unproblematisch. Denn dann liegt die Pflichtverletzung in der Nichtinanspruchnahme der Hilfe der Familienangehörigen. Dasselbe gilt für den Kleingärtner, der es sich leisten kann, auf eine entgeltliche Hilfe eines Dritten zurückzugreifen.<sup>91</sup>

Problematisch sind jedoch die Fälle, in denen ein Kleingärtner auf nicht absehbare Zeit erkrankt, keine Familienangehörige mehr besitzt und von Sozialleistungen lebt. Eine ähnliche Problematik entsteht, wenn ein Kleingärtner Geschäftsunfähigkeit geworden ist. In diesen Fällen ist die Frage des Verschuldens sorgfältig zu prüfen.

Verweigerung von geldlichen und sonstigen Gemeinschaftsleistungen Zu den geldlichen Leistungen gehören alle Aufwendungen eines Verpächters, die dieser gemäß § 5 Abs. 4 BKleingG und § 5 Abs. 5 BKleingG den Kleingärtnern auferlegen darf.

Nicht dazu gehören sogenannte „Verwaltungskosten“ die vom Verpächter regelmäßig dann geltend gemacht werden, wenn ein Pächter aus einer Kleingartenorganisation austritt und dessen Vereinsbeitrag fehlt, um Verwaltungskosten zu decken. Sieht der Kleingartenpachtvertrag in einem derartigen Fall nicht vor, dass der Pächter zur Zahlung von Verwaltungskosten verpflichtet ist, fehlt es an einer gesetzlichen Grundlage für die Erhebung derartiger Kosten. Liegt dagegen eine zulässige vertragliche Grundlage vor, werden die Verwaltungskosten vom Kündigungstatbestand erfasst und rechtfertigen ebenso eine ordentliche Kündigung, wie die Nichtzahlung von Aufwendungen gemäß § 5 Abs. 4 BKleingG oder der öffentlich-rechtlichen Lasten gemäß § 5 Abs. 5 BKleingG.

Hiervon zu unterscheiden ist die Nichtleistung von Gemeinschaftsarbeiten. Diese werden immer geschuldet und zwar unabhängig davon, ob ein Pächter Mitglied einer Kleingartenorganisation ist. Allerdings besteht dann für den Verpächter das Problem, dass der Pächter nicht über die Beschlüsse der Kleingartenorganisation zur Ableistung von Gemeinschaftsarbeit herangezogen werden kann. Vielmehr ist es Sache des Verpächters dann auf der vertraglichen Grundlage den Pächter aufzufordern, wann, wo und welche Gemeinschaftsarbeiten von ihm konkret verlangt werden. Zu Beweis Zwecken sollte dies in schriftlicher Form erfolgen, um eine Vertragsverletzung nachweisen zu können.

## Andere nicht unerhebliche Pflichtverletzungen

Andere Pflichtverletzungen, die eine Kündigung des Kleingartenpachtvertrages rechtfertigen, können sich ausschließlich aus dem Kleingartenpachtvertrag selbst ergeben. Pflichten, die aus der Satzung einer Kleingartenorganisation resultieren, betreffen nur das Mitgliedschaftsverhältnis des Kleingärtners in der Kleingartenorganisation und betreffen das zugrunde liegende Vertragsverhältnis nicht. Pflichtverletzungen, die ein Kleingärtner im Rahmen seiner Mitgliedschaft begeht, können daher grundsätzlich nicht zum Ausspruch einer Kündigung verwendet werden. Dies wird schon daran deutlich, dass sich ein Kleingärtner durch Austritt aus der Kleingartenorganisation diesen Verpflichtungen gänzlich entziehen kann, ohne dass dies zur Kündigung des Kleingartenpachtvertrages führen würde.

Eine nicht unerhebliche Pflichtverletzung liegt allerdings dann vor, wenn ein Kleingärtner gegen § 3 Abs. 2 BKleingG verstößt, also insbesondere bei der Ausstattung seiner Laube zu Wohnzwecken oder bei der Vergrößerung der Laube über die höchstzulässige Grundfläche von 24 m<sup>2</sup> hinaus. Im Rahmen einer Abmahnung ist der Pächter aufzufordern, die Wohnmerkmale zu entfernen bzw. die Laube auf die höchstzulässige Grundfläche zu reduzieren. Für den Fall, dass der Pächter dieser Aufforderung nicht nachkommt, sind ihm dann Konsequenzen aus dem Kleingartenpachtvertrag anzudrohen. Kommt der Kleingärtner dieser Aufforderung nicht nach, berechtigt dies zur Kündigung des Kleingartenpachtvertrages.<sup>92</sup>

## 1.7.6 Kündigung durch den Insolvenzverwalter

Sowohl der Kleingärtner als auch der Zwischenpächter können von einem Insolvenzverfahren betroffen sein. Wird vom Insolvenzgericht ein Insolvenzverfahren eröffnet, wird zugleich ein Insolvenzverwalter bestellt. In Bezug auf die Beendigung eines Einzelpachtvertrages gilt dann folgendes:

Gemäß § 108 Abs. 1 InsO besteht ein Kleingartenpachtvertrag im Insolvenzverfahren fort. Im Falle der Kündigung gilt folgendes:

<sup>91</sup> AG München ZMR 2017, 313; Mainczyk/Nessler, § 9 Rz 9 **g**

<sup>92</sup> LG Hannover ZMR 1987, 23; Mainczyk/Nessler, § 9 Rz 13

## Schuldner ist Pächter

Nach § 109 InsO darf der Insolvenzverwalter ohne Rücksicht auf die vereinbarte Vertragsdauer unter Einhaltung der gesetzlichen Frist (§ 584 BGB) kündigen. Wurde mit dem Kleingärtner eine längere Kündigungsfrist vereinbart, so gilt die gesetzliche Kündigungsfrist. Wurde dagegen eine kürzere Frist vereinbart, darf der Insolvenzverwalter mit der vereinbarten kürzeren Frist kündigen.<sup>93</sup>

Sind mehrere Personen Pächter des Kleingartens und ist nur eine Person vom Insolvenzverfahren betroffen, besteht hinsichtlich der Pächterrechte eine Gläubigergemeinschaft gemäß § 432 BGB. An sich können daher nur alle Pächter gemeinschaftlich das Kündigungsrecht ausüben. Da es jedoch Zweck des § 109 InsO ist, die Schuldnermasse vor weiteren Pachtzinsverbindlichkeiten zu bewahren, wirkt die Kündigung des Insolvenzverwalters auch zu Lasten der weiteren Pächter. Vor dieser Rechtsfolge können sich die Pächter nur dadurch schützen, dass sie mit dem Verpächter eine Vereinbarung treffen, dass im Falle einer Kündigung durch den Insolvenzverwalter das Vertragsverhältnis mit den übrigen Pächtern fortgeführt wird.<sup>94</sup>

### Beispiel:

*Ein Kleingartenpachtvertrag, den mehrere Pächter gemeinschaftlich geschlossen haben, wird im Falle der Insolvenz eines der Pächter mit den anderen Pächtern fortgesetzt, wenn der Insolvenzverwalter den Kleingartenpachtvertrag nach § 109 InsO gegenüber dem Verpächter kündigt; in diesem Fall scheidet nur der Schuldner des Insolvenzverfahrens aus dem Kleingartenpachtvertrag aus.*

## Schuldner ist Verpächter

Ist der Schuldner Verpächter des Kleingartenpachtvertrages, besteht ein Sonderkündigungsrecht nach § 109 InsO nicht. Vielmehr hat der Insolvenzverwalter gemäß § 108 InsO den bestehenden Kleingartenpachtvertrag zu erfüllen. Denn durch das fortbestehende Pachtverhältnis wird die Insolvenzmasse nicht belastet, da der Pächter durch die Zahlung der Pachtzinsen der Insolvenzmasse einen Wertzuwachs verschafft.<sup>95</sup> Es gelten die Bestimmungen der §§ 8, 9 BKleingG.

## 1.8. Tod des Pächters

### 1.8.1. Tod des Einzelpächters

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 1.3.2019. Der Kleingartenpachtvertrag endete damit am 30.4.2019.*

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.<sup>96</sup>

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)<sup>97</sup> 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.<sup>98</sup>

### 1.8.2 Tod des Mitpächters

#### Ehegatten bzw. Lebenspartner als Vertragspartner

#### Fortsetzung des Kleingartenpachtvertrages

Ein Kleingartenpachtvertrag, den Eheleute bzw. Lebenspartner (§ 1 LPartG) gemeinschaftlich geschlossen haben, wird nach § 12 Abs. 2 Satz 1 BKleingG beim Tode eines Ehegatten/Lebenspartners mit dem längerlebenden Ehegatten/Lebenspartner fortgesetzt. Dies gilt auch, wenn der zweite Ehegatte/Lebenspartner vor dem Tode des anderen in den Pachtvertrag mit aufgenommen wur-

<sup>93</sup> Balthasar in Nerlich/Römermann Insolvenzordnung-Kommentar 38. Erg.lieferung Stand Januar 2019, § 109 Rz. 3, 8

<sup>94</sup> Balthasar in Nerlich/Römermann, § 109 Rz. 3, 8, 10; Mainczyk/Nessler, vor §§ 7 bis 10 Rz. 2; OLG Celle NJW 1974, 2012; OLG Düsseldorf BB 1988, 654

<sup>95</sup> Balthasar in Nerlich/Römermann, § 108 Rz. 9

<sup>96</sup> Mainczyk/Nessler, § 12 Rz. 1

<sup>97</sup> vgl. BGH Urt. v. 11.1.2007 – III ZR 72/06-

<sup>98</sup> vgl. BGH Urt. v. 11.1.2007 – III ZR 72/06-



de.<sup>99</sup> Für die Fortsetzung des Kleingartenpachtvertrages ist nicht entscheidend, ob die Eheleute/Lebenspartner in einem Haushalt zusammen gelebt haben. Daher kann sich auch der getrennt lebende Ehegatte/Lebenspartner auf eine Fortsetzung des Kleingartenpachtvertrages berufen.<sup>100</sup>

Durch die in § 12 Abs. 2 BKleingG angeordnete Rechtsfolge verdrängt der längerlebende Ehegatte/Lebenspartner den Erben des verstorbenen Kleingärtners und zwar auch dann, wenn der längerlebende Vertragspartner zugleich (Mit-) Erbe des Verstorbenen ist.<sup>101</sup> Zweck der gesetzlichen Regelung ist es, den Erben bereits mit dem Tod des zuerst Versterbenden von der Mitnutzung auszuschließen.<sup>102</sup>

### Ablehnungsrecht

Nach § 12 Abs. 2 Satz 2 BKleingG kann der längerlebende Ehegatte/Lebenspartner binnen einer Frist von einem Monat nach dem Todesfall in Textform erklären, dass er den Kleingartenpachtvertrag nicht fortsetzen will (Ablehnungs- bzw. Nichtfortsetzungserklärung<sup>103</sup>). Der längerlebende Ehegatte/Lebenspartner hat die Möglichkeit, die Fortsetzung des Vertrages abzulehnen, ohne eine Kündigung aussprechen zu müssen<sup>104</sup>. In diesem Fall endet der Kleingartenpachtvertrag entsprechend § 12 Abs. 1 BKleingG mit dem Ablauf des Monats, der auf den Tod des Kleingärtners folgt.

#### Beispiel:

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

Zwar enthält § 12 Abs. 2 BKleingG im Gegensatz zu § 563 Abs. 3 BGB keine ausdrückliche Rückwirkungsfiktion für die abgegebene Ablehnungserklärung. Allerdings soll § 12 Abs. 2 BGB ebenso wie § 563 Abs. 3 BGB dem längerlebenden Ehegatten/Lebenspartner die Dispositionsfreiheit erhalten und verhindern, dass dieser gegen seinen Willen geschützt wird.<sup>105</sup> Die Ablehnungs- bzw. Nicht-

fortsetzungserklärung wirkt daher auf den Zeitpunkt des Todes des Kleingärtners zurück, da die Ablehnungs- bzw. Nichtfortsetzungserklärung kein Sonderkündigungsrecht darstellt.<sup>106</sup> 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 Auslauffrist des § 12 Abs. 1 BKleingG.<sup>107</sup>

## 2. Abwicklung des Kleingartenpachtvertrages

### 2.1. Abwicklung nach erfolgreicher Anfechtung

Die Nichtigkeit des Kleingartenpachtvertrages nach einer erfolgreichen Anfechtung führt zu folgender Rückabwicklung außerhalb der miet- und pachtrechtlichen Bestimmungen:

#### 2.1.1 Ansprüche aus ungerechtfertigter Bereicherung, §§ 812 ff. BGB

Der Verpächter hat alle aus dem Kleingartenpachtvertrag erhaltenen finanziellen Leistungen zurück zu zahlen (z.B. Aufnahmegebühr, Pachtzinszahlungen, gezahlte Nebenentgelte). Hierzu gehören nicht eventuell gezahlte Vereinsbeiträge wegen des erfolgten Eintritts in eine Kleingartenorganisation.

Wurde die Kleingartenparzelle bereits übergeben, hat der Pächter die Kleingartenparzelle an den Verpächter zurück zu geben. Der Wert der Gebrauchsüberlassung ist dem Verpächter nach § 818 Abs. 2 BGB zu erstatten.<sup>108</sup>

#### 2.1.2 Schadensersatz

##### Schadensersatz bei Anfechtung nach § 119 BGB

Bei einer Anfechtung nach § 119 BGB ist der Anfech-

<sup>99</sup> Mainczyk/Nessler, § 12 Rz. 7

<sup>100</sup> Mainczyk/Nessler, § 12 Rz. 7

<sup>101</sup> vgl. Streyl in Schmidt/Futterer, § 563a Rz. 8 mwN

<sup>102</sup> Vgl. Herrlein/Kandelhard: ZAP Praxiskommentar Mietrecht, 4. Auflage 2010, § 563a Rz. 2

<sup>103</sup> Diesen Begriff verwendet Otte in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BKleingG § 12 Rz. 5

<sup>104</sup> Vgl. BT-Drucks. 9/1900, S. 17

<sup>105</sup> Streyl in Schmidt/Futterer, § 563 Rz. 56

<sup>106</sup> Streyl in Schmidt/Futterer, § 563 Rz. 57; aA. Otte in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BKleingG § 12 Rz. 5

<sup>107</sup> Mainczyk/Nessler, § 12 Rz. 8; aA. Otte in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BKleingG § 12 Rz. 5

<sup>108</sup> Bub in Bub/Treier Kapitel II Rz 2210

tungsberechtigte nach § 122 BGB verpflichtet, dem anderen Vertragsteil den Schaden zu ersetzen, den er dadurch erleidet, dass er auf die Gültigkeit der Erklärung vertraut hat (Vertrauensschaden), höchstens jedoch den Betrag des Erfüllungsschadens.<sup>109</sup> Hierzu gehören insbesondere Investitionen zur Übernahme der Baulichkeiten und Anpflanzungen sowie von Inventargegenständen, die er an den Vorpächter gezahlt hat. Der Pächter kann nicht darauf verwiesen werden, dass möglicherweise ein Anspruch gegen den Vorpächter wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage (§ 313 BGB) besteht, weil der finanzielle Übernahmevertrag die Wirksamkeit des Kleingartenpachtvertrages vorausgesetzt hatte. Der Verpächter hat lediglich Anspruch darauf, dass ihm die Rechte an den Baulichkeiten und Anpflanzungen sowie an Inventargegenständen abgetreten werden.

Bei Investitionen hängt die Erstattungsfähigkeit davon ab, ob die Investitionen der kleingärtnerischen Nutzung dienen. Aufwendungen für unzulässige bauliche Maßnahmen bzw. Einbauten (z.B. Schallschutzfenster; Kucheneinrichtungen; Duscheinrichtungen) und unzulässige Anpflanzungen sind vom Schutzzweck der Norm nicht erfasst, weil der Pächter nicht besser stehen soll als bei einer vertragsgerechten Abwicklung.

Erstattungsfähig sind ferner die Kosten für den Eintritt in eine Kleingartenorganisation, wenn die Verpachtung der Kleingartenparzelle von einem Vereinsbeitritt abhängig gemacht wurde. Erstattungsfähig sind mindestens die Kosten bis zum nächstzulässigen Austrittstermin.

### Schadensersatz bei Anfechtung nach § 123 BGB

Schadensersatzansprüche des arglistig Getäuschten oder Bedrohten resultieren in der Regel aus §§ 823 BGB ggf. in Verbindung mit §§ 240, 263 StGB und aus dem Tatbestand des „Verschuldens bei Vertragsschluss“ (§ 311 Abs. 3 BGB). Diese Ansprüche sind zwar der Höhe nach nicht begrenzt.<sup>110</sup> Allerdings gebietet der Schutzzweck der Norm auch in diesem Fall, dass Aufwendungen für unzulässige Baulichkeiten und Anpflanzungen nicht erstattet werden können. Erstattungsfähig sind auch hier die Kosten für einen Vereinsbeitritt bzw. die Kosten, die bis zum nächstzulässigen Austrittstermin entstehen.

## 2.1.3 Wegnahme von Einrichtungen, § 258 BGB

Nach § 258 BGB ist der Pächter zur Wegnahme der von ihm eingebrachten oder vom Vorpächter gegen Zahlung eines Entgelts übernommenen Einrichtungen berechtigt. Dieses Recht kann der Verpächter nicht durch Zahlung einer angemessenen Entschädigung abwenden, weil §§ 552 Abs. 1, 578 Abs. 2 BGB iVm § 4 Abs. 1 BKleingG nicht gelten. Eine Abwendung durch Zahlung eines angemessenen Entgelts ist nur durch eine entsprechende Vereinbarung möglich.<sup>111</sup>

Das Wegnahmerecht besteht unabhängig davon, ob Einrichtungen in das Eigentum des Verpächters übergegangen sind<sup>112</sup> oder ob eine Pflicht zur Beseitigung nach § 546 BGB besteht. Daher korrespondiert das Wegnahmerecht des Pächters mit einer Pflicht des Verpächters, die Wegnahme zu dulden.<sup>113</sup>

Bei Durchführung der Wegnahme ist der Anspruch des Verpächters auf Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands zu beachten.<sup>114</sup> Der Verpächter darf die Wegnahme von der Stellung einer Sicherheit (§ 258 S.2 BGB) abhängig machen, wenn mit der Wegnahme ein Schaden verbunden ist.

## 2.2 Abwicklung nach Rücktritt

Nach einer wirksamen Rücktrittserklärung werden die empfangenen Leistungen außerhalb der miet- und pachtrechtlichen Bestimmungen nach § 346 BGB zurück gewährt.<sup>115</sup> Hierzu gehört auch die Herausgabe der gezogenen Nutzungen durch den Pächter (§ 346 Abs. 1 BGB). Anstelle der Rückgewähr oder der Herausgabe kommt ein Wertersatz in Betracht, wenn die Rückgewähr oder die Herausgabe nicht (mehr) möglich sein sollte (§ 346 Abs. 2 BGB). Der Wertersatzanspruch kann ausnahmsweise ausgeschlossen sein (§ 346 Abs. 3 BGB).

Da ein Rücktritt nur bis zur Überlassung der Pachtsache rechtlich möglich ist, spielt er im Miet- und Pachtrecht kaum eine Rolle, weil es regelmäßig an einem Austausch von Leistungen fehlt.

<sup>109</sup> Bub in Bub/Treier Kapitel II Rz 2201

<sup>110</sup> Bub in Bub/Treier Kapitel II Rz 2200

<sup>111</sup> Emmerich in Bub/Treier Kapitel V Rz 335, 336

<sup>112</sup> Emmerich in Bub/Treier Kapitel V Rz 334

<sup>113</sup> BGH NJW 1981, 2564; Emmerich in Bub/Treier Kapitel V Rz 329

<sup>114</sup> Emmerich in Bub/Treier Kapitel V Rz 340

<sup>115</sup> Fleindl in Bub/Treier Kapitel IV Rz 476

## 2.3. Abwicklung in den übrigen Beendigungsfällen

Wird der Kleingartenpachtvertrag durch einen Aufhebungsvertrag, durch Ablauf der Befristung, durch Eintritt einer auflösenden Bedingung, durch eine wirksame Kündigung eines Vertragspartners oder durch den Tod des Kleingärtners beendet, so wandelt sich das Kleingartenpachtverhältnis in ein sogenanntes „pachtrechtliches Abwicklungsverhältnis“. Für die gegenseitigen Verpflichtungen gilt folgendes:<sup>116</sup>

### 2.3.1 Ansprüche des Verpächters

#### Räumungsanspruch

Der Verpächter hat Anspruch auf Rückgabe der Pachtsache (§§ 546, 581 Abs. 2 BGB iVm. § 4 Abs. 1 BKleingG).

Sind auf Seiten des Verpächters mehrere Personen beteiligt (z. B. Grundstücksgemeinschaft, Erbengemeinschaft) steht der Rückgabeanspruch allen Mitgliedern der jeweiligen Gemeinschaft gemeinschaftlich zu. Allerdings kann das einzelne Mitglied der jeweiligen Gemeinschaft den Anspruch allein geltend machen, wobei die Leistung dann allerdings an die gesamte Gemeinschaft verlangt werden muss.

#### Besitzverschaffung

Der Verpächter hat Anspruch auf eine Besitzverschaffung. Dementsprechend muss der Pächter zur Erfüllung seiner Rückgabepflicht den Kleingarten nicht nur räumen, sondern dem Verpächter den Besitz an der Kleingartenparzelle übergeben. Die Rückgabe setzt also einen vollständigen Besitzverlust des Pächters einerseits sowie die Kenntnis des Verpächters hiervon andererseits voraus.<sup>117</sup>

Die bloße Besitzaufgabe stellt keine Rückgabe im Sinne von § 546 BGB dar. Die Erklärung des Pächters, ein Recht zum Besitz nicht mehr geltend zu machen und keine eigenen Gegenstände mehr auf der Pachtsache zu haben, stellt ebenso wenig eine Erfüllung der Rückgabepflicht dar, wie das Zurücklassen der Parzellen- und

Laubenschlüssel auf der Pachtsache bzw. bei einem Dritten. Dabei spielt es keine Rolle, ob der Verpächter die Pachtsache ohne weiteres in Besitz nehmen kann.<sup>118</sup>

#### Schlüsselrückgabe

Zur Erfüllung der Rückgabeverpflichtung ist es nicht erforderlich, dass der Verpächter sämtliche Schlüssel zur Kleingartenparzelle sowie zur Laube erhält, da er durch eine Besitzübergabe ohne weiteres über die Pachtsache verfügen kann. Die nicht vollständige Rückgabe von Schlüsseln stellt lediglich die Verletzung einer Nebenpflicht dar.<sup>119</sup>

Behält der Pächter einen Schlüssel zur Kleingartenparzelle sowie zur Laube im Einvernehmen mit dem Verpächter, um noch einzelne Inventargegenstände zu entfernen, liegt ebenfalls eine Rückgabe der Pachtsache an den Verpächter vor.<sup>120</sup>

Das bloße Einwerfen von Schlüsseln zur Kleingartenparzelle sowie zur Laube in den Briefkasten des Verpächters kann, muss aber nicht eine Rückgabe der Kleingartenparzelle bedeuten. Vielmehr muss für den Verpächter erkennbar sein, dass der Pächter den Besitz an der Pachtsache auf den Verpächter übertragen will. Insoweit kommt es auf die Umstände des Einzelfalles an.<sup>121</sup>

#### Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands

Der Pächter ist verpflichtet, die Pachtsache in dem Zustand zurückzugeben, in dem er die Pachtsache vom Verpächter erhalten hat. Dementsprechend hat er die von ihm eingebrachten Sachen zu entfernen, insbesondere Ein-, Auf- und Umbauten sowie alle zwischenzeitlichen baulichen Maßnahmen zu beseitigen, die den früheren Zustand veränderthaben.<sup>122</sup>

Zu den eingebrachten Einrichtungsgegenständen gehören auch Baulichkeiten, die der scheidende Pächter vom früheren Pächter als Scheinbestandteil (§ 95 BGB) gegen Zahlung eines Entgelts übernommen hat.<sup>123</sup> Aus diesem Grunde hat ein Pächter grundsätzlich eine vom früheren

<sup>116</sup> Emmerich in Bub/Treier Kapitel V Rz 6

<sup>117</sup> BGH NZM 2004, 98; Emmerich in Bub/Treier Kapitel V Rz 22

<sup>118</sup> OLG München ZMR 1985, 298; Emmerich in Bub/Treier Kapitel V Ziff. 1 Rz 23

<sup>119</sup> Emmerich in Bub/Treier Kapitel V Ziff. 1 Rz 25

<sup>120</sup> Emmerich in Bub/Treier Kapitel V Ziff. 1 Rz 25

<sup>121</sup> OLG Düsseldorf NZM 2006, 866; OLG München ZMR 1996, 557; Emmerich in Bub/Treier Kapitel V Ziff. 1 Rz 25

<sup>122</sup> BGH NZM 2002, 913; BGH Z 96, 141; OLG Düsseldorf GE 2007, 222; Emmerich in Bub/Treier Kapitel V Ziff. 1 Rz 35

<sup>123</sup> OLG Hamburg WuM 1990, 319; Emmerich in Bub/

Pächter übernommene Laube zu entfernen, sofern er nicht mit dem Verpächter eine anderweitige Vereinbarung trifft oder im Kleingartenpachtvertrag eine abweichende Regelung getroffen wurde.

Das gleiche gilt für eingebrachte Anpflanzungen. Zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands kann auch eine Rekultivierung des Kleingartens gehören. Allerdings hat der Verpächter dann im Einzelnen darzulegen wie der ursprüngliche Kultivierungszustand des Kleingartens aussah. Denn gegenüber dem Pächter muss er im Einzelnen mitteilen, welche Rekultivierungsmaßnahmen erwartet werden, um die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands zu erreichen.

Zu beachten ist, dass der Anspruch des Verpächters auf Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands nicht dadurch entfällt, dass der Verpächter mit den Einrichtungen und Anpflanzungen einverstanden war oder diese zumindest geduldet hatte.<sup>124</sup>

### Ausschluss des Zurückbehaltungsrechts

Der Pächter kann gegenüber dem Räumungsanspruch des Verpächters kein Zurückbehaltungsrecht (§ 273 BGB) geltend machen, weil dieser nach §§ 570, 578 BGB iVm. § 4 Abs. 1 BKleingG ausgeschlossen ist. Der Ausschluss ergreift sämtliche Ansprüche des Pächters, insbesondere etwaige Entschädigungsansprüche.<sup>125</sup>

### Eigenmächtige Inbesitznahme durch den Verpächter, Versorgungssperre

Der Verpächter ist nicht berechtigt, gegen den Willen des Pächters die Pachtsache in Besitz zu nehmen. Die eigenmächtige Inbesitznahme einer Pachtsache sowie deren Räumung stellen eine verbotene Eigenmacht (§ 858 Abs. BGB) und zugleich eine unerlaubte Selbsthilfe (§ 229 BGB) dar. Diese führen zu einer verschuldensunabhängigen Haftung des Verpächters gegenüber dem Pächter aus § 231 BGB.<sup>126</sup>

Eine unzulässige Inbesitznahme durch den Verpächter liegt auch dann vor, wenn dem Verpächter bekannt

geworden ist, dass der Pächter seine persönlichen Gegenstände von der Kleingartenparzelle und aus der Laube vollständig entfernt hat. Dies gilt auch, wenn der Pächter unbekannten Aufenthalts ist. Etwas anderes würde nur gelten, wenn der Pächter deutlich gemacht hat, dass er sein Besitzrecht an der Pachtsache aufgeben und mit der Inbesitznahme durch den Verpächter einverstanden ist.<sup>127</sup>

Der Pächter kann sich gegenüber einer verbotenen Eigenmacht des Verpächters – ggf. im Wege der einstweiligen Verfügung – gemäß § 861 BGB wieder in den Besitz der Pachtsache bringen, auch wenn eine wirksame Kündigung den Kleingartenpachtvertrag bereits beendet hat.<sup>128</sup>

Selbst wenn der Verpächter im Besitz eines Räumungsurteils gegenüber dem Pächter ist, darf er sich nicht eigenmächtig in den Besitz der Pachtsache bringen, sondern ist auf die gesetzlich eingeräumten Möglichkeiten der Zwangsvollstreckung angewiesen.<sup>129</sup>

Ein Verpächter darf nach Beendigung des Kleingartenpachtverhältnisses nicht ohne weiteres die Versorgung mit Wasser unterbrechen. Zwar handelt es sich in diesem Fall nicht um eine verbotene Eigenmacht im Sinne von § 858 BGB, allerdings ergibt sich in der Regel eine nachvertragliche Pflicht zur Erbringung der Wasserversorgung, wenn im Wege einer finanziellen Übernahmevereinbarung auch Anpflanzungen gegen Zahlung eines Entgelts auf den neuen Pächter übertragen werden dürfen.<sup>130</sup> Es ist in jedem Fall eine Interessenabwägung vorzunehmen.<sup>131</sup>

### Abwicklungsvereinbarung

Mit der Beendigung des Kleingartenpachtvertrages sowie der Rückgabe der Pachtsache an den Verpächter ist der Pächter nicht mehr verpflichtet, die Pachtsache zu pflegen, insbesondere die Kleingartenparzelle zu bewirtschaften. Dies führt regelmäßig dann zu Problemen, wenn der Verpächter keinen Nachfolgepächter für den Kleingarten hat. Der Verpächter steht dann vor dem Problem, vom Pächter eigentlich die sofortige Beseitigung sämtlicher vom Pächter eingebrachter Einrichtungsge-

Treier Kapitel V Ziff. 1 Rz 38

<sup>124</sup> OLG München ZMR 1997, 235, 236; Emmerich in Bub/Treier Kapitel V Rz 349

<sup>125</sup> Emmerich in Bub/Treier, Kapitel V Rz 48

<sup>126</sup> BGH NZM 2010, 701; Emmerich in Bub/Treier Kapitel V Rz 50

<sup>127</sup> BGH NZM 2010, 701, Emmerich in Bub/Treier Kapitel V Rz 50

<sup>128</sup> Emmerich in Bub/Treier Kapitel V Rz 50

<sup>129</sup> OLG Celle WuM 1995, 188; Emmerich in Bub/Treier Kapitel V Rz 50

<sup>130</sup> Emmerich in Bub/Treier Kapitel V Rz 51

<sup>131</sup> BGH NZM 2009, 482

genstände und Anpflanzungen zu verlangen, was zur Folge hätte, dass die Kleingartenparzelle nur noch „leer“ weiterverpachtet werden könnte. Der Pächter wiederum würde bei einer „Totalberäumung“ keine Entschädigungsleistung mehr vom Nachfolgepächter erhalten. Blieben die Einrichtungsgegenstände sowie die Anpflanzungen ungepflegt auf der Kleingartenparzelle, würde ein ständiger Wertverlust eintreten.

Vor diesem Hintergrund empfiehlt es sich, entweder bereits im Kleingartenpachtvertrag oder aber aus Anlass der Beendigung des Kleingartenpachtvertrages im Rahmen einer Räumungsvereinbarung eine Regelung zu treffen, nach der der Verpächter den Verbleib der vom Pächter eingebrachten Einrichtungsgegenstände und Anpflanzungen bis zur Neuverpachtung duldet, wenn andererseits der Pächter bis zur Neuverpachtung sowohl die Anpflanzungen als auch die Baulichkeiten pflegt.<sup>132</sup>

#### **Beispiel:**

*Der ausscheidende Pächter ist verpflichtet, den Kleingarten bis zur Neuverpachtung kleingärtnerisch im Sinne von § 1 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG zu bewirtschaften. Der Pächter kann diese Verpflichtung dadurch abwenden, dass er die vorhandenen Baulichkeiten einschließlich der Fundamente, befestigten Wege und die vorhandenen Anpflanzungen samt Wurzelwerk vollständig entfernt und den Kleingarten im umgegrabenen Zustand dem Verpächter übergibt. § 545 BGB findet keine Anwendung.*

#### **Nutzungsentschädigung**

Wird dem Verpächter vom Pächter die Pachtsache vorenthalten, hat der Verpächter Anspruch auf Zahlung einer Nutzungsentschädigung für die Dauer der Vorenthaltung der Pachtsache (§§ 546 a Abs. 1, 581 Abs. 2 BGB iVm. § 4 Abs. 1 BKleingG). Hierdurch wird sichergestellt, dass ein Pächter, der die Pachtsache nach Beendigung des Kleingartenpachtverhältnisses dem Verpächter vorenthält, nicht besser gestellt wird als er bei Fortdauer des Kleingartenpachtvertrages gestanden hätte.<sup>133</sup>

§ 546 a BGB kommt nur zur Anwendung, wenn ein wirksamer Kleingartenpachtvertrag bestanden hatte. War der Kleingartenpachtvertrag nichtig oder wirksam

angefochten, greift diese Vorschrift nicht ein. In diesem Fall kann der Verpächter nur Ansprüche aus ungerechtfertigter Bereicherung (§ 812 BGB) oder im Zusammenhang mit Schadenersatzansprüchen geltend machen. Beide Ansprüche richten sich nach dem ortsüblichen Pachtzins.<sup>134</sup>

Ein Anspruch aus § 546 a BGB besteht ebenfalls nicht, wenn sich das Pachtverhältnis nach § 545 BGB oder durch ausdrückliche Vereinbarung mit dem Pächter verlängert.<sup>135</sup>

Eine Pachtsache ist vorenthalten, wenn der Pächter die Kleingartenparzelle nicht zurückgibt und das Unterlassen der Herausgabe dem Willen des Verpächters widerspricht.<sup>136</sup>

Eine Nichtrückgabe liegt vor, wenn der Pächter den Besitz an der Kleingartenparzelle behält. Allerdings liegt eine Vorenthaltung nicht vor, wenn der Pächter mit Einverständnis des Verpächters die Kleingartenparzelle samt Schlüssel an einen Nachfolgepächter übergibt oder aufgrund einer Abwicklungsvereinbarung den Besitz an der Pachtsache behält. In diesem Fall ist der Pächter nur dann zur Zahlung einer Nutzungsentschädigung verpflichtet, wenn dies in der Abwicklungsvereinbarung ausdrücklich vereinbart wird.

#### **Beispiel:**

*Der Pächter verpflichtet sich, die vereinbarten Entgelte und Gebühren während der Bewirtschaftungszeit zu tragen, es sei denn, er entschließt sich sämtlich Einrichtungsgegenstände und Anpflanzungen vollständig zubeseitigen.<sup>137</sup>*

Der Zustand der Pachtsache im Falle der Rückgabe ist unerheblich. Ein Vorenthalten der Pachtsache liegt daher nicht vor, wenn der Pächter die Kleingartenparzelle in verwahrlosten Zustand oder mit von ihm zu beseitigenden Einrichtungen zurückgibt.<sup>138</sup> Nur wenn das Zurücklassen von zu entfernenden Einrichtungsgegenständen lediglich eine teilweise Räumung der Pachtsache darstellt, kann dies eine Vorenthaltung der Pachtsache beinhalten.<sup>139</sup>

Bei einer Mehrheit von Pächtern ist die Pachtsache solange vorenthalten, als noch einer dieser Pächter den Besitz behält. Der weitere Pächter, der schon früher die

<sup>132</sup> BGH Urt. v. 21.02.2013 – III ZR 266/12 –

<sup>133</sup> BGH NJW 1989, 1730, 1731; Emmerich in Bub/Treier Kapitel V Ziff. 2 Rz 84

<sup>134</sup> OLG Düsseldorf ZMR 2012, 15; Emmerich in Bub/Treier Kapitel V Ziff. 2 Rz 85

<sup>135</sup> Emmerich in Bub/Treier Kapitel V Rz 88, 89

<sup>136</sup> BGH NZM 2017, 630; BGH NJW 2017, 2997

<sup>137</sup> BGH Urt. v. 21.02.2013 – III ZR 266/12 –

<sup>138</sup> BGH Z 104, 285, 289; BGH NJW 1988, 2665; Emmerich in Bub/Treier Kapitel V Rz 92

<sup>139</sup> BGH Z 104, 285, 289; BGH NJW 1988, 2665



Pachtsache geräumt hat, haftet deshalb bis zur endgültigen Rückgabe der Pachtsache durch den auf der Kleingartenparzelle verbliebenen Pächter.

Für die Nichtrückgabe der Pachtsache ist es unerheblich, ob diese schuldhaft oder schuldlos unterbleibt.<sup>140</sup>

Ein Vorenthalten der Pachtsache liegt nicht vor, wenn der Verpächter die Rücknahme der Pachtsache ablehnt, weil z. B. die Kleingartenparzelle noch nicht vollständig geräumt worden ist.<sup>141</sup>

## 2.3.2 Ansprüche des Pächters

### Wegnahme von Einrichtungen, § 539 Abs. 2 BGB

Nach § 539 Abs. 2 BGB ist der Pächter zur Wegnahme der von ihm eingebrachten oder vom Vorpächter gegen Zahlung eines Entgelts übernommenen Einrichtungen berechtigt. Dieses Recht kann der Verpächter gegen Zahlung einer angemessenen Entschädigung abwenden (§§ 552 Abs. 1, 578 Abs. 2 BGB iVm § 4 Abs. 1 BKleingG), es sei denn der Pächter hat ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme (§ 552 Abs. 2 BGB). Das Wegnahmerecht besteht unabhängig davon, ob Einrichtungen in das Eigentum des Verpächters übergegangen sind<sup>142</sup> oder ob eine Pflicht zur Beseitigung nach § 546 BGB besteht. Daher korrespondiert das Wegnahmerecht des Pächters mit einer Pflicht des Verpächters, die Wegnahme zu dulden.<sup>143</sup>

### Erstattung überzahlter Pachtzinsen und Nebenentgelte

Ist der Pächter verpflichtet, Pachtzinsen sowie Nebenentgelte im Voraus vierteljährlich, halbjährlich oder jährlich an den Verpächter zu zahlen, kann es abhängig vom rechtlichen Ende bzw. der tatsächlichen Beendigung der Nutzung zu einer Überzahlung kommen. In diesem Fall steht dem Pächter ein anteiliger Rückerstattungsanspruch zu, da der Rechtsgrund für die Leistung entfallen ist (§ 812 BGB).

Bei Nebenentgelten kann zugleich ein Anspruch auf zeitanteiliger Abrechnung hinzutreten. Dieser Abrechnungsanspruch besteht unabhängig davon, ob ein Guthabens- oder ein Nachzahlungsbetrag zu erwarten ist.

## 3. Entschädigungsansprüche

### Entschädigung für Baulichkeiten und Anpflanzungen

#### 3.1.1. Entschädigung nach BGB

##### Abwendungsbefugnis des Verpächters nach § 552 BGB

Der Verpächter hat die Möglichkeit, das Wegnahmerecht in Bezug auf die baulichen Anlagen und Anpflanzungen abzuwenden. Eine derartige Abwendung ist nach § 552 BGB möglich, wenn der Verpächter dem Pächter einen angemessenen Entschädigungsanspruch einräumt. Der Entschädigungsanspruch wird mit der Geltendmachung der Abwendungsbefugnis fällig. Durch den Ausschluss des Wegnahmerechts wird eine Pflicht des Pächters begründet, die vorhandenen baulichen Anlagen auf der Kleingartenparzelle zu belassen und im Gegenzug erhält er eine „angemessene Entschädigung“. Die Abwendungsbefugnis kann bereits im Kleingartenpachtvertrag vereinbart werden.

##### Beispiel:

*Bei Beendigung des Kleingartenpachtvertrages ist die Pachtsache mit den darauf befindlichen baulichen Anlagen und dem Aufwuchs an den Verpächter heraus zu geben. Der Pächter erhält hierfür eine angemessene Entschädigung.*

Macht der Verpächter von seiner Abwendungsbefugnis keinen Gebrauch, erhält der Pächter vom Verpächter keinerlei Entschädigung. Ebenso entfällt ein Entschädigungsanspruch, wenn der Pächter die Einrichtung sowie die Anpflanzungen gegen den Willen des Verpächters zurück lässt.<sup>144</sup> Verpachtet der Verpächter die Kleingartenparzelle mit den zurück gelassenen Einrichtungen und Anpflanzungen an einen neuen Pächter, entfällt ein Entschädigungsanspruch, wenn der Verpächter den Pächter vergeblich zur Entfernung aufgefordert und die Übernahme abgelehnt hat, wobei er nicht verpflichtet ist, sein Beseitigungsrecht – notfalls gerichtlich – durch zu setzen.<sup>145</sup>

Zu beachten ist, dass sich eine Verpflichtung des Verpächters zur Übernahme von Einrichtungen und Anpflanzungen und damit zur Zahlung einer angemessenen Entschädigung nicht dadurch ergibt, dass der

<sup>140</sup> BGH NJW 1966, 248; Emmerich in Bub/Treier Kapitel V Rz 96

<sup>141</sup> BGH NZM 2010, 815; OLG Düsseldorf NZM 2002, 742; Emmerich in Bub/Treier Kapitel V 2 Rz 103

<sup>142</sup> Emmerich in Bub/Treier Kapitel V Rz 334

<sup>143</sup> BGH NJW 1981, 2564; Emmerich in Bub/Treier Kapitel V Rz 329

<sup>144</sup> Emmerich in Bub/Treier Kapitel V Rz 353

<sup>145</sup> Emmerich in Bub/Treier Kapitel V Rz 353



Verpächter mit den Einrichtungen und Anpflanzungen einverstanden war oder diese zumindest geduldet hatte.<sup>146</sup>

Als angemessene Entschädigung im Sinne von § 552 BGB gilt nicht der Zeitwert.<sup>147</sup> Der Pächter muss sich daher die Kosten für die Wegnahme sowie den Wertverlust, der durch Wegnahmehandlungen entsteht, anrechnen lassen.<sup>148</sup> Dasselbe gilt für Mängel der Einrichtungen und Anpflanzungen. Daher können grundsätzlich nach erfolgter Zahlung der Entschädigung keine Gewährleistungsrechte (Minderung, Reparatur, Ersatz der Reparaturkosten) geltend gemacht werden. Etwas anderes gilt aber dann, wenn der Pächter bestehende Mängel arglistig verschwiegen hat.<sup>149</sup>

Der Anspruch auf Zahlung einer angemessenen Entschädigung kann vertraglich ausgeschlossen werden, da dieser Ausschluss weder als Vertragsstrafe noch als Verfallklausel zu bewerten ist und § 309 Nr. 6 BGB (unzulässiges Vertragsstrafenversprechen) nicht verletzt wird.<sup>150</sup> Eine Grenze wird allenfalls durch § 138 BGB (Sittenwidrigkeit) oder Rechtsmissbrauch (§ 242 BGB) gezogen.<sup>151</sup>

### Vereinbarung zwischen Pächter und Nachpächter

Der Verpächter kann dem Pächter gestatten, die vom Pächter eingebrachten Einrichtungen und Anpflanzungen gegen Zahlung einer angemessenen Entschädigung auf einen Nachpächter zu übertragen. Es handelt sich hierbei um eine Regelung, auf die der Pächter keinen Rechtsanspruch hat, es sei denn sie wird bereits im Kleingartenpachtvertrag verankert.

#### Beispiel:

*Ist ein Nachpächter vorhanden, ist der Pächter berechtigt, die von ihm eingebrachten oder gegen Entgelt übernommenen baulichen Anlagen und Anpflanzungen, soweit diese im Rahmen der kleingärtnerischen Nutzung üblich sind, gegen Zahlung einer angemessenen Entschädigung an den/die vom Verpächter bestimmten nachfolgenden Unterpächter zu übertragen.*

Der Verpächter ist verpflichtet, diese Möglichkeit allen Pächtern zu ermöglichen, wenn er sich entschließt, diese Möglichkeit grundsätzlich zuzulassen. Ist der Pächter zugleich Mitglied im Verein des Verpächters, folgt dies

auch aus dem vereinsrechtlichen Gleichbehandlungsgrundsatz. Andernfalls würde sich der Verpächter rechtsmissbräuchlich (§ 242 BGB) verhalten.

### 3.1.2 Entschädigung nach BKleingG

Im Falle einer Kündigung nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 BKleingG entsteht der Anspruch aus § 11 BKleingG auf Zahlung der Kündigungsentschädigung. Ein Pächter hat zunächst Anspruch auf Zahlung einer angemessenen Entschädigung für die von den Kleingärtner eingebrachten oder gegen Entgelt übernommenen Anpflanzungen und Anlagen, soweit diese im Rahmen der kleingärtnerischen Nutzung möglich sind (§ 11 Abs. 1 Satz 1 BKleingG). In den Fällen einer Kündigung nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 und 6 BKleingG besteht darüber hinaus ein Anspruch auf Zahlung einer Enteignungsentschädigung (§ 11 Abs. 1 Satz 3 BKleingG).

Bei einer Kündigung nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 bis 4 BKleingG besteht dagegen kein Anspruch auf Zahlung einer Enteignungsentschädigung nach § 11 Abs. 1 Satz 3 BKleingG, da ein planungsrechtlicher Eingriff der Gemeinde in Rechtspositionen der Kleingärtner nicht erfolgt. Es verbleibt daher beim Entschädigungsanspruch nach § 11 Abs. 1 Satz 1 BKleingG. Inhaber des Anspruchs ist der Pächter und nicht ein Zwischenpächter.<sup>152</sup>

Kein Anspruch besteht bei einer Kündigung durch den Pächter oder bei einer vom Pächter verursachten Kündigung nach den §§ 8, 9 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG. Dieser muss entweder vertraglich begründet werden oder aber er entsteht erst dann, wenn der Verpächter die Abwendung des Wegnahmeanspruchs des Pächters geltend macht.

Im Gegensatz zu den Regelungen im BGB ist der Entschädigungsanspruch des Pächters nicht davon abhängig, dass der Verpächter den Verbleib der Baulichkeiten und des Aufwuchses verlangt.

Zur Entschädigung ist der Verpächter verpflichtet, wenn der Vertrag nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 bis 4 gekündigt worden ist. Bei einer Kündigung nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 oder 6 ist derjenige zur Entschädigung verpflichtet, der die als Kleingarten genutzte Fläche in Anspruch nimmt.

Nach § 11 BKleingG werden die vom Pächter eingebrach-

<sup>146</sup> OLG München ZMR 1997, 235, 236; Emmerich in Bub/Treier Kapitel V Rz 349

<sup>147</sup> Emmerich in Bub/Treier Kapitel V Rz 352

<sup>148</sup> Emmerich in Bub/Treier Kapitel V Rz 352

<sup>149</sup> Emmerich in Bub/Treier Kapitel V Rz 352

<sup>150</sup> Emmerich in Bub/Treier Kapitel V Rz 363

<sup>151</sup> Emmerich in Bub/Treier Kapitel V Rz 364

<sup>152</sup> BGH NJW – RR 2002, 1203

ten oder gegen Entgelt übernommen Anpflanzungen und Anlagen, soweit diese im Rahmen der kleingärtnerischen Nutzung üblich sind, entschädigt. Bei der gesetzlichen Kündigungsentschädigung ist auf Bewertungsrichtlinien zurückzugreifen, die von den Bundesländern aufgestellt und von einer Kleingartenorganisation beschlossen sowie durch die zuständige Behörde genehmigt worden sind. Anhand dieser Entschädigungsrichtlinien ist dann die Höhe der Entschädigung zu berechnen.

In vielen Fällen kann auf behördliche Entschädigungsrichtlinien nicht zurückgegriffen werden, wenn diese (z. B. Land Berlin) nicht von einer zuständigen Behörde genehmigt worden sind. Allerdings kann ersatzweise auf Entschädigungsrichtlinien zurückgegriffen werden, die von der Verwaltungsbehörde für gemeindeeigene Grundstücke oder einer kleingärtnerischen Organisation beschlossen wurden, wenn diese Entschädigungsrichtlinien sachgerechte Beurteilungskriterien aufweisen und für das entsprechende Gebiet eine ortsübliche Bewertung bieten.<sup>153</sup> Die Entschädigungsrichtlinien stellen eine verbindliche Grundlage für eine einheitliche Ermessensausübung bezüglich der Erfassung des Wertes von Einrichtungen kleingärtnerischer Nutzung.<sup>154</sup>

Die Kündigungsentschädigung ist angemessen, wenn sie dem „kleingärtnerischen Wert“ entspricht. Bei baulichen Anlagen wird dieser Wert maßgeblich durch § 3 Abs. 2 BKleingG bestimmt, weil dieser nur eine einfache Ausführung zulässt und die Grundfläche auf höchstens 24 m<sup>2</sup> beschränkt.<sup>155</sup>

Der Entschädigungsanspruch ist fällig, wenn das Pachtverhältnis beendet und der Kleingarten geräumt ist (§ 11 Abs. 3 BKleingG). Die Räumung entspricht § 546 BGB.

## 3.2. Wertermittlung

### 3.2.1 Allgemeine Rechtslage

Nach den miet- und pachtrechtlichen Vorschriften besteht kein Anspruch auf eine Wertermittlung. Dies beruht zum einen auf der gesetzlichen Konstruktion, wonach dem Pächter für die von ihm eingebrachten baulichen Anlagen und Anpflanzungen ein Wegnahmerecht zusteht, sodass eine Wertermittlung nicht notwendig ist. Zum anderen beruht dies auch darauf, dass im Falle der Geltendmachung der Abwendungsbefugnis durch den Verpächter der Pächter selbst im Einzelnen darlegen und

unter Beweis stellen muss, in welcher Höhe ein Entschädigungsanspruch entstanden ist. Hierbei kann auch auf ein Privatgutachten zurückgegriffen werden.

Den Vertragsparteien steht es jedoch frei, für einen derartigen Fall einen Wertermittlungsanspruch zu vereinbaren und die Art und Weise der Wertermittlung zu regeln. Dies ist schon deshalb sinnvoll, weil durch eine Wertermittlung Kosten entstehen.

### 3.2.2 Besonderheiten des BKleingG

Das BKleingG sieht lediglich für die sogenannte Räumungsentschädigung nach § 11 BKleingG vor, dass die Höhe der angemessenen Entschädigung auf der Grundlage von Bewertungsrichtlinien berechnet werden soll. Diese gesetzliche Regelung gilt jedoch nicht beim Pächterwechsel. Daher bedarf es einer ergänzenden vertraglichen Regelung um im Einzelnen festzulegen, unter welchen Voraussetzungen ein Wertermittlungsanspruch entsteht und wer die Kosten der Wertermittlung zu tragen hat.

### 3.2.3 Gegenstand der Wertermittlung

Die Ermittlung der angemessenen Entschädigung für vorhandene bauliche Anlagen und Anpflanzungen setzt zunächst voraus, dass der tatsächliche Zustand der Kleingartenparzelle zum Zeitpunkt der Besichtigung in der Wertermittlung dokumentiert wird. Mit Hilfe der tatsächlichen Feststellungen ist es möglich zu entscheiden, ob die vorhandenen baulichen Anlagen und Anpflanzungen „im Rahmen der kleingärtnerischen Nutzung üblich sind“. Darüber hinaus dienen diese Feststellungen dazu, eine Beurteilungsgrundlage für eventuell vorhandene Mängel zu schaffen. Anhand der in der Wertermittlung enthaltenen Tatsachenbeschreibungen lässt sich dann der Wert berechnen. Zugleich können Beseitigungskosten ermittelt werden, die für die Beseitigung unzulässiger baulicher Anlagen und Anpflanzungen entstehen.

Wurde die Wertermittlung durch eine unabhängige Wertermittlungskommission durchgeführt, stellt die Wertermittlung ein Schiedsgutachten dar, auf welches die §§ 315 ff. BGB anzuwenden sind. Mängel der Wertermittlung können daher eine Neubewertung nur rechtfertigen, wenn das Ergebnis grob unbillig ist. Andernfalls sind sowohl der scheidende Pächter als auch der neue

<sup>153</sup> LG.Bln. Urt. v. 07.09.2005 – 29 O 782/04 –

<sup>154</sup> LG Berlin, Urteil vom 05.04.2001 – 34 O 58/01 –

<sup>155</sup> Mainczyk/Nessler, §11 Rz. 8<sup>162</sup> BGH NJW 2014, 1230; Gramlich in Bub/Treier, VI Rz 180

Pächter an den Inhalt der Wertermittlung gebunden, wenn diese Wertermittlung zur Grundlage einer finanziellen Übernahmevereinbarung gemacht wird.

## 4. Verwirkung und Verjährung

### 4.1 Verwirkung

Als Unterfall der unzulässigen Rechtsausübung aufgrund widersprüchlichen Verhaltens gilt der Tatbestand der Verwirkung bei jedem Rechtsverhältnis und damit auch im Miet- und Pachtrecht. Ein Recht ist verwirkt, wenn der Berechtigte es über längere Zeit nicht geltend macht (Zeitmoment) und der Verpflichtete sich darauf eingerichtet hat und sich nach den Umständen auch darauf einrichten durfte, dass das Recht auch in Zukunft nicht mehr geltend gemacht wird (Umstandsmoment).<sup>156</sup>

Bei dem Tatbestand der Verwirkung handelt es sich um eine Einwendung, die von Amts wegen vom Gericht zu berücksichtigen ist, wenn sich aus dem gegenseitigen Sachvortrag Umstände ergeben, die den Verwirkungstatbestand rechtfertigen können.<sup>157</sup>

Zu beachten ist, dass die Verwirkung nicht allein durch Zeitablauf eintritt. Umgekehrt steht der Tatbestand der Verwirkung im Spannungsfeld zum Tatbestand der Verjährung. Je kürzer eine Verjährungsfrist ist, desto weniger ist für den Tatbestand der Verwirkung Raum, da es bei kurzen Verjährungsfristen regelmäßig am Zeitmoment fehlt.<sup>158</sup> In der Regel fehlt es am erforderlichen Zeitablauf, wenn eine wiederholte Pflichtverletzung jeweils einen neuen Anspruch (z. B. Unterlassen) auslöst.<sup>159</sup>

Neben dem Zeitablauf ist weitere Voraussetzung das Vorliegen des sogenannten Umstandsmoments. Dieser besteht aus zwei Elementen, nämlich aus einem vom Gläubiger geschaffenen „Vertrauenstatbestand“ und zum anderen darauf, dass sich der Schuldner auf diesen Vertrauenstatbestand tatsächlich eingerichtet hat.<sup>160</sup> Der Gläubiger muss durch sein Verhalten den Eindruck

erwecken, dass er sein Recht nicht mehr geltend macht. Das reine Dulden einer Pflichtwidrigkeit reicht hierzu nicht aus. Dementsprechend kommt es nicht auf die Kenntnis des Gläubigers an und auch nicht darauf, ob dem Gläubiger ein subjektiver Vorwurf für sein Verhalten zu machen ist.<sup>161</sup>

Nach Schaffung eines sogenannten Vertrauenstatbestands durch den Gläubiger ist zusätzlich ein Verhalten des Schuldners erforderlich, aus dem sich ableiten lässt, dass er sich auf den geschaffenen Vertrauenstatbestand eingerichtet hat und ob er sich darauf einrichten durfte. Hierzu genügt es nicht, dass der Schuldner nicht mehr mit seiner Inanspruchnahme gerechnet hat. Aus diesem Grunde kommt es nicht auf die Erwartungshaltung des Schuldners an.<sup>162</sup> Vor diesem Hintergrund rechtfertigt auch eine langjährige Hinnahme eines vertraglichen Zustands noch nicht den Tatbestand der Verwirkung.<sup>163</sup>

Wer sich auf den Verwirkungstatbestand beruft, hat hierfür die volle Darlegungs- und Beweislast. In der Praxis scheitert der Verwirkungstatbestand in der Regel daran, dass der Schuldner die Schaffung eines Vertrauenstatbestands durch den Gläubiger nicht darlegen und unter Beweis stellen kann. In den häufigsten Fällen liegt ausschließlich eine jahrelange Hinnahme eines vertragswidrigen Zustands vor, die allein nicht ausreichend ist.

#### Beispiel:

*Ein Kleingärtner hat im Jahr 2005 nach Übernahme der Kleingartenparzelle seine Laube von ursprünglich 24 m<sup>2</sup> auf 30 m<sup>2</sup> erweitert. Der Verpächter hat hiervon im Jahr 2006 Kenntnis erhalten, ist jedoch gegen den vertragswidrigen Zustand nicht vorgegangen. Im Jahr 2019 hat der Verpächter erstmals seinen Anspruch auf Reduzierung der Baulichkeit gegenüber dem Pächter geltend gemacht. Der geltend gemachte Anspruch ist nicht verwirkt, da zwar das Zeitmoment erfüllt ist aber das Umstandsmoment fehlt.*

<sup>156</sup> Ständige Rechtsprechung: vgl. BGH NJW 2006, 219; BGH NJW 2010, 3716; BGH NJW 2011, 212; KG Hinweisbeschluss vom 06.08.2009 – 20 U 183/08 –; Gramlich in Bub/Treier, Kapitel VI Rz 174

<sup>157</sup> Gramlich in Bub/Treier, Kapitel VI Rz 174

<sup>158</sup> KG NZM 2008, 129

<sup>159</sup> BGH NJW 2016, 53; Gramlich in Bub/Treier, Kapitel VI Rz 177

<sup>160</sup> BGH WuM 1984, 127; BGH NZM 2010, 240; KG ZMR 2012, 770; Gramlich in Bub/Treier, VI Rz 178

<sup>161</sup> Gramlich in Bub/Treier, VI Rz 179

<sup>163</sup> KG Hinweisbeschluss vom 06.08.2009 – 20 U 193/08 – 24-jährige Hinnahme eines vertragswidrigen Zustands; Gramlich in Bub/Treier, VI Rz 177

## 4.2. Verjährung

### 4.2.1 Regelmäßige Verjährung

Der Ansprüche aus einem Kleingartenpachtvertrag verjähren nach § 195 BGB in drei Jahren (regelmäßige Verjährungsfrist). Die Verjährungsfrist beginnt mit der anspruchsbegründenden Pflichtverletzung. Bei Dauerhandlungen (z.B. vertragswidrige Nutzung) beginnt die Verjährungsfrist erst mit deren Beendigung.<sup>164</sup>

Die sich aus einem Miet- und Pachtvertrag ergebene Pflicht zur Gebrauchsüberlassung oder Mängelbeseitigung unterliegt während des bestehenden Vertragsverhältnisses nicht der Verjährung, da diese Verpflichtung jeden Tag neu entsteht.<sup>165</sup>

Dieselbe Rechtsfolge kann sich auch für den Anspruch des Verpächters auf Unterlassung des vertragswidrigen Gebrauchs durch den Pächter (§ 541 BGB) ergeben, wenn der Pächter den vertragswidrigen Gebrauch dauerhaft fortsetzt hat (z.B. Errichtung unzulässiger Baulichkeiten und deren fortgesetzte Nutzung).<sup>166</sup>

#### Beispiel:

*Ein Kleingärtner hat im Jahr 2005 nach Übernahme der Kleingartenparzelle seine Laube von ursprünglich 24 m<sup>2</sup> auf 30 m<sup>2</sup> erweitert. Der Verpächter hat hiervon im Jahr 2006 Kenntnis erhalten, ist jedoch gegen den vertragswidrigen Zustand nicht vorgegangen. Im Jahr 2019 hat der Verpächter erstmals seinen Anspruch auf Reduzierung der Baulichkeit gegenüber dem Pächter geltend gemacht. Der geltend gemachte Anspruch ist aufgrund der fortgesetzten Nutzung der vertragswidrig errichteten Baulichkeit nicht verjährt.*

Die Verjährungsfrist beginnt mit dem Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist und der Verpächter von den Anspruch begründenden Umständen und der Person des Schuldners Kenntnis erlangt hat oder ohne grobe Fahrlässigkeit hätte erlangen müssen (§ 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 Schadenersatzansprüchen sowie der in § 199 Abs. 3a BGB regel-

ten Erbfallansprüchen, die in 30 Jahren ab Entstehen des Anspruchsverjähren.

### 4.2.2 Verjährung bei Beendigung des Kleingartenpachtvertrages

Bei Beendigung eines Kleingartenpachtvertrages ist anstelle der Regelverjährungsfrist von drei Jahren gemäß §§ 548, 581 Abs. 2 BGB iVm § 4 Abs. 1 BKleingG die kurze Verjährungsfrist von 6 Monaten 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 dagegen das rechtliche Ende des Kleingartenpachtvertrages (§ 548 Abs. 2 BGB).<sup>167</sup> Die jeweilige Verjährungsfrist beginnt unabhängig davon, ob der Anspruch bereits entstanden ist.<sup>168</sup>

#### Zurückerhalt der Kleingartenparzelle

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

Für den Zurückerhalt der Kleingartenparzelle genügt es, dass der Verpächter die unmittelbare Sachherrschaft erhält. Dies ist z.B. dann der Fall, wenn dem Verpächter ein Schlüssel für die Laube und das Gartentor mit dem Hinweis überreicht wird, der Pächter 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 vorhandensind.<sup>169</sup>

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

#### Erfasste Ansprüche

Von § 548 BGB werden alle Ansprüche des Verpächters erfasst, die im Zusammenhang mit dem Zustand der

<sup>164</sup> BGH NJW – RR 2015, 781; Gramlich in Bub/Treier, VI Rz 1

<sup>165</sup> BGH Z 184, 253; Gramlich in Bub/Treier, VI Rz 1

<sup>166</sup> KG Hinweisbeschluss vom 06.08.2009 – 20 U 183/08 –

<sup>167</sup> Streyl in Schmidt/Futterer, § 548 Rz.55

<sup>168</sup> Streyl in Schmidt/Futterer, § 548 Rz.54

<sup>169</sup> Streyl in Schmidt/Futterer, § 548 Rz. 34 ff

Pachtsache und deren Rückgabe in Zusammenhang stehen.

Nicht erfasst werden dagegen die Ansprüche auf Pachtzinszahlung, Nutzungsentschädigung bei verspäteter Rückgabe (§ 546 a BGB) einschließlich der hiermit konkurrierenden gesetzlichen Ansprüche. Diese Ansprüche verjähren innerhalb der Regelverjährungsfrist von drei Jahren.<sup>170</sup> Ebenfalls nicht erfasst wird der Anspruch auf Rückgabe der Pachtsache gemäß § 546 BGB sowie der Anspruch auf Unterlassung des vertragswidrigen Gebrauchs (§ 541BGB).<sup>171</sup>

Auf Seiten des Pächters wird der Entschädigungsanspruch nach § 552 BGB<sup>172</sup> nicht aber aus § 11 BKleingG von der kurzen Verjährung erfasst; es gilt die Regelfrist.<sup>173</sup>

### 4.2.3 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 dem Anspruch von einem oder gegen einen Nachlasspfleger, Nachlassverwalter oder Testamentsvollstrecker geltend gemacht werden kann.*

### 4.2.4 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 Anspruch begründenden Umständen erlangt hat oder ohne grobe Fahrlässigkeit erlangen musste.<sup>174</sup> 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.<sup>175</sup>

<sup>170</sup> Gramlich in Bub/Treier, Kapitel VI Rz44

<sup>171</sup> Gramlich in Bub/Treier, Kapitel VI Rz44

<sup>172</sup> OLG Bremen, NZM 2002, 292Lehmann-Richter in Schmidt/Futterer, § 552 Rz 16 Rz 67; Streyl in Schmidt/Futterer, § 548 Rz 53

<sup>173</sup> BGH NJW-RR 2002, 1204

<sup>174</sup> Streyl in Schmidt/Futterer, § 548 Rz 67

<sup>175</sup> Streyl in Schmidt/Futterer, § 548 Rz. 67



## Durchsetzung von Ansprüchen aus Einzelpachtverträgen

**NICOLE HOLLERBUHL** (Rechtsanwältin, Magdeburg)

Duckstein Rechtsanwälte, Haackelstr. 6, 39104 Magdeburg  
Telefon (0391) 531 146 0, e-mailinfo@ra-duckstein.de

### A. ANSPRÜCHE BEI BESTEHENDEM PACHTVERTRAG

- Zahlungsansprüche (z. B. die Pacht, Umlagen, Strom- und Wasserkosten)
- Anspruch auf Bewirtschaftung der Parzelle
- Unterlassungsansprüche (z. B. hinsichtlich geplanter unzulässiger Bebauung)
- Beseitigungsansprüche (Errichtung unzulässiger Baulichkeiten)
- Pflicht des Pächters zur Leistung von Gemeinschaftsarbeiten bzw. Abgeltung der zu leistenden Stunden in Geld.

#### 1. Möglichkeiten des Vorgehens

##### a) Nichtzahlung der Pacht:

Einleitung des gerichtlichen Mahnverfahrens und/oder Mahnung und Kündigung des Pachtvertrages gem. § 8 Ziffer 1 BkleingG (oder beides) ggf. auch ordentliche Kündigung wegen dauerhafter unpünktlicher Zahlung

##### b) Nichterbringung von Gemeinschaftsleistungen, (z. B. Nichtzahlung von beschlossenen Umlagen, Nichterbringung von Gemeinschaftsstunden bzw. Nichtzahlung des Abgeltungsbetrages):

Einleitung des gerichtlichen Mahnverfahrens und/oder Abmahnung gem. § 9 Ziffer 1 BkleingG und dann ggf. ordentliche Kündigung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BkleingG (beides nebeneinander möglich)

##### c) Errichtung unzulässiger Baulichkeiten oder Anbauten etc. Beseitigungsverlangen (gerichtliche Durchsetzung

auch während des Bestehens des Pachtverhältnisses möglich) oder Abmahnung ggf. Kündigung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BkleingG)

- Räumungsklage verbunden mit Beseitigungsanträgen

#### Zu 1 c) Errichtung von Anbauten oder Veränderungen an bestandsgeschützten Gartenlauben

##### Bestandsschutz gem. § 20 a Nr. 7 BkleingG (neue Bundesländer)

Der Bestandsschutz gem. § 20 a Nr. 7 BkleingG greift dann, wenn eine Gartenlaube, die größer als 24 m<sup>2</sup> (einschließlich überdachtem Freisitz) ist, zum Zeitpunkt ihrer Errichtung den materiell rechtlichen Bestimmungen des Baurechts entsprach und bei ihrer Errichtung nicht vertraglichen Vereinbarungen oder Satzungsbestimmungen zuwiderlief.

##### Bestandsschutz gem. § 18 BkleingG (alte Bundesländer)

Der Bestandsschutz nach § 18 liegt vor, wenn eine vor dem 01.04.1983 errichtete Laube, die in § 3 Abs. 2 vorgesehene Größe (24 m<sup>2</sup>) überschreitet und rechtmäßig errichtet war.

##### 1. Fallbeispiel:

Bei einer im Jahr 1950 errichteten Laube mit einer Größe von insgesamt 39,55 m<sup>2</sup> einschließlich überdachtem Freisitz (hier 12,60 m<sup>2</sup>) wurde im Jahr 2007 das auf dem überdachten Freisitz befindliche Wellplastikdach durch den Wirbelsturm Kyrill beschädigt und vom Kläger durch ein gleichartiges Material ersetzt. Die Größe des Baukörpers wurde nicht verändert.

Der Kläger wurde vom beklagten Verein auf Beseitigung

in Anspruch genommen und begehrte im gerichtlichen Verfahren die Feststellung des Nichtbestehens eines Beseitigungsanspruches.

#### **Das AG Düsseldorf hat der Klage stattgegeben und seine Entscheidung, wie folgt begründet:**

Vom Bestandsschutz des § 18 BkleingG sind, so das Gericht, nicht lediglich die Laube, sondern auch der überdachte Freisitz umfasst. Der Bestandsschutz bezieht sich auf die bauliche Anlage selbst und als Ganzes (Laube einschließlich Freisitz). Kleingartenlauben, die vor Inkrafttreten der Größenbegrenzung gemäß § 3 Abs. 2 BkleingG bereits errichtet wurden, genießen Bestandsschutz und können weiterhin genutzt werden, auch wenn sie nach der aktuellen Rechtslage flächenmäßig zu groß sind.

Der Beseitigungsanspruch wurde aufgrund des Vorliegens von Bestandsschutz für den überdachten Freisitz nebst erneuertem Dach verneint.

(AG Düsseldorf, Urteil v. 13.07.2009, Az.: 231 C 14646/08)

#### **2. Fallbeispiel: baurechtliche Beseitigungsanordnung + Stilllegungsverfügung**

Die Kläger hatten ein Behelfsheim in einer Dauerkleingartenanlage zunächst bis zum Rohbauzustand zurückgebaut. Nur ein Teil der Außenwände wurde erhalten, die Innenwände wurden erneuert und die Dachbalken zumindest zum Teil ausgetauscht. Das Gebäude wurde derart vergrößert, dass der Rahmen des Bestandsschutzes gesprengt worden ist, so das Verwaltungsgericht Hamburg. Bei derartigen, erheblichen Veränderungen der Bausubstanz entfällt der Bestandsschutz.

Bestandsschutz gewährleistet nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts das Recht, ein Gebäude weiter so zu unterhalten und zu nutzen, wie es seinerzeit errichtet wurde. Bestandsschutz rechtfertigt jedoch keinen Ersatzbau anstelle des bestandsgeschützten Bauwerks.

#### **Fazit: Bestandsschutz für Kleingartenlauben entfällt, bei wesentlicher Veränderung der Bausubstanz.**

(VG Hamburg, Urteil v. 29.04.1998, Az.: 22 VG 1420/96)

#### **3. Fallbeispiel: Übergroße Lauben (§ 3 Abs. 2 BkleingG)**

Ein Kleingärtner hatte genau auf der Grenze zwischen seinen zwei Gärten ein massives Gartenhaus mit 48 m<sup>2</sup>

Grundfläche errichtet. Das Gartenhaus stand so auf der Parzellengrenze, dass jeweils 24 m<sup>2</sup> der Grundfläche auf jede Parzelle entfiel.

Das gefiel der zuständigen Behörde nicht, die ihn zur Beseitigung der Laube auf-forderte. Seine dagegen erhobene Klage wurde in letzter Instanz vom Oberverwaltungsgericht (OVG) Nordrhein-Westfalen abgewiesen.

**Begründung des Gerichts:** Das BkleingG stelle mit der Begrenzung der Grundfläche auf die einzelne Laube und nicht auf die Gartenparzelle ab. Wo diese Laube liege – gegebenenfalls auf der Grundstücksgrenze – sei für die zulässige Grundfläche egal.

(OVG Nordrhein-Westfalen Az.: 10 A 1671/09 im Anschluss an VG Düsseldorf, Urteil vom 25.05.2009 AZ: 4 K 4713/07).

#### **4. Fallbeispiel: Entscheidung OLG Hamm vom 13.11.2007, AZ:7 U 22/07**

Bei der unzulässigen Vergrößerung bzw. Veränderung von bestandsgeschützten Lauben kann der Bestandsschutz insgesamt entfallen.

Bestandsschutz ist lediglich der Schutz der Bestandsnutzung in dem Sinne, dass das Gebäude weiter so unterhalten und genutzt werden darf, wie es seinerzeit errichtet wurde. Es dürfen daher nur solche Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt werden, die das Gebäude vor seinem vorzeitigen Verfall oder vor dem Eintritt der Unbenutzbarkeit vor dem Ablauf der Lebensdauer in seiner Substanz schützen.

Liegen Umbauarbeiten vor, die keinen solchen Instandhaltungscharakter haben und wird die Laube insofern grundlegend verändert, ist dies mit dem Bestandsschutzgedanken nicht mehr vereinbar und dieser gerät in Wegfall. In diesem Fall treten dann Bestimmungen des § 3 Absatz 2 BkleingG ohne Ausnahme in Kraft, so dass die Laube entsprechend zurückzubauen ist.

#### **Begründung:**

die im vorliegenden Fall vorgenommenen Umbauarbeiten hatten keinen reinen Instandhaltungscharakter (Bestandsschutz bestand über § 18 BkleingG)

- nach dem Umbau hat die Laube eine Wärmedämmung,
- der Freisitz wurde in die Laube integriert, es erfolgte ein Dachausbau des Freisitzes, so dass sich dort danach ein Abstellraumbefand,
- die Grundfläche betrug einschließlich Wärmedämmung nunmehr 39,51 m<sup>2</sup> bzw. ohne Einbeziehung der Wärmedämmung 36,79 m<sup>2</sup>,
- Selbst ohne Berücksichtigung der Wärmedämmung

ergab sich, wenn auch nur eine geringfügige Vergrößerung um 0,54 m<sup>2</sup>, die, so der Senat, nicht unter Instandhaltungsaspekten zu rechtfertigen ist. Entscheidend war es aus Sicht des Senats aber letztlich, dass die Beklagte keine typischen Instandsetzungsarbeiten durchgeführt, sondern die Laube grundlegend verändert hat, indem sie den Freisitz beseitigt und stattdessen einen Abstellraum angebaut hat. Das ist mit dem Bestandsschutzgedanken nicht vereinbar.

- die Beklagte hatte zudem eine vertragswidrige Veränderung des Daches, konkret der Trauf- und Firsthöhe vorgenommen (Höhe wurde von 5,09 m auf 5,62 m erhöht).
  - Dadurch wurde die Nutzung des Dachgeschosses als Schlafraum möglich,
  - Eine entsprechende Nutzung erfolgte, es waren zwei Betten vorhanden
- Die Beklagte wurde verurteilt, die Laube auf ein Fläche von 24 m<sup>2</sup> zurückzubauen und die Traufhöhe auf 2,25 m und die Firsthöhe auf 3,55 m zu verringern. Der Bestandschutz der ursprünglich bereits zu großen Laube war entfallen.

#### **Ist eine vom Vorstand geduldete größere Bauweise rechtmäßig?**

Eine vom Vorstand geduldete größere Bauweise macht die Laube nicht rechtmäßig, da die Rechtmäßigkeit allein an der Übereinstimmung mit den dafür geltenden Vorschriften gemessen wird. Selbst wenn man in der Duldung des Vorstandes eine vertragliche Vereinbarung sehen wollte, wäre diese wegen Verstoßes gegen ein gesetzliches Verbot gem. § 134 BGB nichtig. In sehr wenigen Einzelfällen kann jedoch der Verpächter gehindert sein, aufgrund der Duldung die Beseitigung bzw. den Rückbau zu verlangen.

(Verwirkung/Verjährung vgl. Ausführungen des Herrn Rechtsanwalts Klaus Kuhnigk)

## **B. ANSPRÜCHE NACH BEENDIGUNG DES PACTVERHÄLTNISSES:**

### **Des Verpächters**

- Herausgabe des Gartens: § 546 I, II, § 581 I BGB, § 41 BKleingG

#### **durch:**

- Besitzzeineinräumung bzw. -aufgabe
- Übergabe aller Schlüssel
- kann an den Verpächter oder Beauftragten oder Nachpächter geschehen (letzteres, nur wenn der Verpächter zustimmt).

- Räumung des Gartens durch Entfernung von eingebrachten oder gegen Entgelt übernommener Anpflanzungen und Anlagen, § 546 BGB
- ggf. Herstellung vertragsgemäßer Zustand, § 546 BGB (Rekultivierung, wenn nicht Totalberäumung)

### **Des Pächters**

- Wegnahme von Anpflanzungen und Baulichkeiten, § 546 BGB
- ggf. Rückerstattung überzahlter Pacht bzw. Nebenkosten

## **1. Anspruch auf Räumung und Herausgabe**

### **§ 546 Rückgabepflicht des Mieters**

- 1) Der Mieter ist verpflichtet, die Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses zurück zu geben.
  - 2) Hat der Mieter den Gebrauch der Mietsache einem Dritten überlassen, so kann der Vermieter die Sache nach Beendigung des Mietverhältnisses auch von dem Dritten zurückfordern.
- gilt über § 4(1) BKleingG, § 581(2) BGB auch für Kleingartenpachtverhältnisse
- § 546 BGB ist abdingbar

### **Unterschiedliche vertragliche vom Gesetz abweichende Regelungen in Pachtverträgen am Beispiel der Verträge des Landesverbandes Sachsen (LSK):**

#### **1. Variante: Vor dem Jahr 2005 gab es häufig folgende Regelung:**

Bei Beendigung des Pachtverhältnisses muss der Garten in dem Zustand zurückgegeben werden, der sich aus der fortlaufenden ordnungsgemäßen Bewirtschaftung ergibt. Alle zur weiteren Nutzung nicht erforderlichen oder unbrauchbaren Baulichkeiten und Anpflanzungen sind auf Verlangen des Verpächters vom ausscheidenden Pächter zu entfernen.

- keine (Total-) Beräumungspflicht des Pächters; „nur“ Beseitigung vertrags- bzw. gesetzwidriger Sachen
- bei fehlendem Nachpächter liegt das Beräumungsrisiko beim Verein / Verband Problem: Verjährung

### **Problem: Verjährung**

## 2. Variante: Vertragsmuster ab 2005: § 11 (6) Abs. des Pachtvertrages:

„Der abgebende Pächter ist verpflichtet, vor Beendigung des Pachtverhältnisses den Kleingarten in einen ordnungsgemäßen Zustand zu versetzen. Dazu gehört die Entfernung verfallener und nicht mehr nutzbarer bzw. nicht zulässiger Baulichkeiten und Einrichtungen, Gerümpel, kranker sowie nicht zulässiger Bäume und Sträucher“.

§ 11 Abs. 7 regelte, dass, wenn bei Beendigung des Pachtverhältnisses kein Nachfolger vorhanden sein sollte und eine Wiedervergabe der Parzelle angestrebt war, dem Pächter gestattet wird, bis zu einer Dauer von zwei Jahren nach Beendigung des Pachtverhältnisses **sein Eigentum** (Anpflanzungen und Baulichkeiten) auf der Parzelle zu belassen, soweit es den Bestimmungen des BkleingG, der Kleingartenordnung sowie des Vertrages entspricht. Abweichende Vereinbarungen sind möglich. Sollte nach dem Ablauf von maximal zwei Jahren kein Nachfolger gefunden worden sein oder der abgebende Pächter sich weigern, sein Eigentum auf einen Nachfolger zu übertragen, verpflichtete sich der Pächter zur Beräumung des Kleingartens von seinem Eigentum.

- **Räumung und Herausgabepflicht bestand erst nach dem Ablauf von zwei Jahren, sofern die Baulichkeiten in einem guten Zustand waren. Nach Ablauf der Frist konnte dann aber auch Totalberäumung gefordert werden.**

Voraussetzung: Pächter war Eigentümer!

## 3. Variante: Vertragsmuster ab 2008: § 11 (6) Abs. des Pachtvertrages:

Wie im Muster aus dem Jahr 2005, aber mit der Einschränkung, dass diese Regelung in § 11 Abs. 7, 8 und 9 **nicht galt**, wenn die Voraussetzungen für eine Verpächterkündigung gem. § 8 und § 9 Abs. 1 Ziffer 1 BkleingG vorlagen.

- **Forderung nach Räumung und Herausgabe war auch vor Ablauf von zwei Jahren möglich. Aber Beseitigung der Baulichkeiten und Anpflanzungen war generell nur möglich sofern diese baufällig oder sonst nicht mehr nutzbar waren und die vorhandenen Anpflanzungen krank.**

## 4. Variante: Vertragsmuster ab 2015

§ 11 Abs. 6 regelt für alle Kündigungen, dass der abgebende Pächter verpflichtet ist, bei Vertragsbeendigung bis spätestens zum Zeitpunkt der Beendigung des Pachtverhältnisses sämtliche Baulichkeiten, baulichen Anlagen, Anpflanzungen und bewegliche Gegenstände zu entfernen, soweit sich nicht ein vom Verein bestätigter Nachfolgepächter zur Übernahme bereit erklärt. Abweichende Vereinbarungen sind möglich.

Weiterhin geregelt wurde im Musterpachtvertrag LSK: § 1 Abs. 1 (u. a.):

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

D. h. Unabhängig vom **Eigentum** an den Baulichkeiten, baulichen Anlagen und Anpflanzungen muss der abgebende Pächter alle Baulichkeiten, baulichen Anlagen und alle Anpflanzungen beseitigen.

## Rechtsprechung zu den Klauseln

### 1. Urteil: BGH vom 21.02.2013 AZ: III ZR 266/12

#### Leitsatz:

„In einem (Formular-)Kleingartenpachtvertrag kann wirksam vereinbart werden, dass der abgebende Pächter für den Fall, dass kein Nachpächter vorhanden ist, den Kleingarten bis zur Neuverpachtung unter Fortzahlung der vereinbarten Entgelte und Gebühren zu bewirtschaften oder die Baulichkeiten einschließlich Fundamente, befestigte Wege und Anpflanzungen zu entfernen und den Kleingarten im umgegrabenen Zustand zu übergeben hat.“

- Verpächter muss grundsätzlich nicht hinnehmen, dass der Pächter die in dessen **Eigentum** stehenden Baulichkeiten, Anlagen und Anpflanzungen auf dem Grundstück belässt, vielmehr kann er vom Pächter die Entfernung dieser Sachen verlangen.
- „Werden Baulichkeiten, Anlagen und Anpflanzungen von einem Pächter auf dem von ihm genutzten Grundstück eingebracht und mit diesem fest verbunden, so spricht eine Vermutung dafür, dass dies mangels besonderer Vereinbarungen nur in seinem Interesse für die Dauer des Pachtverhältnisses und damit nur zu einem vorübergehenden Zweck im Sinne des § 95 Abs. 1 Satz 1 BGB geschehen sollte, mit

der Folge, dass diese eingebrachten Sachen als bloße „Scheinbestandteile“ nicht gemäß §§ 93, 94 BGB in das Eigentum des Grundstückseigentümers übergehen, sondern im Eigentum des Pächters verbleiben“.

- Der BGH verweist auf die gesetzliche Regelung des § 546 Abs. 1 BGB i.V.m. § 581 Abs. 2 BGB, § 4 Abs. 1 BKleingG.

#### BGH 21.02.2013 AZ: III ZR 266/13

- Die vertragliche Verpflichtung des Pächters, die Anpflanzungen und Baulichkeiten bei Beendigung des Pachtverhältnisses von der Parzelle zu entfernen, wenn kein Nachfolgepächter vorhanden ist, stimmt mithin mit der gesetzlichen Regelung überein.
- Beseitigung der Anpflanzungen und Baulichkeiten kann für den Pächter im Einzelfall zwar eine erhebliche Belastung darstellen. Es ist aber kein tragfähiger Grund ersichtlich, warum das Kostenfreihaltungsinteresse des Pächters das Kostenfreihaltungsinteresse des verpachtenden Vereins überwiegen sollte.
- Der BGH hat auch keine Beanstandungen hinsichtlich einer (vorübergehenden) Weiterbenutzung bzw. Bewirtschaftung der gekündigten Kleingartenparzelle gefunden, da dies dem mutmaßlichen Willen des Pächters Rechnung trägt, die Parzelle nicht bräumen zu müssen, sondern einen Nachfolgepächter zuzufinden.
- Diese Regelung benachteiligt, nach der Auffassung des BGH, den scheidenden Pächter nicht unangemessen, im Gegenteil, sie gibt diesem die Chance, die ihm ansonsten obliegende Bräumungspflicht abzuwenden.

#### 2. Urteil BGH 11.04.2013 AZ: III ZR 249/12

- vom Pächter errichtete, eingebrachte oder käuflich erworbene Sachen im Kleingarten sind als Scheinbestandteile **Eigentum** des Pächters;
- der Pächter ist gem. § 546 BGB verpflichtet, nach Beendigung des Pachtverhältnisses durch eigene Kündigung sein Eigentum von der Parzelle zu entfernen;
- eine Vereinbarung im Pachtvertrag, nach der der Pächter sein Eigentum für eine gewisse Zeit auf der Parzelle belassen kann, dafür aber das bisher vereinbarte Entgelt weiter zahlen muss, ist rechtlich zulässig.
- BGB hat nochmals die Wirksamkeit der Klausel, dass der abgebende Pächter bei Nichtvorhandensein eines Nachpächters verpflichtet ist, die vorhandenen Bau-

lichkeiten einschließlich der Fundamente, Wege und Anpflanzungen zu beseitigen, bestätigt.

### Folgen der Beendigung des Kleingartenpachtvertrages

#### Vereinbarung über die Abwicklung des Kleingartenpachtvertrages

zwischen

– **ehemaliger Pächter** –

dem Verband der Gartenfreunde

– **Verpächter** –

und

– **dem Kleingärtnerverein** –

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

Wegen der Beendigung des Pachtvertrages wird folgende Vereinbarung getroffen:

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

#### Variante a:

5. Der ehemalige Pächter verpflichtet sich, für den Zeit-



raum gem. Ziffer 3 dieser Vereinbarung die Kleingartenparzelle in einem solchen Zustand zu erhalten, dass von dieser keine Störungen durch Samenflug oder ähnliches ausgehen. Eine Pflicht zur kleingärtnerischen Bewirtschaftung über das Vorstehende hinaus besteht nicht.

oder

#### Variante b:

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

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

..., den

.....  
ehemaliger Pächter      Verpächter

.....  
Kleingärtnerverein

- sinnvoll, wenn Garten neu vergeben werden kann und soll und Pächter bereit ist, Garten weiter zu bewirtschaften/pflegen
- schiebt Verjährungsbeginn gemäß §548 BGB nach hinten (Ablauf der vereinbarten Zeitspanne)
- BGH hat mit Entscheidung vom 21.02.2013 und 11.04.2013 derartige Klauseln (z. T. noch weitergehend) für wirksam erklärt

## C) GERICHTLICHE DURCHSETZUNG VON RÄUMUNGSANSPRÜCHEN

### Gerichtliches Räumungsverfahren

- Titel muss sich auf **alle** Pächtererstrecken,
- zu räumende Parzelle muss genau bezeichnet sein (Parzellen-Nr., Lageplan)
- Zuständig ist das Gericht in dem die Parzelle liegt (§ 29 ZPO)

#### 1. Variante: Räumungsklage (z. B. für Berliner Räumung)

##### Antrag:

1. Der Beklagte wird verurteilt, die Parzelle Nr. ... in der Kleingartenanlage des Vereins, gelegen ... (vgl. Lageplan) zu räumen und an den Kläger herauszugeben.

Vollstreckung gem. § 885 oder § 885 a ZPO:

#### 2. Variante: Räumungsklage (Räumung, Herausgabe und Beseitigung)

##### Antrag:

1. Der Beklagte wird verurteilt, die Parzelle Nr. ... in der Kleingartenanlage des Vereins, gelegen ... (vgl. Lageplan) zu räumen und an den Kläger herauszugeben.
2. Der Beklagte wird verurteilt, die auf der Parzelle befindliche Weide und die 7 Koniferen sowie die Laube einschließlich des Fundamentes (vgl. Lageskizze Anlage K 5) zu beseitigen.

Vollstreckung des Antrages zu Ziffer 2) gem. § 887 ZPO

#### 3. Variante: Räumungsklage (Räumung, Herausgabe und Beseitigung mit Antrag gem. §510 b ZPO)

##### Anträge:

1. Der Beklagte wird verurteilt, die Parzelle Nr. ... in der Kleingartenanlage des Vereins, gelegen ... zu räumen und an den Kläger herauszugeben.
2. Der Beklagte wird verurteilt, die auf der Parzelle befindliche Weide und die 7 Koniferen sowie die Laube einschließlich des Fundamentes (vgl. Lageskizze Anlage K 5) zu beseitigen.
3. Der Beklagte wird verurteilt, die vorstehend unter Ziffer 2 bezeichneten Handlungen bis spätestens 2

Monate nach Rechtskraft des Urteils vorzunehmen.

4. Für den Fall, dass der Beklagte die ihm unter Ziffer 2 auferlegten Handlungen nicht innerhalb von zwei Monaten nach Rechtskraft des Urteils vorgenommen haben sollte, wird er verurteilt, an den Kläger Schadensersatz in Höhe von 4.500,00 € zu zahlen.

## D) Geltendmachung von Zahlungsforderungen

### Entscheidung vor Verfahrensbeginn: Klage oder Mahnbescheid?

- Das Mahnverfahren ist in erster Linie auf den „faulen Zahler“ zugeschnitten, der voraussichtlich gegen den Anspruch keine Einwände vorbringen wird. Nur in diesem Fall ist es ein relativ schnelles und wirksames Mittel gegenüber säumigen Schuldnern.

#### Zwei Tipps:

- Bei höheren Streitwerten kann man fast immer mit einem Widerspruch des Schuldners rechnen. Auch wenn es ihm nur darum geht, einen Zahlungsaufschub zu erreichen. Dann sollte man lieber gleich klagen.
- Ist die genaue Anschrift des Schuldners nicht mit Sicherheit zu erfahren, dann niemals einen Mahnbescheid beantragen! Wenn der Mahnbescheid nicht zugestellt werden kann, bleibt er wirkungslos. Anders als bei der Erhebung einer Klage gibt es die sog. öffentliche Zustellung im Mahnverfahren nicht.

## DAS GERICHTLICHE MAHNVERFAHREN

### 1. Voraussetzung:

- Die Forderung muss grundsätzlich vor den Zivil- und Arbeitsgerichten verfolgbar sein,
- Forderung muss eine Geldforderung betreffen,
- die Forderung darf nicht von einer noch nicht erbrachten Gegenleistung abhängen,
- die Forderung muss fällig sein, d. h. Schuldner muss sich in Verzug befinden
- der Aufenthalt des Schuldners muss bekannt sein (öffentliche Zustellung ist im Mahnverfahren nicht möglich).

## 2. ABLAUF DES MAHNVERFAHRENS

### 2.1. Antrag beim zuständigen Mahngericht

Für Sachsen-Anhalt ist das gemeinsame Mahngericht der Länder Sachsen-Anhalt, Sachsen und Thüringen in Staßfurt zuständig.

Das gemeinsame Mahngericht ist zuständig, wenn der Antragsteller seinen Wohnsitz in Sachsen-Anhalt, Sachsen oder Thüringen hat. Bei juristischen Personen (auch bei Vereinen) richtet sich die Zuständigkeit nach dem Sitz.

### 2.2. Form

- a) schriftlich mit dem amtlichen Vordruck (Schreibwarenhandel, nicht beim Amtsgericht erhältlich, handschriftliche Anträge werden nicht von allen Mahngerichten bearbeitet).
- b) Barcode-Antrag:
  - Antragsformular im Internet unter **www.online-mahnantrag.de**
  - ausgefüllte Antrag ist per Post an das Mahngericht zu senden (Ausdruck muss einseitig, klar und sauber sein)
- c) Online-Mahnverfahren (i.d.R. nur Rechtsanwälte)

### 2.3. Inhalt des Antrag

- Der Antrag muss die Bezeichnung der Parteien, gegebenenfalls des gesetzlichen Vertreters oder des bestellten Prozessbevollmächtigten, enthalten.
- Antragsteller ist ein Verein, Vertretungsregelungen beachten!
- Neben dem Mahngericht muss zusätzlich das Gericht benannt werden, das für ein Streitiges Verfahren örtlich und sachlich zuständig ist.
- der Antragsteller hat den Geldbetrag, getrennt nach Haupt- und Nebenforderung, und den Anspruchsgrund (z. B. Pachtforderung) anzugeben. Die Forderung ist **nicht** zu begründen.
- Mahnantrag ist handschriftlich zu unterzeichnen.

### 2.4. So funktioniert das Online-Mahnverfahren

- Starten Sie den Online-Mahnantrag über **www.online-mahnantrag.de** oder eine der Portalseiten des Gerichts oder Landesregierung.
- Wählen Sie Ihr Bundesland aus.
- Wählen Sie die Versandart „Druck auf Papier (Bar-

code) aus und drücken „Weiter“.

- Geben Sie alle Daten wie üblich in die dialoggeführte Eingabemaske ein.
- Sämtliche Daten werden Ihnen am Ende noch einmal angezeigt, sollten Sie die Daten ändern wollen, drücken Sie bitte „Bearbeiten“.
- Wählen Sie auf der Seite Drucken/Signieren den Punkt „Drucken“ unter „Barcode“ aus.
- Der Barcode-Antrag wird jetzt im PDF-Reader erzeugt. Starten Sie den Ausdruck über das Drucker-Symbol des PDF-Readers; nicht über das Symbol des Browsers (Internet-Explorer o. ä.)
- Ausdruck von mindestens 3 Seiten erfolgt: das Deckblatt, eine oder mehrere Klarschriftseiten sowie eine oder mehrere Barcodeseiten (auf Druckqualität achten)
- Unterschreiben Sie das Deckblatt.

## 2.5. Ausfüllhinweise (Online-Antrag)

### Beim Eingeben des Antragstellers:

- Wählen Sie „Sonstiges“
- Dann wählen Sie „Weitere“
- Im nächsten Feld den Namen des Vereins eintragen und unten am Ende die Rechtsform über den Pfeil wählen: Eingetragener Verein
- Name und Anschrift der/des Vertreter/s eintragen, bitte satzungsmäßiges Vertretung beachten.

### Beim Antragsgrund

- Katalog-Nummer wählen (z. B. Pacht: Nr. 23, Mitgliedsbeitrag Nr. 22, Versorgungsleistungen Nr. 60)

## 2.6. Erlass eines Mahnbescheides

Nach Zahlung der Gerichtskosten erlässt das Gericht den Mahnbescheid. Dieser wird dem Schuldner von Amts wegen zugestellt. Der Antragsteller wird davon in Kenntnis gesetzt. Entspricht der Antrag nicht den Anforderungen wird er zurückgewiesen, zuvor ergeht jedoch ein Monierungsschreiben.

## 2.7. Kein Widerspruch des Antraggegners

- Antrag auf Erlass eines Vollstreckungsbescheides stellen,
- **6 Monatsfrist** ab Erlass des Mahnbescheides beachten!
- gegen Vollstreckungsbescheid ist Einspruch möglich, innerhalb von 14 Tagen nach Zugang

## 2.8. Verfahren nach Widerspruch des Antraggegners gegen den Mahnbescheid oder nach Einspruch gegen den Vollstreckungsbescheid.

- Widerspruchsnachricht ergeht
- Antrag auf Durchführung des streitigen Verfahrens stellen bzw. weitere Kosten einzahlen
- Nach Zahlung der Gerichtskosten erfolgt die Abgabe an das Gericht, aber nur dann
- Gericht fordert auf, den Anspruchs zu begründen (meist 2 Wochenfrist)
- nach Einspruch gegen den Mahn- oder Vollstreckungsbescheid, wird der Rechtsstreit von Amts wegen an das im Mahnantrag angegebene Prozessgericht abgegeben; so genannter Übergang in das streitige Verfahren

## 2.9. Das streitige Verfahren

Anspruchsbegründung sollte einer Klageschrift entsprechen, d. h.

- ein Aktiv und ein Passivrubrum enthalten,
- Anträge müssen gestellt werden (je nach Verfahrensstand: Einspruch gegen Mahnbescheid oder Vollstreckungsbescheid)
- die Klageforderung muss unter Beweisangeboten begründet werden.

### Benötigte Unterlagen:

Pachtvertrag, Rechnungen, Mahnungen, die Satzung, Beschlüsse der Mitgliederversammlung, z. B. für Umlagen, Mitgliedsbeitrag, Arbeitsstunden und Abgeltungsbeträge.

Jetzt am Besten einer Rechtsanwaltskanzlei übergeben!

## E. ZWANGSVOLLSTRECKUNG VON ZAHLUNGS- UND RÄUMUNGSTITELN

### 1. Voraussetzungen der Zwangsvollstreckung

- a) **Vollstreckungstitel:** Urteile der Gerichte, Vollstreckungsbescheide, einstweilige Verfügungen, Prozessvergleiche, Vergleiche vor Gütestellen/Notaren, Anwaltsvergleiche, notarielle Schuldanerkenntnisse, vollstreckbare Urkunden, Kostenfestsetzungssetzungsbeschlüsse
- b) **Vollstreckbarkeit:** Vollstreckbarer Inhalt des Titels, d. h. Parteien (Gläubiger und Schuldner) müssen konkret und richtig bezeichnet sein, die zu vollstre-

ckende Handlung muss konkret, genau und präzise bezeichnet sein, ggf. muss Ort der zu vollstreckenden Handlung bezeichnet sein.

## Zwangsvollstreckung im Kleingartenrecht

c) **Vollstreckungsklausel:** bei allen Titeln (außer Vollstreckungsbescheiden **und** einstweiligen Verfügungen) erforderlich, wird vom Gericht des ersten Rechtszuges erteilt, Klauselerteilung führt zur

➤ **vollstreckbaren Ausfertigung**

d) **Zustellung des Titels:** bei Urteilen und Vollstreckungsbescheiden von Amtswegen, Vergleiche und andere Titel von Gläubigern zuzustellen Zustellung durch Gerichtsvollzieher oder von Anwalt zu Anwalt.

## 2. Vorläufige Vollstreckbarkeit von Urteilen

- Möglichkeit, auch vor Rechtskraft eines Urteils zu vollstrecken.
- in aller Regel von der Zahlung einer Sicherheitsleistung abhängig, Schuldner kann häufig Zwangsvollstreckung durch Sicherheitsleistung abwenden.
- Gefahr von Schadensersatzansprüchen, wenn vollstreckter Titel aufgehoben wird.

## 3. Informationsquellen

- bei Aufnahme/Vertragsschluss (Kontoverbindung erfragen, Angaben zu Mitgliedschaft in ggf. sozialen Netzwerken etc., Geburtsdatum!)
- soziale Netzwerke, sonstige Internetveröffentlichungen
- Informationen über das soziale Umfeld
- Information durch Gerichtsvollzieher
- Auskunft aus Schuldnerverzeichnis (ab 01.01.2013 erweitert und auf Länderebene zentralisiert)
- Vermögensauskunft früher eidesstattliche Versicherung und vorher „Offenbarungseid“)

### Probleme bei der Informationsbeschaffung:

Durchsuchungsanordnung für Räume, Haftbefehl bei Nichterscheinen des Schuldners zur Abgabe der Vermögensauskunft,

➤ wird vom Vollstreckungsgericht auf Antrag des Gläubigers angeordnet.

## 4. Mobiliarvollstreckung:

- Vollstreckung in das bewegliche Vermögen des Schuldners durch Pfändung (Wegnahme oder Siegelung durch den Gerichtsvollzieher) und anschließen-

der Versteigerung.

- Wegnahme von Bargeld und Zahlung an den Gläubiger
- Kassenpfändung (z. B. beim betriebenen Vereinsheim)
- Konten- oder Lohnpfändung
- Pfändungsfreigrenzen (Auszug)

|                                                     |        |
|-----------------------------------------------------|--------|
| – ohne Unterhaltsverpflichtung Nettolohn: 1180,00   | 0,99 € |
| – mit 1 Unterhaltsverpflichtung: Netto: 1630,00 €   | 3,92 € |
| – mit 2 Unterhaltsverpflichtungen Netto: 1.870,00 € | 0,29 € |
| – mit 3 Unterhaltsverpflichtungen Netto: 2120,00 €  | 1,08 € |

## 5. Pfändungsschutzkonto

- seit 01.07.2010 möglich
- schützt vor Zugriff auf unpfändbarer Beträge auf dem Konto
- monatliche Geldeingänge werden beim P-Konto automatisch bis zu einem Freibetrag von 1.178,59 Euro (Stand: 1. Juli 2019) geschützt.
- Unter bestimmten Voraussetzungen kann das Vollstreckungsgericht den Pfändungsfreibetrag heraufsetzen (Bescheinigung nach § 850 k ZPO).
- früher hohe Gebühren der Geldinstitute, derzeit dürfen Banken und Sparkassen keine extra Gebühren erheben.

## 6. Weitere Pfändungsmöglichkeiten

- in Rentenansprüche
- Lohnsteuerjahresausgleich
- sonstige Forderungen (z. B. Kaufpreis für Laube etc.)
- Miet-, Pachteinahmen; Mietkaution, Genossenschaftsanteile, etc.
- Pflichtteils- und Erbschaftsansprüche

## 7. Vorpfändung (§ 845 ZPO, vorläufiges Zahlungsverbot)

Mit der Vorpfändung stellt ein **Gerichtsvollzieher**, der von einem **Gläubiger** beauftragt wird, dem Schuldner und dem Drittschuldner eine schriftliche **Erklärung** zu, welche besagt, dass eine Pfändung von Forderungen ansteht. Damit die durch diese Vorpfändung erreichte Rangordnung gewahrt bleibt, muss innerhalb **eines Monats** die **Zustellung** des Pfändungs- und Überweisungsbeschlusses erfolgen. Bis dahin besitzt das Zahlungsverbot die Wirkung einer staatlichen **Beschlagnahme**. Diese führt dazu, dass der Drittschuldner nichts an einen anderen Gläubiger überweisen darf, selbst wenn ein

Pfändungs- und Überweisungsbeschluss vorliegt.

**Aber: Zahlung erfolgt erst auf Pfändungs- und Überweisungsbeschluss.**

## 8. Räumungsvollstreckung gem. § 885 ZPO

- Gerichtsvollzieher setzt Schuldner aus und Gläubiger in den Besitz (z. B. Übergabe Schlüssel oder Einbau neues Schloss mit Schlüsselübergabe, Öffnung durch Schlüsseldienst und Besitzeinweisung).
- Gerichtsvollzieher beräumt bewegliche Sachen und nimmt diese in Besitz bzw. vernichtet sie.

**Formulierung im Urteil:** „wird verurteilt ... zu räumen und im beräumten Zustand herauszugeben“.

- Titel muss sich auf alle Pächter erstrecken.
- Gerichtsvollzieher verlangt i.d.R. Vorschuss für zu erwartende Räumungskosten.
- Kostenübernahme durch Rechtsschutzversicherung? Wird häufig nicht übernommen.

## 9. Beräumungs-/Beseitigungsvollstreckung § 887 ZPO (sog. Gestattung der Ersatzvornahme)

- Beseitigung von Baulichkeiten, Anpflanzungen
- Vollstreckungsgericht ermächtigt Gläubiger, Handlung vorzunehmen bzw. vornehmen zu lassen und verpflichtet den Schuldner, einen Vorschuss zuleisten.

**Formulierung im Urteil:**

„... wird insbesondere verurteilt, ... Gartenlaube, Walnussbaum ... (Lage siehe beigefügten Lageplan) ... zu beseitigen“

- Vorschuss ist wie normaler Zahlungstitel zu vollstrecken, Pfändungsfreigrenzen beachten, Kosten werden von Rechtsschutzversicherungen in der Regel nicht übernommen.

## 10. Berliner Räumung gem. § 885 a ZPO

(nur für diese Art der Vollstreckung werden von vielen Rechtsschutzversicherungen die Kosten getragen).

Gerichtsvollzieher hat den Mieter bzw. Schuldner aus dem Besitz der Räume zu setzen und den Vermieter bzw. Gläubiger in den Besitz zu weisen. Gegenstände des Mieters verbleiben in der Wohnung (auf der Parzelle und in der Laube). Der Gerichtsvollzieher lässt nur das Schloss auswechseln.

Der Gerichtsvollzieher hat in seinem Protokoll die frei ersichtlichen beweglichen Sachen zu dokumentieren, die er bei der Vornahme der Vollstreckungshandlung vorfindet. Er kann bei der Dokumentation auch elektronische Bildaufnahmen herstellen.

Der Vermieter/Verpächter kann dann die beweglichen Sachen des Mieters bzw. Pächters, die nicht Gegenstand der Zwangsvollstreckung sind, jederzeit wegschaffen; er hat sie zu verwahren. Bewegliche Sachen, an deren Aufbewahrung offensichtlich kein Interesse besteht, etwa Abfälle, kann er vernichten.

## Zwangsvollstreckung im Kleingartenrecht (Berliner Räumung gem. § 885 a ZPO)

- Der Gläubiger (Verpächter) hat bei dieser Maßnahme nur Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit zu vertreten, haftet also nicht für Beschädigungen infolge einfacher Fahrlässigkeit.
- Der Mieter/Pächter muss die Sachen beim Vermieter binnen einer Frist von einem Monat nach der Vollstreckungsmaßnahme abfordern, andernfalls kann der Vermieter die Sachen verwerten. Die Verwertung geschieht in der Regel im Wege der Versteigerung durch den Gerichtsvollzieher. Sachen, die nicht verwertet werden können, können vernichtet werden.
- Davon zu trennen sind jedoch immer unpfändbare Gegenstände wie z. B. Kleidung, persönliche Dokumente usw. Diese sind immer sorgfältig aufzubewahren und auf Verlangen des Mieters jederzeit herauszugeben.

## 12. Problem: „Kalte Räumung“

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

- a) Die nicht durch einen gerichtlichen Titel gedeckte eigenmächtige Inbesitznahme einer Wohnung und deren eigenmächtiges Ausräumen durch einen Vermieter stellt eine unerlaubte Selbsthilfe dar, für deren Folgen der Vermieter verschuldensunabhängig nach § 231 BGB haftet...
- b) Der Vermieter, der eine Wohnung in Abwesenheit des Mieters ohne Vorliegen eines gerichtlichen Titels durch verbotene Eigenmacht in Besitz nimmt, ... muss aufgrund seiner Obhutspflicht die Interessen des, an einer eigenen Interessenwahrnehmung verhinderten Mieters, auch dadurch wahren, dass er bei der Inbesitznahme ein aussagekräftiges Verzeichnis der verwahrten Gegenstände aufstellt und deren Wert



schätzen lässt. Kommt er dem nicht nach, hat er zu beweisen, in welchem Umfang Bestand und Wert der Schadensberechnung zugrunde gelegten Gegenstände von den Angaben des Mieters abweichen, soweit dessen Angaben plausibel sind.

### 13. Streit in der Zwangsvollstreckung

- i.d.R. Einwendungen des Schuldners gegen einzelne Maßnahmen der Zwangsvollstreckung gegen die Zwangsvollstreckung insgesamt.
- Einwendungen Dritter, dass seine Rechte verletzt sind
- Einwände des Gläubigers, z. B. gegen Nichtvornahme bzw. mangelhafte Vornahme von Zwangsvollstreckungsmaßnahmen durch Gerichtsvollzieher

### 14. Sonderfall: Tod des Schuldners

- Erbe(n) treten an die Stelle des Schuldners
  - Titel muss auf Erben umgeschrieben werden, sofern Zwangsvollstreckung noch nicht eingeleitet worden ist. Die bereits begonnene Vollstreckung wird in den Nachlass fortgesetzt (§ 779 ZPO).
- Möglichkeit der Ausschlagung des Erbes (6 Wochen nach Kenntniserlangung)
- Möglichkeit der Anfechtung der Annahme (6 Wochen nach Kenntniserlangung)
- Beschränkung der Haftung des Erben auf den Nachlass (z. B. Nachlassinsolvenz bzw. -verwaltung)
- wenn keine Erben vorhanden sind, haftet der Landesfiskus

### 15. Insolvenz des Schuldners

- Einzelvollstreckungsmaßnahmen werden kraft Gesetzes unzulässig
- die Forderung, muss zur Tabelle angemeldet werden
- nicht zur Masse gehören, z. B. Herausgabeansprüche

### 16. Kosten der Zwangsvollstreckung

- werden i.d.R. mit eigentlicher Zwangsvollstreckung mit vollstreckt, ansonsten gesonderte Kostenfestsetzung nötig,
- notwendige Kosten hat Schuldner zu tragen, das sind z. B. Kosten des Vollstreckungsgerichts, Kosten des Gerichtsvollziehers, Kosten Dritter (vom Gerichtsvollzieher beauftragte Firmen), Rechtsanwaltskosten, ggf. Auskunftskosten, wenn Schuldner sich entzieht.
- Aber auch hier gilt das Sprichwort:

**„Wer die Musik bestellt, muss sie auchbezahlen!“**

*Referentin Rechtsanwältin Nicole Hollebuhl  
Duckstein Rechtsanwälte  
Haeckelstr. 6  
39104 Magdeburg  
Tel. 0391/ 531 146 0  
e-mailinfo@ra-duckstein.de*

# Die Grüne Schriftenreihe seit 1997

| Heft | Jahr | Ort               | SEMINAR                                                                                                                                             | THEMA                    |
|------|------|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| 122  | 1997 | Schwerin          | Haftungsrecht und Versicherungen im Kleingartenwesen                                                                                                | Recht                    |
| 123  | 1997 | St. Martin        | Pflanzenschutz und die naturnahe Bewirtschaftung im Kleingarten                                                                                     | Fachberatung             |
| 124  | 1997 | Berlin            | Lernort Kleingarten                                                                                                                                 | Fachberatung             |
| 125  | 1997 | Gelsenkirchen     | Möglichkeiten und Grenzen des Naturschutzes im Kleingarten                                                                                          | Fachberatung             |
| 126  | 1997 | Freising          | Maßnahmen zur naturgerechten Bewirtschaftung und umweltgerechte Gestaltung der Kleingärten als eine Freizeiteinrichtung der Zukunft                 | Fachberatung             |
| 127  | 1997 | Lübeck-Travemünde | Der Schutz unserer natürlichen Lebensgrundlagen                                                                                                     | Fachberatung             |
| 128  | 1997 | Karlsruhe         | Aktuelle Probleme des Kleingartenrechts                                                                                                             | Recht                    |
| 129  | 1998 | Chemnitz          | Aktuelle kleingartenrechtliche Fragen                                                                                                               | Recht                    |
| 130  | 1998 | Potsdam           | Die Agenda 21 und die Möglichkeiten der Umsetzung der lokalen Agenden zur Erhaltung der biologischen Vielfalt im Kleingartenbereich                 | Umwelt                   |
| 131  | 1998 | Dresden           | Gesundes Obst im Kleingarten                                                                                                                        | Fachberatung             |
| 132  | 1998 | Regensburg        | Bodenschutz zum Erhalt der Bodenfruchtbarkeit im Kleingarten Gesetz und Maßnahmen                                                                   | Fachberatung             |
| 133  | 1998 | Fulda             | Der Kleingarten – ein Erfahrungsraum für Kinder und Jugendliche                                                                                     | Umwelt                   |
| 134  | 1998 | Wiesbaden         | Aktuelle kleingartenrechtliche Fragen                                                                                                               | Recht                    |
| 135  | 1998 | Stuttgart         | Kleingärten in der/einer künftigen Freizeitgesellschaft                                                                                             | Gesellschaft u. Soziales |
| 136  | 1998 | Hameln            | Umsetzung der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie der EU von 1992 im Bundesnaturschutzgesetz und die Möglichkeiten ihrer Umsetzung im Kleingartenbereich | Gesellschaft u. Soziales |
| 137  | 1999 | Dresden           | (Kleine) Rechtskunde für Kleingärtner                                                                                                               | Recht                    |
| 138  | 1999 | Rostock           | Gute fachliche Praxis im Kleingarten                                                                                                                | Fachberatung             |
| 139  | 1999 | Würzburg          | Kind und Natur (Klein)Gärten für Kinder                                                                                                             | Gesellschaft u. Soziales |
| 140  | 1999 | Braunschweig      | Zukunft Kleingarten mit naturnaher und ökologischer Bewirtschaftung                                                                                 | Umwelt                   |
| 141  | 1999 | Hildesheim        | Biotope im Kleingartenbereich – ein nachhaltiger Beitrag zur Agenda 21                                                                              | Umwelt                   |
| 142  | 1999 | Freiburg          | Zukunft Kleingarten                                                                                                                                 | Recht                    |
| 143  | 2000 | Mönchengladbach   | Recht und Steuern im Kleingärtnerverein                                                                                                             | Recht                    |
| 144  | 2000 | Oldenburg         | Pflanzenzüchtung und Kultur für den Kleingarten von einjährigen Kulturen bis zum immergrünen Gehölz                                                 | Fachberatung             |
| 145  | 2000 | Dresden           | Die Agenda 21 im Blickfeld des BDG                                                                                                                  | Umwelt                   |
| 146  | 2000 | Erfurt            | Pflanzenschutz im Kleingarten unter ökologischen Bedingungen                                                                                        | Fachberatung             |
| 147  | 2000 | Halle             | Aktuelle kleingarten- und vereinsrechtliche Probleme                                                                                                | Recht                    |
| 148  | 2000 | Kaiserslautern    | Familiengerechte Kleingärten und Kleingartenanlagen                                                                                                 | Fachberatung             |
| 149  | 2000 | Erfurt            | Natur- und Bodenschutz im Kleingartenbereich                                                                                                        | Fachberatung             |
| 150  | 2001 | Rüsselsheim       | Vereinsrecht                                                                                                                                        | Recht                    |
| 151  | 2001 | Berlin            | Kleingartenanlagen als umweltpolitisches Element                                                                                                    | Fachberatung             |
| 152  | 2001 | Mönchengladbach   | Natur- und Pflanzenschutz im Kleingarten                                                                                                            | Fachberatung             |
| 153  | 2001 | St. Martin        | Das Element Wasser im Kleingarten                                                                                                                   | Fachberatung             |
| 154  | 2001 | Gelsenkirchen     | Frauen im Ehrenamt – Spagat zwischen Familie, Beruf und Freizeit                                                                                    | Gesellschaft u. Soziales |

| Heft | Jahr | Ort             | SEMINAR                                                                                                    | THEMA                    |
|------|------|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| 155  | 2001 | Erfurt          | Verbandsmanagement                                                                                         | Management               |
| 156  | 2001 | Leipzig         | Zwischenverpachtungen von Kleingartenanlagen – Gesetzliche Privilegien und Verpflichtungen                 | Recht                    |
| 157  | 2002 | Bad Mergentheim | Kleingartenpachtverhältnisse                                                                               | Recht                    |
| 158  | 2002 | Oldenburg       | Stadtökologie und Kleingärten – verbesserte Chancen für die Umwelt                                         | Umwelt                   |
| 159  | 2002 | Wismar          | Miteinander reden in Familie und Öffentlichkeit – was ich wie sagen kann                                   | Umwelt                   |
| 160  | 2002 | Halle           | Boden – Bodenschutz und Bodenleben im Kleingarten                                                          | Fachberatung             |
| 161  | 2002 | Wismar          | Naturnaher Garten als Bewirtschaftsform im Kleingarten                                                     | Fachberatung             |
| 162  | 2002 | Berlin          | Inhalt und Ausgestaltung des Kleingartenpachtvertrages                                                     | Recht                    |
| 163  | 2003 | Dessau          | Finanzen                                                                                                   | Recht                    |
| 164  | 2003 | Rostock         | Artenvielfalt im Kleingarten – ein ökologischer Beitrag des Kleingartenwesens                              | Fachberatung             |
| 165  | 2003 | Hamburg         | Rosen in Züchtung und Nutzung im Kleingarten                                                               | Fachberatung             |
| 166  | 2003 | Rostock         | Wettbewerbe – Formen, Auftrag und Durchführung                                                             | Fachberatung             |
| 167  | 2003 | Limburgerhof    | Die Wertermittlung                                                                                         | Recht                    |
| 168  | 2003 | Bad Mergentheim | Soziologische Veränderungen in der BRD und mögliche Auswirkungen auf das Kleingartenwesen                  | Gesellschaft u. Soziales |
| 169  | 2004 | Braunschweig    | Kleingärtnerische Nutzung (Rechtsseminar)                                                                  | Recht                    |
| 170  | 2004 | Kassel          | Öffentlichkeitsarbeit                                                                                      | Öffentlichkeitsarbeit    |
| 171  | 2004 | Fulda           | Kleingärtnerische Nutzung durch Gemüsebau                                                                  | Fachberatung             |
| 172  | 2004 | Braunschweig    | Mein grünes Haus                                                                                           | Umwelt                   |
| 173  | 2004 | Dresden         | Kleingärtnerische Nutzung durch Gemüsebau                                                                  | Fachberatung             |
| 174  | 2004 | Magdeburg       | Recht aktuell                                                                                              |                          |
| 175  | 2004 | Würzburg        | Der Kleingarten als Gesundbrunnen für Jung und Alt                                                         | Gesellschaft u. Soziales |
| 176  | 2004 | Münster         | Vom Aussiedler zum Fachberater – Integration im Schrebergarten (I)                                         | Gesellschaft u. Soziales |
| 177  | 2005 | Kassel          | Haftungsrecht                                                                                              | Recht                    |
| 178  | 2005 | München         | Ehrenamt – Gender-Mainstreaming im Kleingarten                                                             | Gesellschaft u. Soziales |
| 179  | 2005 | Mannheim        | Mit Erfolg Gemüseanbau im Kleingarten praktizieren                                                         | Fachberatung             |
| 180  | 2005 | München         | Naturrechter Anbau von Obst                                                                                | Fachberatung             |
| 181  | 2005 | Erfurt          | Naturschutzgesetzgebung und Kleingartenanlagen                                                             | Umwelt                   |
| 182  | 2005 | Dresden         | Kommunalabgaben                                                                                            | Recht                    |
| 183  | 2005 | Bonn            | Vom Aussiedler zum Fachberater – Integration im Schrebergarten (II)                                        | Gesellschaft u. Soziales |
| 184  | 2006 | Dessau          | Düngung, Pflanzenschutz und Ökologie im Kleingarten – unvereinbar mit der Notwendigkeit der Fruchtziehung? | Fachberatung             |
| 185  | 2006 | Jena            | Finanzmanagement im Verein                                                                                 | Recht                    |
| 186  | 2006 | Braunschweig    | Stauden und Kräuter                                                                                        | Fachberatung             |
| 187  | 2006 | Stuttgart       | Grundseminar Boden und Düngung                                                                             | Fachberatung             |
| 188  | 2006 | Hamburg         | Fragen aus der Vereinstätigkeit                                                                            | Recht                    |
| 189  | 2007 | Potsdam         | Deutschland altert – was nun?                                                                              | Gesellschaft u. Soziales |

| Heft | Jahr | Ort             | SEMINAR                                                                                                 | THEMA                    |
|------|------|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| 190  | 2007 | Jena            | Grundseminar Pflanzenschutz                                                                             | Fachberatung             |
| 191  | 2007 | Jena            | Insekten                                                                                                | Umwelt                   |
| 192  | 2007 | Celle           | Grundseminar Gestaltung und Laube                                                                       | Fachberatung             |
| 193  | 2007 | Bielefeld       | Rechtsprobleme im Kleingarten mit Verbänden lösen<br>(Netzwerkarbeit) Streit vermeiden – Probleme lösen | Recht                    |
| 194  | 2008 | Potsdam         | Pachtrecht I                                                                                            | Recht                    |
| 195  | 2008 | Neu-Ulm         | Pflanzenverwendung I – vom Solitärgehölz bis zur Staude                                                 | Fachberatung             |
| 196  | 2008 | Magdeburg       | Soziale Verantwortung des Kleingartenwesens –<br>nach innen und nach außen                              | Gesellschaft u. Soziales |
| 197  | 2008 | Grünberg        | Pflanzenverwendung II – vom Solitärgehölz bis zur Staude                                                | Fachberatung             |
| 198  | 2008 | Gotha           | Finanzen                                                                                                | Recht                    |
| 199  | 2008 | Leipzig         | Kleingärtner sind Klimabewahrer – durch den Schutz der<br>Naturressourcen Wasser, Luft und Boden        | Umwelt                   |
| 200  | 2009 | Potsdam         | Wie ticken die Medien?                                                                                  | Öffentlichkeitsarbeit    |
| 201  | 2009 | Erfurt          | Vereinsrecht                                                                                            | Recht                    |
| 202  | 2009 | Bremen          | Vielfalt durch gärtnerische Nutzung                                                                     | Fachberatung             |
| 203  | 2009 | Schwerin        | Gesundheitsquell – Kleingarten                                                                          | Umwelt                   |
| 204  | 2009 | Heilbronn       | Biotope im Kleingarten                                                                                  | Fachberatung             |
| 205  | 2009 | Potsdam         | Wie manage ich einen Verein?                                                                            | Recht                    |
| 206  | 2010 | Lüneburg        | Kleingärten brauchen Öffentlichkeit und<br>Unterstützung auch von außen (1)                             | Öffentlichkeitsarbeit    |
| 207  | 2010 | Magdeburg       | Zwischenpachtvertrag – Privileg und Verpflichtung                                                       | Recht                    |
| 208  | 2010 | Bremen          | Umwelt plus Bildung gleich Umweltbildung                                                                | Umwelt                   |
| 209  | 2010 | Kassel          | Der Fachberater – Aufgabe und Position im Verband                                                       | Fachberatung             |
| 210  | 2010 | Mönchengladbach | Biologischer Pflanzenschutz                                                                             | Fachberatung             |
| 211  | 2010 | Dresden         | Umweltorganisationen ziehen an einem Strang (grüne Oasen<br>als Schutzwälle gegen das Artensterben)     | Umwelt                   |
| 212  | 2010 | Hannover        | Der Kleingärtnerverein                                                                                  | Recht                    |
| 213  | 2011 | Lüneburg        | Kleingärten brauchen Öffentlichkeit und Unterstützung<br>auch von außen (2)                             | Öffentlichkeitsarbeit    |
| 214  | 2011 | Naumburg        | Steuerliche Gemeinnützigkeit und ihre Folgen                                                            | Recht                    |
| 215  | 2011 | Hamburg         | Blick in das Kaleidoskop – soziale Projekte<br>des Kleingartenwesens                                    | Gesellschaft u. Soziales |
| 216  | 2011 | Halle           | Pflanzenvermehrung selbst gemacht                                                                       | Fachberatung             |
| 217  | 2011 | Rostock         | Ressource Wasser im Kleingarten –<br>„ohne Wasser, merkt euch das ...“                                  | Fachberatung             |
| 218  | 2011 | Berlin          | Satzungsgemäße Aufgaben des Vereins                                                                     | Recht                    |
| 219  | 2012 | Goslar          | Ausgewählte Projekte des Kleingartenwesens                                                              | Gesellschaft u. Soziales |
| 220  | 2012 | Wittenberg      | Naturnaher Garten und seine Vorzüge                                                                     | Fachberatung             |
| 221  | 2012 | Dortmund        | Rechtsfindungen im Kleingartenwesen –<br>Urteile zu speziellen Inhalten                                 | Recht                    |
| 222  | 2012 | Karlsruhe       | Bienen                                                                                                  | Umwelt                   |

| Heft  | Jahr | Ort                | SEMINAR                                                                               | THEMA                 |
|-------|------|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| 223   | 2012 | Suhl               | Objekte des Natur- und Umweltschutzes                                                 | Fachberatung          |
| 224   | 2012 | Frankfurt          | Neue Medien und Urheberrecht,<br>Wichtige Bausteine der Öffentlichkeitsarbeit         | Öffentlichkeitsarbeit |
| 225   | 2012 | Nürnberg           | Der Vereinsvorstand – Haftung nach innen und außen                                    | Recht                 |
| 226   | 2013 | Berlin             | Integration – Kleingärten als Schmelztiegel der Gesellschaft                          | Öffentlichkeitsarbeit |
| 227   | 2013 | Brandenburg        | Renaturierung von aufgelassenen Kleingärten und<br>Kleingartenanlagen                 | Management            |
| 228   | 2013 | Hamburg            | Familiengärten                                                                        | Fachberatung          |
| 229   | 2013 | Oldenburg          | Kleingärten – Als Bauerwartungsland haben sie keine Zukunft                           | Recht                 |
| 230   | 2013 | Elmshorn           | Obstvielfalt im Kleingarten                                                           | Fachberatung          |
| 231   | 2013 | Remscheid          | Der Verein und seine Kassenführung                                                    | Recht                 |
| 232   | 2014 | Bremen             | Soziale Medien                                                                        | Öffentlichkeitsarbeit |
| 233   | 2014 | Augsburg           | Themengärten – Gartenvielfalt durch innovative Nutzung<br>erhalten                    | Umwelt                |
| 234   | 2014 | Altenburg          | Beginn und Beendigung von Kleingartenpachtverhältnissen                               | Recht                 |
| 235   | 2014 | Wuppertal          | Bodenschutz im Kleingarten                                                            | Fachberatung          |
| 236   | 2014 | Dresden            | Pflanzenschutz im Kleingarten                                                         | Fachberatung          |
| 237   | 2014 | Braunschweig       | Wie führe ich einen Verein?                                                           | Recht                 |
| 238   | 2015 | Chemnitz           | Führungsaufgaben anpacken                                                             | Management            |
| 239   | 2015 | Halle              | Reden mit Herz, Bauch und Verstand                                                    | Öffentlichkeitsarbeit |
| 240   | 2015 | Hamm               | Wie manage ich einen Kleingärtnerverein?                                              | Recht                 |
| 241   | 2015 | Offenbach          | Alle Wetter – der Kleingarten im Klimawandel                                          | Fachberatung          |
| 242   | 2015 | Rathenow OT Semlin | Wunderbare Welt der Rosen                                                             | Fachberatung          |
| 243   | 2015 | Hamburg            | Verantwortung für eine richtige Kassenführung                                         | Recht                 |
| 244   | 2015 | Saarbrücken        | Die Welt im Kleinen – Insekten und Spinnen im Garten                                  | Umwelt                |
| 245   | 2016 | Bad Kissingen      | Adressatengerechtes Kommunizieren                                                     | Management            |
| ----- | 2016 | Mainz              | Grundlagen Digitalfotografie                                                          | Öffentlichkeitsarbeit |
| 247   | 2016 | Lübeck             | Kleingartenpachtverträge                                                              | Recht                 |
| 248   | 2016 | Osnabrück          | Nachhaltig gärtnern – ökologischer Gemüsebau<br>im Kleingarten                        | Fachberatung          |
| 249   | 2016 | Bad Mergentheim    | Ökologische und nachhaltige Aufwertung<br>von Kleingartenanlagen                      | Umwelt                |
| 250   | 2016 | Eisenach           | Kleingartenanlagen – Gemeinschaftsgrün und Spielplätze<br>nachhaltig gestalten        | Fachberatung          |
| 251   | 2016 | Berlin             | Flächennutzungs- und Bebauungspläne                                                   | Recht                 |
| 252   | 2017 | Bremen             | Wettbewerbe – Vorbereitung und Durchführung<br>am Beispiel des Bundeswettbewerbs 2018 | Management            |
| 253   | 2017 | Goslar             | Wettbewerbe medial begleiten und vermarkten                                           | Öffentlichkeitsarbeit |



| Heft | Jahr | Ort              | SEMINAR                                                                                 | THEMA                 |
|------|------|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| 254  | 2017 | Duisburg         | Nachhaltig gärtnern – ökologischer Obstbau im Kleingarten                               | Fachberatung          |
| 255  | 2017 | Gersfeld         | Pächterwechsel – die Herausforderung für Vereine und Verpächter                         | Recht                 |
| 256  | 2017 | Castrop-Rauxel   | Nachhaltig gärtnern – ökologischer Obstbau im Kleingarten                               | Fachberatung          |
| 257  | 2017 | Schwerin         | Ökosysteme – die Wechselwirkung zwischen Kleingartenanlage und Umwelt                   | Umwelt                |
| 258  | 2017 | Riesa            | Dauerstreitpunkt kleingärtnerische Nutzung und Mediation als mögliche Konfliktlösung    | Recht                 |
| 259  | 2018 | Hamburg          | Fördergelder für gemeinnützige Vereine/Verbände                                         | Management            |
| 260  | 2018 | Regensburg       | Ereignisse richtig ins Bild gesetzt                                                     | Öffentlichkeitsarbeit |
| 261  | 2018 | Göttingen        | Die Nutzung natürlicher Ressourcen – Wasser im Kleingarten                              | Fachberatung          |
| 262  | 2018 | Dessau           | Beschlüsse richtig fassen – die Mitgliederversammlung der Kleingärtnervereine/-verbände | Recht                 |
| 263  | 2018 | Heidelberg       | Nachhaltig gärtnern                                                                     | Umwelt                |
| 264  | 2018 | Jena             | Steuerliche und kleingärtnerische Gemeinnützigkeit                                      | Recht                 |
| 265  | 2018 | Frankfurt/Oder   | Die Nutzung natürlicher Ressourcen – Boden im Kleingarten                               | Fachberatung          |
| 266  | 2019 | Neumünster       | Modernes Führungsmanagement in Verein und Verband – heute                               | Management            |
| 267  | 2019 | Braunschweig     | Moderieren und Präsentieren – so stellt sich das Kleingartenwesen dar                   | Öffentlichkeitsarbeit |
| 268  | 2019 | Bad Breisig      | Der insektenfreundliche Garten – mit Kleingartenanlagen gegen den Artenrückgang         | Umwelt                |
| 269  | 2019 | Wismar           | Die Satzung und Vereinsordnungen                                                        | Recht                 |
| 270  | 2019 | Oldenburg/Vechta | Pädagogik für die Fachberatung in Theorie und Praxis                                    | Fachberatung          |
| 271  | 2019 | Hamm             | Pflanzen – Ihre Verwendung im Kleingarten                                               | Fachberatung          |
| 272  | 2019 | Kassel/Baunatal  | Der Kleingarten-Pachtvertrag                                                            | Recht                 |

