157

Kleingartenpacht-verhältnisse

Bundesverband Deutscher Gartenfreunde e.V.
Gemeinnützige Organisation für das Kleingartenwesen

Schriftenreihe des Bundesverbandes

Deutscher Gartenfreunde e.V., Berlin

(BDG)

Heft / 2002
24. Jahrgang

Tagung: vom 15. bis 17. März 2002 in Bad Mergentheim

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

Präsident: Ingo Kleist

Seminarleiterin: TheresiaTheobald
Geschäftsführerin des Bundesverbandes
Deutscher Gartenfreunde e.V.

Zusammenstellung: Ute Gabler

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

ISSN 0936-6083

Auflage: 1.000

Diese Tagung wurde durch das Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, 10115 Berlin finanziell gefördert.

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S — S E I T E

V o r w o r t **5**

Theresia T h e o b a l d
Geschäftsführerin des Bundesverbandes
Deutscher Gartenfreunde e.V.

Pächterwechsel **7**
-Chance und Verpflichtung-

Dr. jur. Uwe K ä r s t e n
Rechtsanwalt Krampnitz

Die Abwicklung von Kleingartenpachtverträgen in **19**
besonderen Fällen

Klaus K u h n i g k
Rechtsanwalt, Berlin

Regelungen des Unterpachtvertrages **35**
Ausgestaltung des Pachtvertrages in der Verwaltungsvollmacht
Regelungsmöglichkeiten

Karsten D u c k s t e i n
Rechtsanwalt, Magdeburg

Aktuelle Rechtssprechung und neues Schuldrecht **53**

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

Formen der Entkommunalisierung **71**

Werner H e i d e m a n n
Geschäftsführer des Landesverbandes Westfalen und Lippe
der Kleingärtner e.V., Ascheberg

Bericht der Arbeitsgruppen: **83**

AG I. „Pächterwechsel“ **85**

Leiter und Berichterstatter: Helmut H a n s k e
Landesverband Hessen der Kleingärtner e.V.

AG II. „Unterpachtvertrag“ **87**

Leiterin und Berichterstatterin: Monika K a p p e r
Landesverband Sachsen der Kleingärtner e.V.

AG III. „Formen der Entkommunalisierung“ **89**

Berichterstatter: Werner H e i d e m a n n
Landesverband Westfalen und Lippe der Kleingärtner e.V.

AG IV. „Aktuelle Rechtsprechung und neues Schuldrecht **91**

Berichterstatter: Wolfgang M e y e r
Landesbund der Gartenfreunde in Hamburg e.V.

Vorwort

„Kleingartenpachtverhältnisse“ lautete das Thema der ersten Rechtstagung des Bundesverbandes Deutscher Gartenfreunde e.V.. Teilnehmer aus allen Bundesländern hatten sich in Bad Mergentheim zusammengefunden, um von Freitag bis Sonntag an dieser Schulungs- und Informationsveranstaltung teilzunehmen.
Nach der Begrüßung durch Tagungsleiterin Theresia Theobald begann Referent Dr. Uwe Kärsten aus Krampnitz bei Potsdam mit dem Thema „Pächterwechsel - Chancen und Verpflichtung -“. Er wies noch einmal darauf hin, wie wichtig eine ordnungsgemäße Übergabe des Gartens und ein schriftliches Übernahmeprotokoll ist. Diese Bewertung dient nicht nur als Obergrenze für den Verkauf der Laube, sondern ist die letzte Möglichkeit, vom ausscheidenden Pächter die Bereinigung des Pachtgegenstandes zu verlangen. (Rückbau übergroßer Baulichkeiten und überproportionaler Bepflanzung).
Rechtsanwalt Klaus Kuhnigk aus Berlin referierte zum Thema „Die Abwicklung von Kleingartenpachtverträgen in besonderen Fällen“, was ist zu tun bei Tod des Pächters, Ehescheidung oder Auflösung der eheähnlichen Lebensgemeinschaft. Aus seiner Praxis legte er anschaulich die verschiedenen Fallvarianten dar. Er betonte, wie wichtig bei jeder Veränderung eine ordnungsgemäße Übergabe, Wertermittlung und ein Übernahmeprotokoll ist, um die Ansprüche nicht nur des nachfolgenden Pächters (z.B. der Ehefrau, Lebensgefährtin), sondern auch der übrigen von der Erbschaft betroffenen Personen zu berücksichtigen ist.
Zur Regelung des Unterpachtvertrages , Ausgestaltung des Pachtvertrages in der Verwaltungsvollmacht, Regelungsmöglichkeiten sprach Rechtsanwalt Karsten Duckstein. Anhand eines neu von ihm für den Landesverband Sachsen-Anhalt der Gartenfreunde e.V. entwickelten Musterunterpachtvertrages erläuterte er die unterschiedlichen Regelungsinhalte, die von den Teilnehmern intensiv diskutiert wurden. Die Regelung der Verwaltungsvollmacht zwischen Stadt-, Bezirksverband und Verein zur Verwaltung der Kleingärten ergänzten den Vortrag. Dr. Lorenz Mainzcyk, Rechtsanwalt und Ministerialrat a.D., Kommentator des BkleingG, referierte über die neueste Rechtssprechung zum Kleingartenrecht. Er legte noch einmal anhand aktueller Entscheidungen die Grundsätze der kleingärtnerischen Nutzung und des Begriffes der Kleingartenanlage dar. Im zweiten Teil erläuterte er die Umwandlung der VKSK-Gliederungen nach der Wiedervereinigung und die Auswirkungen auf die Kleingartenpachtverhältnisse. Nachdem der BGH die Revision gegen das Urteil des OLG Naumburg vom 11.01.2001 Az 7 U 132/99 nicht angenommen hat, ist nach seiner Ansicht die Rechtslage der Kleingartenorganisationen in den neuen Bundesländern eindeutig geklärt. Anschließend erläuterte er die neuen Regelungen des Schuldrechts - soweit sie Kleingartenpachtverhältnisse betreffen.
Als letzter Beitrag trug Werner Heidemann aus Ascheberg in Nordrheinwestfalen den aktuellen Stand zum Thema Entkommunalisierung vor. Der derzeitige gesellschaftliche Wandel zeigt sich auch bei der Umstrukturierung der Kommunalverwaltung. Darauf müssen sich die Kleingartenverbände einstellen. Vor der Übernahme neuer Aufgaben durch die Kleingartenorganisationen ist es erforderlich, ernsthaft zu prüfen, wie diese neuen Aufgabenfelder bewältigt werden können. Dies gilt unter der Maßgabe, dass die meisten Vereine und Verbände ehrenamtlich geführt werden. Der Appell von Herrn Heidemann lautete daher auch, die Kommunen nicht ganz aus ihrer Verantwortung für das Kleingartenwesen zu entlassen.

In vier Arbeitsgruppen diskutierten die Teilnehmer engagiert über die einzelnen Themen. Fazit der Teilnehmer: Eine interessante, informative Tagung. Es besteht der Wunsch, den Arbeitsgruppen mehr Zeit einzuräumen.

Theresia Theobald
Geschäftsführerin des Bundesverbandes Deutscher Gartenfreunde e.V.

Pächterwechsel
- Chance und Verpflichtung -

Dr. jur. Uwe K ä r s t e n
Rechtsanwalt, Krampnitz

Pächterwechsel
- Chance und Verpflichtung -

Ende des Pachtverhältnisses, Wertabschätzung,
Herstellung des vertragsgemäßen Zustandes
(Rückbauverlangen)

1.Bedeutung des Pächterwechsels

Für einen Kleingarten stellt der Pächterwechsel eine wichtige Zäsur dar.

Das resultiert zum einen aus der Tatsache, dass im Zusammenhang mit dem Pächterwechsel dritte Personen, vor allem die Wertabschätzer, die Laube und andere Baulichkeiten in ihrem objektiven Bestand und Funktions- tüchtigkeit feststellen und zumindest z.T. deren rechtliche Zulässigkeit beurteilen. Diese Zäsur beendet regelmäßig einen jahrelangen mitunter jahrzehntelangen mehr oder weniger unbeobachteten Gebrauch der Laube und anderer Baulichkeiten durch die Pächter.

Zum anderen ergibt sich die Bedeutung des Nutzerwechsels daraus, dass die Heilung von Mängeln im Kleingarten, in und an der Laube sowie anderen Baulichkeiten nur im Zusammenhang mit der Beendigung des Pachtvertrages und dem anstehenden Nutzerwechsel geheilt werden können. Das betrifft vor allem solche Mängel, die durch den Verpächter entweder nicht wahrgenommen oder über einen langen Zeitraum geduldet wurden.

Die Bedeutung des Pächterwechsels zeigt sich vor allem auch darin, dass zunehmend Rechtsstreitigkeiten in diesem Zusammenhang geführt werden. Diese Rechtsstreitigkeiten werden in aller Regel wegen finanzieller Interessen der Pächterwechselbeteiligten sehr hartnäckig geführt.

2. Anforderungen an den Pächterwechsel

Die grundlegende Anforderung an den Pächterwechsel besteht darin, dass in allen damit zusammenhängenden Maßnahmen bei der Beendigung des alten Pachtverhältnisses und der Bewertung gewährleistet wird, dass der Garten vor erneuter Verpachtung in einen Zustand versetzt wird, der dem Bundeskleingartengesetz (BKleingG), dem Pachtvertrag, der geltenden Gartenordnung und ggf. weiterer Normen entspricht.

Jede andere Betrachtungsweise, die mehr oder weniger zwangsläufig immer darin mündet, dass mängelbehaftete Gärten erneut verpachtet werden, sind risikobehaftet und daher abzulehnen. Eine solche Position im Kleingartenwesen durchzusetzen ist sehr schwer, da sich ein wesentlicher Anteil der Entwicklung des Kleingartenwesens vor allem hinsichtlich der Baulichkeiten und deren Ausstattung am Gesetz vorbei entwickelt haben und im Nachhinein mehr oder weniger klar sanktioniert wurden.

Es muss in diesem Zusammenhang auch darauf hingewiesen werden, dass die Rechtsfolgen dieser Entwicklung in den alten und den neuen Bundesländern unterschiedlich sein können. Während in den alten Bundesländern bei mängelbehafteten Gärten allein der Kündigungsmechanismus zum Zuge kommen kann besteht in den neuen Bundesländern auch immer die Möglichkeit, die gesamte

Kleingartenanlage in den Geltungsbereich des Schuldrechtsanpassungsgesetzes (SchuldRAnpG) und damit aus dem Geltungsbereich des BKleingG hinaus zu drängen. Die Folgen hinsichtlich der Höhe des Pachtzinses, der Kündigungsentschädigung u.a. sind bekannt.

Wesentliche Mängel treten vor allem in zweierlei Hinsicht auf:

a.) Der Garten wird nicht im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG bewirtschaftet. Vor allem der Obst- und Gemüseanbau in der für Kleingärten typischen Vielfalt ist nicht oder nur unzureichend vorhanden. In den Gärten stehen Waldbäume, die Hecken sind zu hoch, es herrschen teure Ziergehölze und Rasenbewuchs vor.

Grundsätzlich kann ein solcher Garten erst dann mängelfrei verpachtet werden, wenn sämtliche Waldbäume entfernt, die Hecken eingekürzt, teure Ziergehölze weggenommen und anstelle des Rasens Beete angelegt wurden. Problematisch erscheint die Situation dann, wenn weder der Bodeneigentümer, der Zwischenpächter noch der Verein oder der Pächter und darüber hinaus auch die Kommune ein Interesse an einem "typischen" Kleingarten haben, sondern ausschließlich oder überwiegend Ziergärten bevorzugen. Sofern im Interesse aller Beteiligten der bestehende Zustand des Kleingartens beibehalten werden soll, empfiehlt es sich jedoch, dies ausdrücklich in allen Vertragswerken zu vereinbaren, einschließlich der sich möglicherweise daraus auch in finanzieller Hinsicht ergebenden Probleme.

b.) Ein zweites wichtiges Problem sind Lauben und andere Baulichkeiten im Kleingarten, die nicht dem § 3 Abs. 2 BKleingG (eine Laube in einfacher Ausführung mit höchstens 24 m² Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz) entsprechen. Fallen diese Baulichkeiten unter den objektbezogenen Bestandsschutz der §§ 18 Abs. 1 für die alten Bundesländern bzw. 20 a Nr. 7 BKleingG für die neuen Bundesländer, können diese Gärten grundsätzlich erneut mit diesen Baulichkeiten verpachtet werden. Aus dem objektbezogenen Bestandsschutz resultiert, dass diese Baulichkeiten nicht rechtswidrig sind. Jedenfalls kann vom abgebenden Pächter nicht der Rückbau der Baulichkeiten auf das im § 3 Abs. 2 BKleingG bestimmte Maß verlangt werden. Soll ein solches Verlangen zukünftig durchgesetzt werden, müsste es ausdrücklich im neu abzuschließenden Pachtvertrag als Pflicht des Pächters vereinbart werden. Letzteres führt erfahrungsgemäß beim Pächterwechsel zu erheblichen Problemen mit dem abgebenden Pächter, da durch die vorgenannte vertragliche Vereinbarung mit dem nachfolgenden Pächter der Wert der Baulichkeiten geringer ist. Letztlich kann man jedoch vg. Praxis nicht grundsätzlich ablehnen, da eine Reduzierung auf das Maß des § 3 Abs. 2 BKleingG im Verlauf des Pachtverhältnisses nicht zu erwarten ist. Das zeigen die vielen seit Jahrzehnten nicht alternden und baufällig werdenden übergroßen Lauben in den Anlagen.

3. Rechtsgrundlagen für die Beendigung des Pachtverhältnisses beim Pächterwechsel

Der übliche Pächterwechsel - und nur dieser soll hier behandelt werden - setzt eine Beendigung des Pachtverhältnisses durch den abgebenden Pächter voraus. Im Regelfall geschieht dies bei Vorhandensein eines Nachpächters durch

einvernehmliche Aufhebung des Pachtvertrages. Die andere Art der Beendigung des Pachtverhältnisses besteht in der Kündigung durch den Pächter.

Im Gegensatz zur Verpächterkündigung ist die Kündigung durch den Pächter des Kleingartenpachtvertrages nicht im BKleingG geregelt. Nach § 4 Abs. 1 BKleingG gelten für Kleingartenpachtverträge insoweit die Vorschriften des BGB über die Pacht. Nach § 581 Abs. 2 BGB gelten insoweit, sofern sich aus den §§ 582 - 584 b BGB nichts anderes ergibt, die Vorschriften über den Mietvertrag.

Wegen der besonderen Bedeutung dieser verweisenden Paragrafen soll hier der Gesetzestext noch einmal aufgeführt werden:

§ 4 BKleingG

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

(2) Die Vorschriften über Kleingartenpachtverträge gelten, soweit nichts anderes bestimmt ist, auch für die Pacht von Grundstücken zu dem Zwecke, sie aufgrund einzelner Kleingartenpachtverträge weiter zu verpachten (Zwischenpacht). Ein Zwischenpachtvertrag, der nicht mit einer als gemeinnützig anerkannten Kleingärtnerorganisation oder der Gemeinde geschlossen wird, ist nichtig. Nichtig ist auch ein Vertrag zur Übertragung der Verwaltung einer Kleingartenanlage, der nicht mit einer in Satz 2 bezeichneten Kleingärtnerorganisation geschlossen wird.

(3) Wenn öffentliche Interessen dies erfordern, insbesondere wenn die ordnungsgemäße Bewirtschaftung oder Nutzung der Kleingärten oder der Kleingartenanlage nicht mehr gewährleistet ist, hat der Verpächter die Verwaltung der Kleingartenanlage einer in Absatz 2 Satz 2 bezeichneten Kleingärtner-organisation zu übertragen.

§ 581 BGB Vertragstypische Pflichten beim Pachtvertrag

(1) Durch den Pachtvertrag wird der Verpächter verpflichtet, dem Pächter den Gebrauch des verpachteten Gegenstandes 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 584 b etwas anderes ergibt, die Vorschriften über den Mietvertrag entsprechend anzuwenden.

Mit Inkrafttreten des Mietrechtsreformgesetzes am 1.9.2001 wurden die mietrechtlichen Bestimmungen ((§§ 535 - 580 a BGB) inhaltlich geändert. Geändert haben sich auch die Bezeichnungen der Paragrafen. Das betrifft zum einen die Nummern der Paragrafen aber auch die Überschriften der Paragrafen, die nunmehr amtlichen Charakter tragen.

Im Folgenden werden die alten und neuen Paragrafen des BGB gegenüber gestellt. Dabei handelt es sich um die Paragrafen aus dem BGB, die in erster Linie in den Kleingartenpachtverträgen verwendet werden. Die bestehenden Kleingartenpachtverträge beinhalten naturgemäß noch die alten Paragrafen-bezeichnungen. Die Gegenüberstellung erleichtert das Auffinden des nunmehr geltenden Gesetzestextes.

§ 539 BGB Ersatz sonstiger Aufwendungen Wegnahmerecht des Mieters	*alt § 547 a Abs. 1 BGB* *Wegnahmerecht des* und Mieters
§ 562 BGB Umfang des Vermieterpfandrechts	*alt § 559 BGB* *Vermieterpfandrecht*
§ 541 BGB Unterlassungsklage bei vertragswidrigem Gebrauch	*alt § 550 BGB* *Vertragswidriger* Gebrauch
§ 545 BGB Stillschweigende Verlängerung Mietverhältnisses	*alt § 568 BGB* *Stillschweigende* des Verlängerung
§ 548 BGB Verjährung der Ersatzansprüche Wegnahmerechts	*alt § 558 BGB* *Verjährung von* und des Ersatzansprüchen
§ 552 BGB Abwendung des Wegnahmerechts	*alt § 547 a Abs. 2 BGB* *Wegnahmerecht des* des Mieters Mieters

4. Die Bewertung der Gärten

Die Bewertung der Kleingärten und der in ihnen vorhandenen Baulichkeiten im Zusammenhang mit dem Pächterwechsel wird sehr unterschiedlich durchgeführt. Dies kann auch gar nicht anders sein, da die dazu aufgestellten vereinsrechtlichen Ordnungen, die Bestimmungen in den Pachtverträgen und die in den Vereinen oft über Jahrzehnte herausgebildete Übungen unterschiedlich sind (Kappungsgrenzen für den Wert der Gärten und Lauben, unterschiedliche Bewertungskriterien hinsichtlich Strom- und Wasseranschlüsse und hinsichtlich von "Luxusgegenständen" u.a.m.).
Nach den Erfahrungen des Unterzeichnenden wäre es günstig, an die bei der Bewertung Beteiligten folgende Anforderungen zu stellen:

4.1. Anforderungen an die Bewerter:

- vollständige und objektive Erfassung aller auf dem Pachtgrundstück vorhandener Baulichkeiten und Anpflanzungen (Was ist in welchem Umfang tatsächlich vorhanden ?),

- Bestimmung, welche Baulichkeiten und Anpflanzungen zulässig und daher bewertungsfähig sind,
- Bestimmung der unzulässigen Baulichkeiten und Anpflanzungen,
- Bewertung der zulässigen Baulichkeiten und Anpflanzungen nach den geltenden Ordnungen,
- Vermessung des Pachtgegenstandes vermittels Bandmaß (Feststellung der Größe des Gartens in m².),

4.2. Verantwortung des abgebenden Pächters:

- Vorlage des Pachtvertrages und sämtlicher Baugenehmigungen,
- Vorlage eventuell vorhandener Vereinbarungen mit den Gartennachbarn z.B. bzgl. des Eigentums am Zaun, zu Grenzabständen, Überhang, Überwuchs u.a.m.,
- Duldung sämtlicher Prüfungen u.a. auch der Dichtheit der abflusslosen Sammelgrube,
- Abgrenzung der Baulichkeiten und Anpflanzungen vom Inventar (Regenwassersammelbehälter, Komposter, Sandkasten, Spielgeräte u.a.m.).

4.3. Aufgaben des Vereinsvorstandes:

- Bestimmung der Baulichkeiten und Anpflanzungen, die unzulässig sind,
- Durchsetzung der Wegnahme der unzulässigen Baulichkeiten und Anpflanzungen sowie Heilung anderer Mängel,
- Kontrolle der Objektivität der Tätigkeit der Bewerter und der Angaben des abgebenden Pächters,
- Teilnahme am Bewertungstermin und Inaugenscheinnahme der Anpflanzungen und Baulichkeiten, insbesondere der Laube auch von innen,
- Aufbereitung und Dokumentierung streitiger Angelegenheiten und Veranlassung der Entscheidung darüber durch den Verpächter

4.4. Verantwortung des Verpächters
(kleingärtnerisch-gemeinnütziger Zwischenpächter)

- Kontrolle des Bewertungsprotokolls, der vorgelegten Baugenehmigungen, der Entschädigungsvereinbarung zwischen abgebenden und übernehmenden Pächter
- erforderlichenfalls Kontrolle vor Ort,
- Gewährleistung der Gleichbehandlung der Pächter/Mitglieder im Zusammenhang von Pächterwechseln,
- Abschluss des Pachtvertrages mit dem neuen Pächter nach abschließender Kontrolle des Pächterwechsel insbesondere hinsichtlich der Mängelfreiheit des nun zu verpachtenden Gartens,
- erforderlichenfalls Durchsetzung von Wegnahme- und Rückbauverlangen sowie Durchsetzung weiterer Maßnahmen hinsichtlich der kleingärtnerischen Nutzung,
- Durchsetzung der Herstellung des vertragsgemäßen Zustandes vor Neuverpachtung

Nach den hier vorliegenden Erfahrungen gelingt es den Kleingartenvereinen vor Ort in den meisten Fällen schon vor Beendigung des Pachtvertrages durch entsprechende Aufforderungen an den Pächter bestehende Mängel zu heilen. Das

gilt insbesondere in den Kleingartenanlagen, in denen sich über einen langen Zeitraum feste Grundsätze dafür herausgebildet haben. Probleme gibt es in den Kleingartenanlagen, in denen über einen längeren Zeitraum Mängel mehr oder weniger bewusst geduldet wurden und/oder Ungleichbehandlungen bei der Durchführung des Pächterwechsels zu verzeichnen waren.

Trotz der damit verbundenen Widerstände und Schwierigkeiten ist der Verpächter gehalten, im Zusammenhang mit dem Pächterwechsel die bestehenden Mängel zu heilen.

Dies gilt umso mehr, da die Gerichte bei bestehendem Pachtvertrag nicht geneigt sind, entsprechenden Klagen stattzugeben. Dies zeigt sich insbesondere bei Klagen auf Vornahme von Handlungen wie Wegnahme von Waldbäumen, Einkürzen von Hecken, Anlegen von Beeten u.a.m.. Bei solchen Klagen muss man damit rechnen, dass diese wegen vermuteter oder tatsächlicher Ungleichbehandlung von Kleingärtnern in der Anlage und/oder Duldung von vg. Missständen über einen langen Zeitraum abgewiesen werden. Das gilt umso mehr, wenn der verklagte Pächter den Garten schon mit den bestehenden Mängeln angepachtet hatte. Das zeigt sich an folgendem Beispiel:

In den Entscheidungsgründen wird im Urteil des Amtsgerichts Potsdam vom 18.7.2001 zum Az. 23 C 167/01 ausgeführt:
" Die Beklagten haben unstreitig die Weiden in den gepachteten Kleingärten nicht gepflanzt. Vielmehr erfolgte die Übergabe der Gärten an beide Beklagten mit den Weiden.
Allein aus der Tatsache, dass die Weiden mit der Pachtsache übergeben wurden, ergibt sich, dass deren Vorhandensein nicht vertragswidrig ist und Beseitigung verlangt werden kann. Selbst dann nicht, wenn die Gartenordnungen, die Vertragsbestandteil der Pachtverträge zwischen den Parteien sind, festschreiben, dass hochwachsende Laub- und Nadelgehölze mit einer Wachshöhe von mehr als 2,5 m in Kleingärten nicht zulässig sind.
Denn der Kläger als Pächter hat den Garten übergeben, wobei ihm die Pflicht oblag, die Pachtsache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu übergeben (§ 536 BGB).... Es wäre jedoch mindestens treuewidrig, wenn der Kläger die Beseitigung der Weiden verlangt, obwohl er die Pachtsachen mit den Weiden als zum vertrags- gemäßen Gebrauch geeignet überlassen hat und die Gartenordnungen zum Zeitpunkt der Überlassung in Kraft waren.... "
Die Sachlage stellt sich jedoch anders dar, wenn das Pachtverhältnis wirksam beendet ist. In diesem Falle hat der Verpächter das Recht, den Garten von allen Baulichkeiten und Anpflanzungen beräumen zu lassen.
Dieses Recht ergibt sich aus dem § 546 BGB - Rückgabepflicht des Mieters (*alt § 556 BGB* - Rückgabe der Mietsache*)* und der dazu existierenden Rechtsprechung.

§ 546 BGB Rückgabepflicht des Mieters

(1) Der Mieter ist verpflichtet, die Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses zurückzugeben.

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

Dieser Paragraf hat im Rahmen des Nutzerwechsels im Kleingartenwesen eine besondere Bedeutung. Aus diesem Paragrafen ergibt sich die Wegnahmepflicht des Kleingärtners an Baulichkeiten und Anpflanzungen mit Beendigung des Kleingartenpachtvertrages. Einrichtungen, mit denen der Mieter die Mietsache versehen hat, sind zu entfernen (BGH NJW 81, 2564), auch wenn der Einbau mit Zustimmung des Vermieters geschehen ist (BGH NZM 99, 478, Düss ZMR 90, 218; Köln NZM 98, 767 für Pachtvertrag) und in dessen Eigentum stehend (BGH NJW-RR 94, 847) oder vom Vormieter eingebaut (Hbg ZMR 90, 341) Urteil des Landgerichts Kassel vom 29.1.1998 zum Az. 1 8 690/97 zu Kleingartenpachtverträgen.

Bei der Durchsetzung dieser Wegnahme- bzw. Rückbauverlangen ist die Sechsmonatsfrist nach § 548 BGB zu beachten.

Es muss damit gerechnet werden, dass die Durchsetzung dieser Rückbau- und Wegnahmeverlangen sehr schwierig ist. Nicht alle Amtsgerichte geben solchen Klagen statt. Die Gerichte stehen zumeist auf Seiten des einzelnen Pächters vor allem dann, wenn dieser auf Ungleichbehandlung seines Falles hinweist. Dazu gibt es leider auch berechtigten Anlass.

Letztlich sind jedoch auch solche verlorenen Gerichtsverfahren für den Zwischenpächter nicht ohne Nutzen. Auf jeden Fall kann er so gegenüber dem Verpächter (Bodeneigentümer) nachweisen, dass er Pflichtverletzungen nicht geduldet hat. Damit dürfte die Kündigung des Zwischenpachtvertrages wegen Duldung von Pflichtverletzungen zumindest erheblich erschwert sein.

5. Wichtige Änderungen der Zivilprozessordnung (ZPO)

Die ZPO ist durch eine Reihe von Reformgesetzen geändert worden, die größtenteils am 1.1.2002 in Kraft traten. Abschließend soll an dieser Stelle nur auf zwei wichtige Änderungen der ZPO hingewiesen werden, da diese Änderungen eine vorausschauende und folgenkritische Arbeit der überwiegend ehrenamtlich tätigen Vereinsvorstände erfordern.

*5.*1. Zur gütlichen Streitbeilegung und dem Vergleich

Der § 278 ZPO lautet nunmehr wie folgt:

§ 278 ZPO Gütliche Streitbeilegung, Vergleich.

(1) Das Gericht soll in jeder Lage des Verfahrens auf eine gütliche Beilegung des Rechtsstreits oder einzelner Streitpunkte bedacht sein.

(2) Der mündlichen Verhandlung geht zum Zwecke der gütlichen Beilegung des Rechtsstreits eine Güteverhandlung voraus, es sei denn, es hat bereits ein Eingangsversuch vor einer außergerichtlichen Gütestelle stattgefunden oder die Güteverhandlung erscheint erkennbar aussichtslos. Das Gericht hat in der

Güteverhandlung den Sach- und Streitstand mit den Parteien unter freier Würdigung aller Umstände zu erörtern und, soweit erforderlich, Fragen zu stellen Die erschienenen Parteien sollen hierzu persönlich gehört werden.

(3) Für die Güteverhandlung sowie für weitere Güteversuche soll das persönliche Erscheinen der Parteien angeordnet werden. § 141 Abs. 1 Satz 2, Abs. 2 und 3 gilt entsprechend.

(4) Erscheinen beide Parteien in der Güteverhandlung nicht, ist das Ruhen des Verfahrens anzuordnen.

(5) Das Gericht kann die Parteien für die Güteverhandlung vor einen beauftragten oder ersuchten Richter verweisen. In geeigneten Fällen kann das Gericht den Parteien eine außergerichtliche Streitschlichtung vorschlagen. Entscheiden sich die Parteien hierzu, gilt § 251 entsprechend.

(6) Ein gerichtlicher Vergleich kann auch dadurch geschlossen werden, dass die Parteien einen schriftlichen Vergleichsvorschlag des Gerichts durch Schriftsatz gegenüber dem Gericht annehmen. Das Gericht stellt das Zustandekommen und den Inhalt eines nach Satz 1 geschlossenen Vergleichs durch Beschluss fest. § 164 gilt entsprechend.

Aus diesen Regelungen resultiert, dass über die bisher übliche Vorbereitung auf gerichtliche Auseinandersetzungen hinaus vorausschauend und folgenkritisch durch die Vereinsvorstände die Möglichkeit einer gütlichen Beilegung des Rechtsstreits in der Güteverhandlung vorbereitet werden sollte. Dabei kommt es vor allem darauf an, dass dem Gericht alle Umstände bekannt gemacht werden, die eine gütliche Beilegung des Rechtsstreits beeinflussen können, d.h. es sollten die im Kleingartenwesen üblichen und möglichen Lösungsvorschläge zur Beilegung des Rechtsstreits unterbreitet werden.
Das ist unabdingbar erforderlich, da dies den Gerichten wegen der sehr unterschiedlichen Regelungen in den Vereinssatzungen, der Pachtverträge, der Gartenordnungen und Verfahrensweisen in den Vereinen nicht ohne Weiteres möglich ist. Dem Gericht sollten vor allem die Schriftsätze vorgelegt werden in denen der Verein versucht hat, mit dem nunmehr beklagten Mitglied/Pächter die Probleme außergerichtlich und einvernehmlich zu lösen.

Darüber hinaus soll auf die Möglichkeit verwiesen werden, dass das Gericht von sich aus den Parteien einen Vergleich vorschlägt. Mit diesen Vorschlägen gilt es sich dann auseinanderzusetzen. Darauf sollten sich die Vereine einstellen. Das ist vor allem deshalb erforderlich, da nicht selten für das Eingehen eines Vergleichs der Beschluss der Mitgliederversammlung oder eines anderen Gremiums erforderlich ist. Dies erfordert jedoch in aller Regel Zeit.

5.2. Die II. Instanz (Berufungsverfahren) ist keine Tatsacheninstanz mehr.

Mit der Änderung der ZPO gibt es von wenigen Ausnahmen abgesehen, nur noch die I. Instanz als Tatsacheninstanz. Dies heißt, dass nur in der I. Instanz die jeweiligen Auffassungen und die dazu erforderlichen Beweismittel vorgetragen werden können. In der Berufungsinstanz findet vom Grundsatz her nur noch eine rechtliche

Überprüfung des erstinstanz- lichen Urteils statt, neue Angriffs- und Verteidigungsmittel können nur nach Maßgabe des § 531 ZPO zugelassen werden.

Der § 531 ZPO lautet:

§ 531 ZPO Zurückgewiesene und neue Angriffs- und Verteidigungsmittel

(1) Angriffs- und Verteidigungsmittel, die im ersten Rechtszuge zu Recht zurückgewiesen worden sind, bleiben ausgeschlossen.

(2) Neue Angriffs- und Verteidigungsmittel sind nur zuzulassen, wenn sie

1. einen Gesichtspunkt betreffen, der vom Gericht des ersten Rechtszuges erkennbar übersehen oder für unerheblich gehalten worden ist,

2. infolge eines Verfahrensmangels im ersten Rechtszuge nicht geltend gemacht wurden oder

3. im ersten Rechtszug nicht geltend gemacht worden sind, ohne dass dies auf einer Nachlässigkeit der Partei beruht.

Das Berufungsgericht kann die Glaubhaftmachung der Tatsachen verlangen, aus denen sich die Zulässigkeit der neuen Angriffs- und Verteidigungsmittel ergibt.

Daraus resultiert, dass sich die Vorstände auf ein gerichtliches Verfahren sehr gründlich vorbereiten müssen. Insbesondere kommt es darauf an, nur mit großem Aufwand zu beschaffende Beweismittel rechtzeitig zu sichern und zugriffsbereit zu halten.

In den Kleingarten-Gerichtsverfahren kommt es insbesondere auf folgende Beweismittel an:

- Zwischenpachtvertrag (Altpachtvertrag und wenn vorhanden neuer Pachtvertrag),

- die aktuellen Unterpachtverträge zwischen dem Verband und den einzelnen Unterpächtern (Altpachtverträge und soweit vorhanden Neupachtverträge),

- Zahlungsbelege, mit denen nachgewiesen werden kann, dass bisher immer die Kleingartenpacht gezahlt wurde (Kontoauszüge, Überweisungsaufträge, Schriftsätze mit Rechenwerk),

- Zahlungsnachweise über die Erstattung öffentlich-rechtlicher Lasten (Grundsteuer, Abgaben für Wasser- und Bodenverband u.ä.),

- die Stadtortgenehmigung für die Errichtung der Kleingartenanlage,

- Flächennutzungsplan, Bebauungsplan,

- den Parzellierungsplan (alt und neu), evtl. Luftbildaufnahmen,

- eventueller Schriftverkehr im Zusammenhang mit der Errichtung der Kleingartenanlage (Genehmigungen bauaufsichtlicher Art, Energieversorgung, Wasserversorgung usw.),
- einen aktuellen Flurkartenauszug zu allen Flurstücken, auf denen die Kleingartenanlage liegt,

- ein aktueller Flurkartenauszug, in den die bestehende Kleingartenanlage in ihren Umrissen einschließlich der Zuwegung und der Verlauf der Wasser- und Stromleitungen und eventueller weiterer Medien eingezeichnet ist, evtl. auf Flurkarte projizierte Luftbildaufnahme,

- Grundbuchauszüge zu allen Flurstücken, aus denen sich die aktuellen Eigentumsverhältnisse ergeben sowie sonstige diesbezügliche Unterlagen (Vermögenszuordnungsbescheide, Restitutionsanträge usw.),

- eventuell weitere Unterlagen zur Kleingartenanlage, wie Gerichtsurteile, öffentlich-rechtliche Bescheide oder Auflagen usw,

- vollständige Namen und ladungsfähige Anschriften potenzieller Zeugen zu
  - Umständen des Abschlusses des Zwischenpachtvertrages, vor allem Altpachtvertrag
  - Art und Weise der Nutzung der Gärten zum Zeitpunkt des 3.10.1990

Abschließend soll noch darauf verwiesen werden, dass namentlich das Aufsuchen von Dokumenten aus der Zeit vor dem 3.10.1990 eine umfängliche Sucharbeit in den entsprechenden Archiven erfordern kann. Dies sollte bei der Vorbereitung und Durchführung von Gerichtsverfahren vorausschauend berücksichtigt werden.

Die Abwicklung von Kleingartenpachtverträgen in besonderen Fällen

Klaus Ku h n i g k
Rechtsanwalt, Berlin

Die Abwicklung von Kleingartenpachtverträgen in besonderen Fällen

1. Tod des Kleingärtners

1.1 Tod des Alleinpächters

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

Beispiel: Kleingärtner M stirbt am 1.3.2002. Der Kleingartenpachtvertrag endet damit am 30.4.2002.

Der Ehegatte bzw. der Lebenspartner des Kleingärtners hat keinen Anspruch auf Eintritt in den Kleingartenpachtvertrag. Im Gegensatz zum Wohnungsmietrecht hat der Gesetzgeber bewusst auf eine entsprechende Regelung im Bundeskleingartengesetz verzichtet.

Das Bundeskleingartengesetz enthält damit eine Sonderregelung, da im übrigen Miet- und Pachtverträge zumindest mit den Erben unter Einräumung eines Sonderkündigungsrechts fortgesetzt werden. Der Verpächter soll hierdurch in die Lage versetzt werden, mit Rücksicht auf die bestehende Kleingartengemeinschaft über die Vergabe des Kleingartens völlig frei zu entscheiden. Durch die Beendigung des Kleingartenpachtvertrages wandelt dieser sich in ein Abwicklungsverhältnis. Hierbei stellt sich in der Praxis das Problem, auf welche Weise und gegenüber welcher Person die Vertragsabwicklung vorzunehmen ist.

1.1.1 Rechtsnachfolge

Mit dem Tode des Kleingärtners (Erbfall) geht dessen Vermögen (Erbschaft) als Ganzes auf eine oder mehrere andere Personen (Erben) über - § 1922 Abs. 1 BGB. Die Erbschaft geht also als Ganzes kraft Gesetzes unmittelbar und von selbst auf eine oder mehrere Personen über, und zwar auch ohne Wissen des Erben oder sogar gegen seinen Willen. Der Erbe hat demnach den Kleingartenpachtvertrag abzuwickeln.

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

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

1.1.2 Nachweis der Rechtsnachfolge

Der Nachweis der Erbschaft erfolgt durch Vorlage des Erbscheins. Mit der Aushändigung des Erbscheins gilt die gesetzliche Vermutung, dass demjenigen, welcher in dem Erbschein als Erbe bezeichnet ist, das in dem Erbschein angegebene Erbrecht zusteht und dass er nicht durch andere als die angegebenen Anordnungen beschränkt ist (§ 2365 BGB). Gleichzeitig gilt zugunsten desjenigen, der von demjenigen, welcher in einem Erbschein als Erbe bezeichnet ist, durch

Rechtsgeschäft einen Erbschaftsgegenstand erhält, dieselbe Richtigkeitsvermutung (§ 2366 BGB - öffentlicher Glaube des Erbscheins).

Auch wenn im Rechtsverkehr ein Erbschein der sicherste Nachweis ist, bedarf der Erbe an sich eines Erbscheins nicht, da er sein Erbrecht auch anderweitig nachweisen kann. Dies bedeutet jedoch in der Praxis, dass der Erbe - wie in einem Rechtsstreit die volle Darlegungs- und Beweislast bezüglich des behaupteten Erbrechts hat.

Der Nachlassgläubiger wiederum bzw. derjenige, der dem Nachlass etwas schuldet, kann in einem derartigen Fall aber nicht die gesetzlichen Vermutungen der §§ 2365, 2366 BGB in Anspruch nehmen, so dass er seinerseits das Risiko einer fehlerhaften Erbschaftsprüfung trägt.

Es wird häufig versucht, durch Vorlage einer beglaubigten Ablichtung eines privatschriftlichen Testamentes nebst Eröffnungsprotokoll des Nachlassgerichts einen derartigen Nachweis zu führen. Hierbei ist zu beachten, dass dies keinen Erbennachweis darstellt, da bei einer Testamentseröffnung durch das Nachlassgericht nicht geprüft wird, ob das vorgelegte Testament auch wirksam ist. Ebenso stellt das Eröffnungsprotokoll keinen Nachweis dafür dar, dass nicht später noch ein weiteres Testament gesondert abgeliefert und eröffnet wurde (§ 2260 BGB).

In der Praxis hat sich allerdings eingebürgert, auf die Vorlage eines Erbscheins zu verzichten, wenn die Erbfolge auf einem vorgelegten öffentlichen (in der Regel notariellen) Testament oder Erbvertrag beruht. Denn das öffentliche Testament sowie der notarielle Erbvertrag stellen öffentliche Urkunden dar, denen eine erhöhte Beweiskraft zukommt. Ferner stellt die notarielle Beurkundung im Regelfall sicher, dass die Erbfolge zweifelsfrei entnommen werden kann. Der Gesetzgeber hat daher im Grundbuchrecht ausdrücklich vorgesehen, dass in derartigen Fällen auf die Vorlage eines Erbscheins zur Grundbuchberichtigung verzichtet werden kann (§ 35 Abs. 1 Satz 2 GBO). Dennoch bleibt anzumerken, dass auch öffentliche Testamente, vor allem wenn sie vor vielen Jahren errichtet worden sind, durch nachfolgende letztwillige Verfügungen geändert werden können. Ein Restrisiko bleibt daher in derartigen Fällen bestehen.

1.1.3 Testamentsvollstreckung

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

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

1.1.4 Unbekannte bzw. ungewisse Erben

Ist dem Verpächter der Erbe des verstorbenen Kleingärtners unbekannt oder ist ungewiss, ob der Erbe die Erbschaft angenommen hat, so kann der Verpächter zur Sicherung des Nachlasses beim Nachlassgericht die Einsetzung eines Nachlasspflegers beantragen (§ 1960 Abs. 1 BGB). Der Nachlasspfleger hat die Aufgabe, den Nachlass für die zu ermittelnden Erben zu verwalten. Er ist verpflichtet, den Nachlassgläubigern Auskunft über den Bestand des Nachlasses zu erteilen und ggf. Nachlassverbindlichkeiten zu erfüllen, sofern die Mittel des Nachlasses hierzu ausreichen. Reichen die Mittel des Nachlasses nicht aus, wird der Nachlasspfleger die Nachlassverwaltung (§ 1975 BGB) oder sogar das Nachlassinsolvenzverfahren (§§ 315 ff. Ins0) beantragen.

Die Bestellung eines Nachlaßverwalters nach § 1975 BGB kann alternativ oder kumulativ vom Verpächter als Nachlassgläubiger beantragt werden. Dies ist immer dann sinnvoll, wenn dem Verpächter konkrete Vermögensgegenstände (z.B. aufgefundenes Sparbuch) bekannt sind. Ansprüche des Verpächters können dann aus den vorhandenen Vermögensgegenstände ggf. befriedigt werden. Auf die Ermittlung konkreter Erben kommt es dann nicht an.

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

1.1.5 Haftung der Erben

Ein Erbe haftet aufgrund der nach § 1922 BGB eingetretenen Rechtsnachfolge für die vorhandenen Nachlassverbindlichkeiten gemäß 9 1967 BGB. Zu den Nachlassverbindlichkeiten gehören auch die vom Erblasser herrührenden Schulden (§ 1967 Abs. 2 BGB).

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

- durch die Beantragung der Nachlassverwaltung, § 1975 BGB,

- durch die Beantragung des Nachlassinsolvenzverfahrens, §§ 315 ff. Ins0,

- durch die Einrede der Dürftigkeit des Nachlasses, § 1990 BGB.

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

1.1.6 Mehrere Erben

Mehrere Erben bilden eine Erbengemeinschaft (§ 2032 BGB). Der Nachlass des Erblassers wird damit gemeinschaftliches Vermögen der Erben (sog. Gesamthandvermögen). Sämtliche Erben können nur gemeinsam handeln. Gehört ein Anspruch zum Nachlass, so kann der Verpflichtete nur an alle Erben

gemeinschaftlich leisten und jeder Miterbe nur die Leistung an alle Erben fordern (§ 2039 Satz 1 BGB).

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

Umgekehrt können über einen Nachlassgegenstand (z.B. Veräußerung der Baulichkeiten und des Aufwuchses an den neuen Kleingärtner) sämtliche Erben nur gemeinschaftlich verfügen (5 2040 Abs. 1 BGB). Die gemeinschaftliche Verfügung erfordert, dass sämtliche Miterben mit der Verfügung einverstanden sind. Allerdings müssen nicht notwendig alle Miterben die Erklärung gleichzeitig und bei derselben Gelegenheit abgeben, sofern sie sich nur zu einer einheitlichen Verfügung ergänzen.

Die Haftung der Erbengemeinschaft richtet sich nach § 2058 BGB. Danach haften sämtliche Miterben als Gesamtschuldner für Nachlassverbindlichkeiten. Jeder Erbe kann also von einem Gläubiger in voller Höhe in Anspruch genommen werden. Der in Anspruch genommene Erbe hat dann nur die Möglichkeit, gem. 9 426 BGB Rückgriff gegen die übrigen Miterben zu nehmen.

1.1.7 Pflichten des Erben

1.1.7.1 Pflicht zur Rückgabe der Kleingartenparzelle

Durch die nach § 12 Abs. 1 BKleingG bewirkte Beendigung des Pachtverhältnisses ist der Erbe verpflichtet, die Kleingartenparzelle an den Verpächter zurückzugeben. Die Rückgabe der Kleingartenparzelle beinhaltet zum einen die Herausgabe der Grundstücksfläche sowie die Beseitigung von Einrichtungsgegenständen, mit denen der Erblasser die Kleingartenparzelle versehen hat.

Zu den Einrichtungsgegenständen gehören die Laube, die sonstigen baulichen Anlagen sowie der Aufwuchs. Denn hierbei handelt es sich um Scheinbestandteile (§ 95 BGB), die rechtlich als bewegliche Sachen gelten. Ist es einem Kleingärtner gestattet, Lauben, sonstige bauliche Anlagen oder Aufwuchs auf der Kleingartenparzelle zurückzulassen, soweit diese der kleingärtnerischen Nutzung nicht widersprechen, so erstreckt sich die Beseitigungsverpflichtung nur auf die unzulässigen Teile.

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

1.1.7.2 Zahlung von Pachtzinsen

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

1.1.7.3 Veräußerung von Einrichtungsgegenständen

Ein Erbe ist nicht verpflichtet, Einrichtungsgegenstände an den neuen Unterpächter zu veräußern. Er wird jedoch regelmäßig das Recht für sich in Anspruch nehmen, um eine Entschädigung für vorhandene Baulichkeiten, sonstige bauliche Anlagen und die Anpflanzungen zu erhalten.

1.1.8 Pflichten des Verpächters

1.1.8.1 Erstattung vorausbezahlter Pachtzinsen

Hat der verstorbene Kleingärtner vertragsgemäß Pachtzinsen im voraus bezahlt, so hat der Verpächter die für die Zeit nach Beendigung des Pachtverhältnisses gezahlten Pachtzinsen zurückzuerstatten und diese ab Empfang zu verzinsen (§ 547 Abs. 1 Satz 1 BGB).

Beispiel: M zahlte am 5.1.2002 Pachtzinsen für die Zeit vom 1.1. bis 30.6.2002 vereinbarungsgemäß im voraus. Am 1.3.2002 verstirbt M und der Erbe räumt die Kleingartenparzelle am 30.4.2002, also mit Ablauf der Kündigungsfrist.
Der Verpächter hat Pachtzinsen für die Zeit vom 1.5. bis 30.6.2002 in Höhe von 60,-€ zurückzuerstatten und für die Zeit ab 5.1.2002 (Empfang der Pachtzinsen) zu verzinsen.

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

1.1.8.2 Duldung der Wegnahme von Einrichtungsgegenständen

Der Erbe ist berechtigt, Einrichtungsgegenstände, die der verstorbene Kleingärtner eingebracht hat, zu entfernen. Hierzu gehören die sog. Inventarstücke wie z.B. Möbel, Gartengeräte usw., die Laube der Aufwuchs oder sonstige bauliche Anlagen,

sofern nicht das Wegnahmerecht vertraglich unter Einräumung einer Entschädigungszahlung ausgeschlossen worden ist.

1.1.8.3 Abschätzung

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

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

1.1.8.4 Zahlung einer angemessenen Entschädigung

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

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

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

1.1.9 Verjährung

1.1.9.1 Ansprüche des Verpächters

Der Anspruch auf Zahlung rückständiger Pachtzinsen verjährt nach § 195 BGB in drei Jahren (regelmäßige Verjährungsfrist). Die Verjährungsfrist beginnt mit dem Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist und der Verpächter von den

den Anspruch begründenden Umständen und der Person des Schuldners Kenntnis erlangt oder ohne grobe Fahrlässigkeit erlangen müsste (§ 199 Abs. 1 BGB).

Die Ersatzansprüche des Verpächters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Pachtsache verjähren in 6 Monaten. Die Verjährung beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem der Verpächter die Pachtsache zurückerhält (§ 548 Abs. 1 BGB).

Der kurzen Verjährung unterliegen damit die Ansprüche des Verpächters auf Beseitigung von unzulässigen Baulichkeiten bzw. auf Reduzierung einer überbauten Laube. Ebenso erfasst ist der Anspruch des Verpächters auf Entfernung von Inventargegenständen wie z.B. Möbel, Gartengeräte usw.. Die Verjährungsfrist beginnt mit dem Zurückerhalt der Kleingartenparzelle. Der Zurückerhalt der Kleingartenparzelle ist nicht identisch mit dem rechtlichen Ende des Pachtvertrages oder mit der Rückgabe der Kleingartenparzelle im Sinne von § 546 BGB.

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

Um den Ablauf der Verjährung zu hemmen (eine Unterbrechung der Verjährung ist nach der Neuregelung des Verjährungsrechts grundsätzlich nicht mehr möglich), ist der Verpächter gezwungen, innerhalb der Frist von 6 Monaten Klage zu erheben (§ 204 Abs. 1 Nr. 1 BGB) .

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

- der Erbe die Erbschaft angenommen hat; bei Bestehen einer Miterbengemeinschaft ist die Annahme durch sämtliche Miterben erforderlich; oder

- das Insolvenzverfahren über den Nachlass eröffnet wird oder

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

- Die Hemmungsvorschrift des § 211 BGB spielt allerdings in der Praxis selten eine Rolle. Denn im Regelfall hat der Verpächter die Kleingartenparzelle bei Vorlage eines Erbscheines, bei Bestellung eines Nachlasspflegers oder -verwalters bzw. bei Bestellung eines Testamentsvollstreckers die Kleingartenparzelle noch nicht zurückerhalten.

1.1.9.2 Ansprüche des Erben

Die Ansprüche des Erben auf Wegnahme von Einrichtungsgegenstände, also der Laube, der sonstigen Baulichkeiten und/oder Anpflanzungen sowie der Anspruch auf

Abschätzung und/oder Entschädigung für diejenigen Einrichtungsgegenstände, die der Kleingärtner aufgrund der vertraglichen Regelung nicht wegnehmen darf, unterliegen ebenfalls der kurzen Verjährung von 6 Monaten. Die Verjährungsfrist beginnt nach der Beendigung des Pachtverhältnisses (§ 548 Abs. 2 BGB). Im Gegensatz zu den Ansprüchen des Verpächters ist für den Verjährungsbeginn insoweit das rechtliche (nicht das tatsächliche) Ende des Pachtverhältnisses maßgebend.

Beispiel: Kleingärtner M verstirbt am 1.3.2002.
Das Pachtverhältnis endet am 30.4.2002.
Erbe E. verweigert die Herausgabe der Kleingarten-parzelle wegen eines Streits über die Höhe der angemessenen Entschädigung. Verpächter V erhebt am 1.12.2002 Klage und Erbe E gibt die Klein gartenparzelle am 28.2.2003 an V zurück, nach dem er zur Räumung verurteilt worden war.
V macht am 1.5.2003 Ansprüche wegen unzulässiger Baulichkeiten geltend, während E die Zahlung einer angemessenen Entschädigung anmahnt.

Verjährungsbeginn für die Beseitigungsansprüche des V ist der Tag der Rückgabe der Kleingartenparzelle, also der 28.2.2003. Innerhalb von sechs Monaten kann V den Beseitigungsanspruch gegenüber E geltend machen und notfalls gerichtlich durchsetzen.

Der Zahlungsanspruch des E ist jedoch verjährt. Denn Verjährungsbeginn war das rechtliche Ende, also der 30.4.2002. Mit Ablauf des 31.10.2002 trat Verjährung des Zahlungsanspruchs ein. V kann die Zahlung unter Hinweis auf den Verjährungseintritt dauerhaft verweigern.

1.2 Tod des Mitpächters

1.2.1 Ehegatten bzw. Lebenspartner als Vertragspartner

1.2.1.1 Fortsetzung des Kleingartenpachtvertrages

Ein Kleingartenpachtvertrag, den Eheleute gemeinschaftlich geschlossen haben, wird beim Tode eines Ehegatten mit dem überlebenden Ehegatten fortgesetzt. Das gleiche gilt bei Bestehen einer Lebenspartnerschaft im Sinne von § 1 LPartG. Voraussetzung ist also, dass beide Ehegatten bzw. beide Partner in einer Lebenspartnerschaft entweder den Pachtvertrag gemeinschaftlich geschlossen haben oder aber der zweite Ehegatte bzw. Lebenspartner vor dem Tode des anderen in den Pachtvertrag mit aufgenommen wurde (§ 12 Abs. 2 BKleingG).

Bei Fortführung des Kleingartenpachtvertrages scheidet der Erbe des verstorbenen Kleingärtners mit Ablauf der in §12 Abs. 1 BKleingG genannten Frist aus dem Vertragsverhältnis aus. Bis dahin ist also der Erbe Vertragspartei.

Wird der Kleingartenpachtvertrag auf diese Weise fortgesetzt, so haftet der fortsetzende Vertragsteil neben dem Erben des verstorbenen Kleingärtners für die bis zum Tode des Kleingärtners entstandenen Verbindlichkeiten als Gesamtschuldner (§ 12 Abs. 2 Satz 2 BKleingG i.V.m. § 563 b Abs. 1 BGB).

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

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

Der Anspruch auf Durchführung von Beseitigungsmaßnahmen verjährt jedoch nach § 548 Abs. 1 BGB innerhalb von sechs Monaten ab Rückgabe der Pachtsache. Da der einvernehmliche Wechsel des Pächters für den ausgeschiedenen Pächter zum Verjährungsbeginn führt, auch wenn dem Verpächter die Pachtsache nicht zurückgegeben wird (BGH NJW 1992, 687), beginnt die Verjährung mit dem Ablauf des Kalendermonats, der auf den Tod des Kleingärtners folgt.

Beispiel: Der 87-jährige M verstirbt am 1.3.2002.
Er hinterlässt seine 83-jährige Ehefrau F, die nur über ein Renteneinkommen in Höhe von 1.500,-- DM netto verfügt. Erben nach M sind seine Ehefrau zu 1/2 sowie seine beiden gutverdienenden Kinder jeweils zu 1/4. M und F hatten die Kleingarten parzelle unzulässigerweise um ca. 10 qm überbaut.
F kündigt die Kleingartenparzelle zum 30.11.2003 und gibt die Kleingartenparzelle an V zurück.
F führt die Beseitigungsmaßnahmen mit Rücksicht auf ihre geringe Rente nicht durch. Da die Rente unterhalb der ab 1.1.2002 gültigen Pfändungsfrei grenze liegt, hat die gerichtliche Durchsetzung des Beseitigungsanspruches wirtschaftlich keinen Sinn.

V hätte jedoch den Beseitigungsanspruch gegenüber den Erben geltend machen können. Da die Erben als Gesamtschuldner haften, hätte V ein Kind oder beide Kinder in vollem Umfange auf Beseitigung der unzulässigen Baulichkeiten in Anspruch nehmen können. Allerdings ist dieser Anspruch mit Ablauf des 31.10.2002 verjährt, da die Verjährung unter entsprechender Anwendung des § 12 Abs. 1 BKleingG am 1.5.2002 begann.

Will der überlebende Vertragsteil das Pachtverhältnis nicht fortsetzen, steht dem Ehegatten sowie dem Lebenspartner nach 12 Abs. 2 Satz 2 BKleingG ein Sonderkündigungsrecht zu. Der Ehegatte bzw. Lebenspartner muss binnen eines Monats nach dem Todesfall schriftlich gegenüber dem Verpächter erklären, dass er den Kleingartenpachtvertrag nicht fortsetzen will. Der Kleingartenpachtvertrag endet dann mit Ablauf des Kalendermonats, der auf die Erklärung folgt.

Beispiel: M verstirbt am 15.3.2002.
F erklärt am 10.4.2002, dass sie das Pachtverhältnis nicht fortsetzen will.
Das Pachtverhältnis endet am 31.5.2002.

Im Falle der Beendigung des Pachtvertrages werden die oben dargestellten gegenseitigen Ansprüche sowie die oben dargestellten Verjährungsfristen ausgelöst.

1.2.1.2 Entschädigung

Hat sich der Verpächter vertraglich verpflichtet, im Falle der Vertragsbeendigung eine angemessene Entschädigung an den neuen Kleingärtner zu zahlen oder ist der Kleingärtner berechtigt, die Laube, die sonstigen Baulichkeiten sowie den Aufwuchs an den neuen Kleingärtner zu veräußern, so ist auch dies bei Fortsetzung des Kleingartenpachtvertrages mit dem Ehegatten bzw. dem Lebenspartner zu beachten. Denn im Verhältnis zum verstorbenen Kleingärtner endet der bestehende Unterpachtvertrag. Die Erben des verstorbenen Kleingärtners scheiden also aus dem bestehenden Vertragsverhältnis nach Ablauf der Frist des § 12 Abs.1 BKleingG aus. Allein dieser Umstand löst den Anspruch auf Zahlung einer angemessenen Entschädigung aus.

Ist also der Ehegatte bzw. der Lebenspartner des verstorbenen Kleingärtners nicht gleichzeitig Alleinerbe des verstorbenen Kleingärtners, so hat der Erbe bzw. die Erbengemeinschaft Anspruch auf Zahlung einer angemessenen Entschädigung. Folglich ist die Kleingartenparzelle auch bei "Fortsetzung des Kleingartenpachtvertrages" abzuschätzen und die für die Zahlung der angemessenen Entschädigung notwendigen vertraglichen Regelungen sind zu treffen. Dies gilt also auch dann, wenn der Ehegatte bzw. Lebenspartner lediglich Miterbe, also Mitglied einer Erbengemeinschaft ist, und die übrigen Miterben nicht ausdrücklich schriftlich auf die Entschädigungszahlung verzichten.

1.2.2 Partner einer eheähnlichen Lebensgemeinschaft bzw. sonstige Personen

Trotz des Wortlauts des § 12 Abs. 2 BKleingG tritt dieselbe Rechtsfolge ein, wenn der Kleingartenpachtvertrag mit mehreren Personen, die nicht miteinander verheiratet sind bzw. zwischen denen keine Lebenspartnerschaft besteht, abgeschlossen wurde. Der häufigste Fall ist insoweit, dass seitens des Verpächters der Kleingartenpachtvertrag mit einer eheähnlichen Lebensgemeinschaft abgeschlossen oder der Partner einer eheähnlichen Lebensgemeinschaft später in den Pachtvertrag mit aufgenommen wurde. Denn § 12 Abs. 1 BKleingG soll lediglich sicherstellen, dass das Vertragsverhältnis nicht mehr mit den Erben des verstorbenen Vertragsteils fortgesetzt wird.

Dem Partner einer eheähnlichen Lebensgemeinschaft bzw. einer sonstigen Person steht das Sonderkündigungsrecht nach § 12 Abs. 2 Satz 2 BKleingG wegen des eindeutigen Wortlauts nicht zu. Eine entsprechende Anwendung kommt nur bei einer Wohnlaube in Betracht, wenn diese den Mittelpunkt der Lebens- und Wirtschaftsführung darstellt (BGH NJW 1993, 999). Es verbleibt aber die vertraglich vereinbarte Kündigungsmöglichkeit.

Im übrigen ist die Vertragsabwicklung wie bei Ehegatten bzw. Lebenspartnern vorzunehmen.

2. Scheidung der Ehe bzw. Aufhebung der Lebenspartnerschaft

Die rechtskräftige Scheidung einer Ehe bzw. die Aufhebung einer Lebenspartnerschaft hat keinerlei rechtliche Auswirkungen auf einen bestehenden Pachtvertrag. Denn weder das BKleingG noch die sonstigen miet- und

pachtrechtlichen Vorschriften sehen vertragsändernde oder vertragsbeendende Regelungen vor.

2.1 Ein Ehegatte bzw. Lebenspartner ist Pächter

Wünscht ein Kleingärtner im Zusammenhang mit der Trennung von seinem Partner bzw. mit einer Scheidung oder Aufhebung der Lebenspartnerschaft, dass der Partner an seiner Stelle die Kleingartenparzelle übernimmt, so bedarf eine derartige Regelung der Zustimmung des Verpächters. Die Änderung in der Person des Kleingärtners kann hierbei auf zweierlei Wege erreicht werden, nämlich

- durch sogenannte Schuldübernahme (§ 415 BGB), indem der Partner vom Kleingärtner die bestehenden Verpflichtungen aus dem bestehenden Kleingartenpachtvertrag übernimmt und ihm hierbei durch den Verpächter das Nutzungsrecht an der Kleingartenparzelle eingeräumt wird. An diesem Vertrag sind also der scheidende Kleingärtner, sein Partner und der Verpächter zu beteiligen.

- Durch Aufhebungsvereinbarung zwischen dem Kleingärtner und dem Verpächter sowie durch Neuabschluss eines Pachtvertrages zwischen dem Verpächter und dem Partner des ausgeschiedenen Kleingärtners; diese Konstellation entspricht einem normalen Pächterwechsel im Zusammenhang mit einer Kündigung des Pachtvertrages.

Der Vorteil des Schuldübernahmevertrages zwischen dem Kleingärtner und seinem Partner unter Beteiligung des Verpächters ist, dass der Partner des ausscheidenden Kleingärtners insbesondere eine bestehende Beseitigungsverpflichtung übernimmt, auch wenn ihm bei Abschluss des Schuldübernahmevertrages eine konkrete Beseitigungsverpflichtung nicht bekannt sein sollte. Im Rahmen eines Schuldübernahmevertrages ist ggf. auch eine Abschätzung der Laube, der sonstigen Baulichkeiten und des Aufwuchses entbehrlich, wenn diese vom Kleingärtner und seinem Partner nicht gewünscht wird, weil sie sich z.B. auf andere Weise finanziell geeinigt haben. Allerdings ist der Abschluss eines Schuldübernahmevertrages in der Praxis sehr selten, weil die Verpächter im Regelfall nicht darauf achten, dass eine Vereinbarung zwischen dem Kleingärtner und seinem Partner auf Übernahme der bestehenden Verpflichtungen - insbesondere der Beseitigungsverpflichtungen - getroffen wird.

In der Praxis wird statt dessen regelmäßig die sog. "Umschreibung" des Kleingartenpachtvertrages gewählt. Bei der Umschreibung wird der Kleingärtner aus dem bestehenden Pachtvertrag entlassen, während sein Partner als neuer Kleingärtner der Kleingartenparzelle geführt wird. Bei dieser Vertragsabwicklung muss der Verpächter auf die Erfüllung der Beseitigungsverpflichtung achten, da anderenfalls der Anspruch auf Beseitigung gegenüber dem ausscheidenden Kleingärtner binnen einer Frist von 6 Monaten ab Ausscheiden aus dem Kleingartenpachtvertrag verjährt. Der neu eintretende Partner übernimmt dagegen die Beseitigungsverpflichtung nur dann, wenn er entweder die zu beseitigenden Baulichkeiten bzw. Anpflanzungen "gegen Entgelt" Übernimmt oder die konkrete Beseitigungsverpflichtung ausdrücklich vertraglich geregelt wird. Anderenfalls geht der Beseitigungsanspruch unwiederbringlich verloren.

Sollte dagegen der Verpächter nicht bereit sein, die Kleingartenparzelle dem Partner des Kleingärtners zu überlassen, so bleibt dem Kleingärtner nur noch die Möglichkeit, entweder den Kleingartenpachtvertrag zu kündigen oder den Kleingartenpachtvertrag selbst fortzusetzen. Im Falle einer Kündigung kann dann der Verpächter die Person des neuen Kleingärtners selbst aussuchen.

Der Verpächter hat auch in den vorbenannten Fällen die Frage der Zahlung einer angemessenen Entschädigung für die Laube, die sonstigen Baulichkeiten und den Aufwuchs zu regeln. Im Rahmen eines Schuldübernahmevertrages hat der Verpächter darauf zu achten, dass die Entschädigungsfrage einer Regelung zugeführt wurde. Steht dem ausscheidenden Ehegatten bzw. Lebenspartner eine angemessene Entschädigung - ggf. auch nur anteilig -zu, so hat der Verpächter die Abschätzung vorzunehmen und entsprechend der vertraglichen Regelungen an den ausscheidenden Ehegatten bzw. Lebenspartner auszuzahlen, wenn er selbst vertraglich zur Zahlung verpflichtet ist. Anderenfalls hat der verbleibende Ehegatte bzw. der verbleibende Lebenspartner die Zahlung an den Ausscheidenden zu bewirken.

Hat dagegen der ausscheidende Ehegatte bzw. der ausscheidende Lebenspartner auf die Zahlung einer angemessenen Entschädigung verzichtet, braucht eine Bewertung nicht vorgenommen zu werden.

Endet der Kleingartenpachtvertrag durch eine Aufhebungsvereinbarung, so ist ebenfalls die Frage der angemessenen Entschädigung zu regeln, sofern der Verpächter vertraglich zu einer derartigen Zahlung verpflichtet ist. In jedem Fall ist eine Abschätzung vorzunehmen, damit der ausscheidende Ehegatte bzw. der ausscheidende Lebenspartner vom verbleibenden Ehegatten bzw. verbleibenden Lebenspartner Zahlung der angemessenen Entschädigung geltend machen kann. Es ist also wie bei einem normalen Pächterwechsel vorzugehen.

Das gleiche gilt, wenn der Kleingartenpachtvertrag gekündigt worden ist.

2.2 Beide Ehegatten bzw. Lebenspartner sind Pächter

Sind beide Ehegatten bzw. beide Lebenspartner Pächter der Kleingartenparzelle, gelten die vorstehenden Ausführungen sinngemäß. Ein Ehegatte bzw. ein Lebenspartner kann nämlich nicht für sich allein die Kündigung des Kleingartenpachtvertrages aussprechen, um aus dem Kleingartenpachtvertrag auszuscheiden. Denn eine Teilkündigung ist grundsätzlich unzulässig. Der Ausspruch einer Kündigung seitens eines Ehegatten bzw. eines Lebenspartners stellt daher rechtlich ein Angebot an den Verpächter dar, ihn einvernehmlich aus dem Kleingartenpachtvertrag zu entlassen. In einem derartigen Fall steht es dem Verpächter frei, dieses Angebot anzunehmen (Grundsatz der Vertragsfreiheit). Nimmt er dieses Angebot an, so scheidet der betreffende Ehegatte bzw. der betreffende Lebenspartner aus dem Kleingartenpachtvertrag aus, auch wenn der andere Ehegatte bzw. der andere Lebenspartner hiermit nicht einverstanden sein sollte. Denn die einvernehmliche Entlassung eines Ehegatten bzw. eines Lebenspartners durch den Verpächter aus dem bestehenden Kleingartenpachtvertrag bedarf nicht der Zustimmung des anderen Teils.

Umgekehrt kann ein Ehegatte bzw. ein Lebenspartner nicht im Zusammenwirken mit dem Verpächter den anderen Ehegatten bzw. anderen Lebenspartner aus dem bestehenden Kleingartenpachtvertrag herausdrängen. Derartige vertragliche Absprachen sind rechtlich nicht möglich, da es sich hierbei um einen Vertrag zulasten Dritter handeln würde.

Legen die Ehegatten bzw. die Lebenspartner im Zusammenhang mit der Trennung und Ehescheidung bzw. der Aufhebung der Lebenspartnerschaft dem Verpächter eine Einigung darüber vor, wer von ihnen zukünftig die Kleingartenparzelle allein nutzen soll und bitten hierbei den Verpächter um Entlassung des anderen Ehegatten bzw. Lebenspartners aus dem Kleingartenpachtvertrag, so steht es auch in diesem Falle dem Verpächter frei, auf das Angebot einzugehen oder das Angebot abzulehnen, weil er z.B. mit der Entscheidung der Partner nicht einverstanden ist. In einem derartigen Fall scheidet zwar der betreffende Partner nicht aus dem Kleingartenpachtvertrag aus. Die zwischen den Ehegatten bzw. Lebenspartner getroffene Regelung hat im Verhältnis der Partner untereinander dennoch Bestand.

Erhält der Verpächter davon Kenntnis, dass ein Ehegatte bzw. ein Lebenspartner aufgrund der Ehescheidung bzw. der Aufhebung der Lebenspartnerschaft die Kleingartenparzelle nicht mehr nutzt, so kann dieser im Falle der Vertragsbeendigung nicht mehr auf Herausgabe der Kleingartenparzelle in Anspruch genommen werden. Nach der ständigen Rechtsprechung hat nämlich eine Besitzaufgabe stattgefunden, so dass es treuwidrig wäre, die Herausgabe von diesem Partner zu verlangen. Der nicht mehr nutzende Partner kann vom Verpächter nur noch für bestehende Pachtzinsrückstände sowie für die Erfüllung von Beseitigungsverpflichtungen in Anspruch genommen werden.

Soweit Entschädigungssummen zu zahlen sind, ist allerdings der nicht mehr nutzende Partner seitens des Verpächters bzw. seitens des neuen Kleingärtners im Zusammenhang mit der Zahlung zu beachten, da aufgrund der noch immer bestehenden Gesamthandgemeinschaft die Zahlungsverpflichtung nur durch Zahlung an beide Partner ordnungsgemäß erfüllt werden kann.

2.3 Ausnahme: Zuweisung einer Wohnlaube durch das FamG

Gemäß § 5 Hausratsverordnung bzw. nach §§ 14, 18 LPartG kann auf Antrag eines Partners das Familiengericht die Laube sowie das sie umgebende Pachtland einem der Partner zur alleinigen Nutzung zuweisen, auch wenn dieser Partner zuvor nicht Vertragspartner des Verpächters war. Die beiden benannten Vorschriften durchbrechen also den Rechtsgrundsatz, wonach keine Verträge zulasten Dritter möglich sind. Wegen dieser einschneidenden Wirkung der gerichtlichen Entscheidung ist daher zwingend der Verpächter am gerichtlichen Verfahren zu beteiligen.

Voraussetzung für eine derartige Entscheidung ist allerdings, dass die Laube die Ehewohnung bzw. die Wohnung der Lebenspartner darstellt. Denn die Begriffe Ehewohnung bzw. gemeinsam genutzte Wohnung sind jeweils weit auszulegen und umfassen alle Wohnräume, in denen die Ehegatten bzw. die Lebenspartner während der Ehe bzw. während der Lebenspartnerschaft gemeinsam gewohnt haben. Auf die Eigentumsverhältnisse oder und die sonstige Rechtslage (BGH LM Nr. 1 zu § 3 Hausratsverordnung; OLG Hamburg MDR 1948, 477; KG, Beschluss vom

09.04.1985 - 16 UF 5143/84 -). Diese Anforderungen erfüllt in der Regel nur eine Wohnlaube.

2.4 Güterrechtliche Auswirkungen

Leben die Ehegatten im gesetzlichen Güterstand der Zugewinngemeinschaft bzw. die Lebenspartner aufgrund einer entsprechenden Vereinbarung im Vermögensstand der Ausgleichsgemeinschaft, so ist im Rahmen einer vermögensrechtlichen Auseinandersetzung der Wert der Laube, der sonstigen Baulichkeiten und des Aufwuchses im Rahmen dieser Auseinandersetzung zu berücksichtigen. Dies führt häufig dazu, dass der Kleingärtner an den Verpächter herantritt, um die Kleingartenparzelle abschätzen zu lassen. Zwar sehen die vertraglichen Vereinbarungen eine Abschätzung nur im Falle der Vertragsbeendigung vor. Dennoch wird man den Verpächter als verpflichtet ansehen, in diesem Fall während des Vertragsverhältnisses die Abschätzung vorzunehmen, da er das Abschätzverfahren überwacht und eine anderweitige fachgerechte Bewertung nur schwer zu erreichen sein wird.

Im Falle der Abschätzung hat der Verpächter zu unterstellen, das Pachtverhältnis sei beendet, um eine vollständige Bewertung der Kleingartenparzelle sicherzustellen. Daher sind auch sämtliche Beseitigungsmaßnahmen in die Bewertung mit aufzunehmen.

Werden Beseitigungskosten nicht mit aufgenommen, kann dies dazu führen, dass dies zu einem fehlerhaften Zugewinnausgleich bzw. zu einer fehlerhaften Ausgleichszahlung im Rahmen der Ausgleichsgemeinschaft der Lebenspartner führt. Darüber hinaus vertraut der Kleingärtner auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der Abschätzung insbesondere für den Fall, dass er sich im Zuge der Ehescheidung bzw. der Aufhebung der Lebenspartnerschaft doch noch zur Aufgabe der Kleingartenparzelle entschließt.

wird aufgrund der nachfolgenden Kündigung des Kleingartenpachtvertrages eine neue Abschätzung erstellt, die nunmehr aufgrund der kalkulierten Beseitigungskosten zu einem deutlich geringeren Betrag führt, wird in der Rechtsprechung diskutiert, dass es nunmehr dem Verpächter verwehrt sei, die kalkulierten Beseitigungskosten in Ansatz zu bringen, wenn er in der früheren Abschätzung nicht ausdrücklich einen entsprechenden Abzug vorbehalten hat.

3. Beendigung einer eheähnlichen Lebensgemeinschaft

Ebenso wie die Scheidung einer Ehe bzw. die Aufhebung einer Lebenspartnerschaft hat die Beendigung einer eheähnlichen Lebensgemeinschaft keinerlei rechtliche Auswirkungen auf einen bestehenden Kleingartenpachtvertrag.

3.1 Ein Partner ist Pächter

Ist nur einer der Partner Unterpächter der Kleingartenparzelle, so liegt der Fortbestand des Kleingartenpachtvertrages bei Beendigung der nichtehelichen Lebensgemeinschaft allein in der Hand des Vertragspartners. Der andere Partner ist ebenso wie der andere Ehegatte oder der andere Lebenspartner nicht

verfügungsberechtigt, kann aber auch andererseits vom Verpächter nicht in Anspruch genommen werden.

3.2 Beide Partner sind Pächter

Sind beide Partner Pächter der Kleingartenparzelle und kommt es nach Beendigung der nicht-ehelichen Lebensgemeinschaft nicht zu einer einverständlichen Klärung zwischen den Partnern über die Auflösung des Kleingartenpachtvertrages oder seine Fortsetzung mit einem der Partner und dem Verpächter, so muss der Unterpachtvertrag von beiden Partnern gekündigt werden.

3.3 Ausgleichsansprüche nach Auflösung der nicht-ehelichen Lebensgemeinschaft

Im Gegensatz zu Ehegatten bzw. zu Lebenspartnern bestehen gesetzliche Vorschriften über den vermögensrechtlichen Ausgleich zwischen Partnern einer nicht-ehelichen Lebensgemeinschaft nicht. Ausgleichsansprüche können daher nur auf der Basis besonderer Vereinbarungen, die in der Praxis recht selten sind bzw. auf der Basis der allgemeinen gesetzlichen Vorschriften entstehen. Vor diesem Hintergrund ist es dann auch denkbar, dass der Verpächter während des Bestehens des Pachtverhältnisses um eine Abschätzung der Laube, der sonstigen Baulichkeiten und des Aufwuchses aufgefordert wird. In diesem Fall sind dann die oben dargelegten Grundsätze bei Bestehen einer Ehe oder Lebenspartnerschaft zu beachten.

3.4 Beseitigungsansprüche

Bestehen seitens des Verpächters Ansprüche auf Beseitigung von Baulichkeiten bzw. des Aufwuchses, so sind diese Ansprüche entsprechend der Vertragslage bei Ehegatten zu behandeln.

3.5 Entschädigungsansprüche

Der Anspruch auf Zahlung einer angemessenen Entschädigung ist seitens des Verpächters entsprechend der Vertragslage bei Ehegatten zu behandeln.

Regelungen des Unterpachtvertrages

Ausgestaltung des Pachtvertrages in der Verwaltungsvollmacht

Regelungsmöglichkeiten

Karsten D u c k s t ei n
Rechtsanwalt, Magdeburg

Regelungen des Unterpachtvertrages
Ausgestaltung des Pachtvertrages in der Verwaltungsvollmacht
Regelungsmöglichkeiten

Bei aller (richtigen) Konzentration auf die allgemeinen Regelungen des Bundeskleingartengesetzes sowie des Bürgerlichen Gesetzbuches wird die Rolle sowohl des Unterpachtvertrages als auch der Verwaltungsvollmacht häufig unterschätzt. Dies jedoch zu Unrecht, da es gerade diese beiden Vertragswerke sind, die die konkrete Rechtsbeziehung zwischen der Kleingärtnerorganisation als Zwischenpächter und dem einzelnen Kleingärtner als Pächter bzw. des betreffenden Kleingärtnerverbandes als Zwischenpächter und dem jeweiligen Kleingärtnerverein als Verwalter der Anlage ausgestalten. Sowohl BKleingG als auch BGB stellen lediglich einen Rahmen dar, in dessen Bereich verschiedene konkrete Ausgestaltungen möglich sind.

Die gesetzlichen Bestimmungen lassen dabei einen großen Spielraum von Regelungen zu. Es gilt lediglich die Einschränkung des § 13 BKleingG, wonach Regelungen, die zum Nachteile des Pächters vom 2. Abschnitt des BKleingG abweichen, nichtig sind. Erfasst hiervon sind zum Nachteil des Kleingärtners vom Gesetz abweichende Regelungen in Bezug auf die Pachtzinshöhe, die Kündigungsmöglichkeiten für den Verpächter sowie die Entschädigungsregelungen des BKleingG.
Bei allen anderen Regelungsbereichen sind verschiedene Variationen in Bezug auf die gesetzliche Situation möglich.

Im folgenden soll versucht werden, anhand eines Musterpachtvertrages sowie einer Musterverwaltungsvollmacht Gestaltungsmöglichkeiten aufzuzeigen. Natürlich ist es nicht möglich, alle denkbaren Einzelfälle bzw. konkrete Gegebenheiten vor Ort in einem Mustervertrag zu erfassen. Auch werden sich im Musterpachtvertrag Regelungen finden, die nicht überall regelungsbedürftig sind. Es ist also dringend erforderlich, die Vorschläge des Musterpachtvertrages an die jeweiligen örtlichen Gegebenheiten anzupassen.

Hinzu kommt, dass die Regelungen des Unterpachtvertrages auch auf jeweils bestimmte rechtliche und tatsächliche Rahmenbedingungen zugeschnitten sind. So sind z.B. die Bestimmungen über die Rückgabe des Kleingartens nach Beendigung des Pachtverhältnisses in erheblichem Maße von der Nachfragesituation nach Kleingärten bzw. dem Auslastungsgrad der Kleingartenanlagen abhängig. Gerade Letzteres kann dazu führen, dass Regelungen, die zu einem bestimmten Zeitpunkt richtig und sinnvoll waren, bei geänderten tatsächlichen Bedingungen ins Gegenteil umschlagen, d.h. nachteilig für die Kleingartenvereine und -verbände wirken. Auch insofern muss darauf hingewiesen werden, dass die vorgeschlagenen Regelungen zwar zum jetzigen Zeitpunkt eine sinnvolle Variante darstellen, dies jedoch in einigen Jahren und bei geänderten tatsächlichen Bedingungen durchaus anders sein kann.

Im Folgenden soll versucht werden, anhand eines Musterpachtvertrages, wie er sich gerade in Gebieten mit einer relativ hohen Dichte von Kleingärten und gesunkener Nachfrage danach bewährt hat, die einzelnen Regelungsmöglichkeiten zu erläutern.

Im Anschluss daran soll noch kurz eine auf diesen Pachtvertrag abgestimmte Verwaltungsvollmacht besprochen werden.

1. Zum Unter- bzw. Einzelpachtvertrag

1.1. Vertragsrubrum

Gewählt wurde hier die Gestaltungsvariante, dass der jeweilige Verband der Gartenfreunde als Verpächter (Zwischenpächter) auftritt und die Verwaltung der Anlage auf einen Kleingärtnerverein übertragen hat. Die Gestaltung wurde bewusst so gewählt, dass der Verband eindeutig als Verpächter bezeichnet wurde. Auch wurde auf die Verwaltungsvollmacht explizit hingewiesen.
Wert wurde auch auf eine konkrete Bezeichnung der jeweiligen Pächter mit genauer Wohnadresse und möglichst Telefonnummer (für eine kurzfristige Erreichbarkeit) gelegt.

1.2. § 1 Gegenstand der Pachtung

In dieser Bestimmung kommt es auf die möglichst präzise Bezeichnung der Pachtsache an. Wichtig ist in diesem Zusammenhang, dass nicht nur die jeweilige Kleingartenparzelle im Pachtgegenstand aufgeführt wird, sondern auch festgehalten wird, dass der auf den Kleingarten entfallende Anteil der Gemeinschaftsflächen mitverpachtet ist. Von Bedeutung ist auch die Regelung, dass leerstehende Gärten als Gemeinschaftsfläche zählen.
Im vorliegenden Muster wurde bewusst darauf verzichtet, die auf den einzelnen Kleingarten entfallende Fläche der Gemeinschaftseinrichtungen konkret zu beziffern. Dies geschah vor dem Hintergrund, dass sich aufgrund von Umstrukturierungsmaßnahmen der Anlage möglicherweise der Anteil der Gemeinschaftsfläche verändern kann. Ist diese nun im Vertrag konkret festgehalten, so kann sich das Problem ergeben, dass der jeweilige Vertrag geändert werden müsste, was im Zweifelsfall nur mit Zustimmung des Unterpächters möglich ist.
Anschließend erfolgt ein Gewährleistungsausschluss aus Gründen der Rechtssicherheit des Verpächters.

Wesentlich erscheint auch, dass der Pachtzweck, nämlich die kleingärtnerische Nutzung ausdrücklich erwähnt wird, dies wird im Absatz 3 des § 1 näher dadurch ausgestaltet, dass gesondert darauf hingewiesen wird, dass das Wohnen im Garten nicht erlaubt ist. Als zweckmäßig hat sich auch eine Regelung erwiesen, dass jede Wohnungsänderung dem Verpächter sofort mitzuteilen ist, um eine Erreichbarkeit des Unterpächters jederzeit zu gewährleisten. Dies kann insbesondere dann von Bedeutung sein, wenn die Mitteilung der Wohnungsänderung unterblieben ist und insofern Probleme mit der Erreichbarkeit des oder der Unterpächter auftreten. Unter Umständen könnte diese Bestimmung noch dadurch ergänzt werden, dass festgelegt wird, dass Willenserklärungen des Verpächters als dem bzw. den Pächter(n) als zugegangen gelten, wenn sie an die letzte bekannte Wohnadresse gerichtet werden.

1.3. § 2 Pachtdauer und Kündigung

In dieser Bestimmung ist zunächst von Bedeutung, dass Pachtverträge über Dauerkleingärten nur auf unbestimmte Zeit geschlossen werden können.

Pachtverträge über sonstige Kleingärten können befristet werden. Wesentlich ist in diesem Zusammenhang auch eine Festlegung, dass das Unterpachtverhältnis längstens bis zur Beendigung des Zwischenpachtvertrages besteht. Dies kann dann von Bedeutung sein, wenn der Zwischenpachtvertrag befristet ist. Wenn in einem solchen Fall eines befristeten Zwischenpachtvertrages unbefristete Unterpachtverträge geschlossen werden, ohne das der Pächter auf die Befristung des Zwischenpachtvertrages hingewiesen wird, können sich unter Umständen Schadensersatzansprüche des Unterpächters ergeben.
In diesem § ist ferner das Pachtjahr definiert und festgelegt, dass für die (Verpächter)Kündigung die Bestimmungen des BKleingG, d.h. der §§ 7-10 gelten.
Festgelegt wurde ferner die (hier mit dem BGB übereinstimmende) Kündigung durch den Pächter.

1.4. § 3 Pachtzins

Hier erscheint es wichtig, darauf hinzuweisen, dass der vereinbarte Pachtzins veränderbar ist und die Pachtzinsanpassungen nach dem BKleingG erfolgen.
Sinnvoll erscheint auch eine Regelung, wonach ein völliger oder teilweise Erlass des Pachtzinses wegen höherer Gewalt ausgeschlossen wird und Aufrechnungen nur mit anerkannten oder rechtskräftig festgestellten Gegenforderungen zulässig sind.

1.5. § 4 Zahlungsverzug

Die diesbezügliche Regelung dient der Rechtssicherheit, sie entspricht im Wesentlichen der Bestimmung des § 8 Ziffer 1 bzw. des § 9 Abs. 1 Ziffer 1 BKleingG. Wesentlich ist, dass eine **fristlose** Kündigung nur wegen des Zahlungsverzuges mit dem Pachtzins möglich ist, in den übrigen aufgezählten Fällen kann der Pachtvertrag jedoch auch fristgemäß gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 1 BKleingG gekündigt werden.

1.6. § 5 Verwaltungskosten

Diese Regelung ist dann wichtig, wenn der Unterpächter aus dem Kleingartenverein austritt bzw. für den Fall, dass der die Anlage verwaltende Kleingärtnerverein nicht Mitglied beim Zwischenpächter ist. Für diesen Fall muss eine Regelung getroffen werden, die den Verwaltungsaufwand des Zwischenpächters bzw. des verwaltenden Vereines, der hier dann nicht mehr über den Mitgliedsbeitrag erfolgt, getroffen werden. Im vorliegenden Fall wurde auf die Bezifferung der Höhe verzichtet. Nach allgemeiner Auffassung ist diese jedoch zumindest in Höhe des Mitgliedsbeitrages immer gerechtfertigt. Denkbar sind auch Regelungen, wonach ein gewisser Aufschlag auf den Mitgliedsbeitrag erhoben wird, da der Verein bzw. der Verband prinzipiell nicht verpflichtet ist, für Nichtmitglieder ehrenamtlich tätig zu sein und die Höhe des Mitgliedsbeitrages eben auf eine ehrenamtliche Tätigkeit aufbaut.

1.7. § 6 Nutzung

Die Regelungen dieses § gestalten die Nutzung der Parzelle weiter aus.
Im vorliegenden Fall wurde darauf verzichtet, den Begriff der kleingärtnerischen Nutzung ausdrücklich zu definieren. Dies sollte aber auf jeden Fall im Zusammenhang mit der jeweiligen Gartenordnung, die gem. § 9 Bestandteil dieses Vertrages ist, erfolgen.

Der § enthält weitere Regelungen, die das Wohnen, die gewerbliche Nutzung, insbesondere den Handel mit alkoholischen Getränken ausschließen. Ferner finden sich Verweise auf die Bestimmungen des § 3 Abs. 2 BKleingG in Bezug auf die bauliche Nutzung der Parzelle.

Abschließend wurde eine Regelung zur Kleintierhaltung getroffen, die im Wesentlichen den Überleitungsbestimmungen des § 20 a Nr. 7 BKleingG entspricht.

1.8. § 7 Wege und Gräben

Diese Bestimmung konkretisiert die Instandhaltung der Wege bzw. Gräben in der Kleingartenanlage. Diese Bestimmung kann immer dann von Bedeutung sein, wenn dem Zwischenpächter bzw. dem verwaltenden Verein Anlieger- bzw. Verkehrssicherungspflichten obliegen. Hier ist es notwendig, diese an die einzelnen Nutzer weiterzugeben.

1.9. § 8 Verhältnis zum Zwischenpachtvertrag

In dieser Bestimmung ist zunächst festgelegt, dass die Bestimmungen des Zwischenpachtvertrages auch auf den Einzelpachtvertrag anzuwenden sind. Dies ist zum einen, wie bereits zu § 2 ausgeführt, immer dann von Bedeutung, wenn der Zwischenpachtvertrag zeitlich begrenzt ist. Wesentlich kann diese Regelung jedoch auch dann werden, wenn dem Zwischenpächter durch den Zwischenpachtvertrag bestimmte weitere Verpflichtungen auferlegt sind, die er dann weiterreichen kann und muss.
In diesem Zusammenhang wurde auch geregelt, dass der Unterpächter zur Leistung von Gemeinschaftsarbeiten verpflichtet ist und im Falle der Nichtleistung eine Abgeltung durch Geld erfolgen muss. Diese Regelung dient der Rechtsklarheit.

1.10. § 9 Gartenordnung

Da schon aus Platzgründen nicht alle Einzelheiten der Gestaltung der einzelnen Gärten bzw. der gesamten Anlage im Unterpachtvertrag geregelt werden können und sollen, ist in dieser Bestimmung festgelegt, dass die Gartenordnung(en) Bestandteil dieses Vertrages sind. Wesentlich ist hier auch der Hinweis, dass die Gartenordnung **in der jeweils gültigen Fassung** Vertragsbestandteil ist, um die Möglichkeit zu eröffnen, auch nach Vertragsschluss erfolgte Änderungen der jeweiligen Ordnungen durchsetzen zu können. Fehlt eine solche Bestimmung, besteht die Gefahr, dass der Pächter nicht bereit ist, nach Vertragsschluss erfolgte Änderungen gegen sich gelten zu lassen.

1.11. § 10 Parken von Kraftfahrzeugen

Diese Regelung dient der Klarheit und Rechtssicherheit, sie ist naturgemäß verschieden gestaltbar.

1.12. § 11 Pächterwechsel

Diese Regelung stellt, wie man bereits aus deren Umfang ersehen kann, eine zentrale Bestimmung dieses Vertrages dar. Hintergrund der vorgeschlagenen

Variante ist der Umstand, dass bei einer zunehmenden Anzahl von Gärten nicht sofort bei Beendigung des eigenen Pachtverhältnisses ein Nachfolger vorhanden ist. Gerade für diese Fälle sind die bisher verwandten Regelungen häufig für die Kleingärtner ungünstig, insbesondere dann, wenn der scheidende Pächter vertraglich verpflichtet bzw. berechtigt ist, die Anpflanzungen und Baulichkeiten auf der Parzelle zu belassen. Findet sich in solchen Fällen nun nicht innerhalb von 6 Monaten ein Nachfolgepächter, so bleibt das Beräumungsrisiko letztlich beim Zwischenpächter bzw. dem Kleingartenverein, was zu einer erheblichen finanziellen Belastung derselben führen kann. Das Problem wurde bereits an dieser Stelle mehrfach, so u.a. von Dr. Kärsten in Heft 147, Seite 55 ff. sowie durch den Unterzeichner u.a. in den Heften 137, Seiten 31 ff. sowie 143, Seiten 35 ff. besprochen.
Mit der im Musterpachtvertrag vorgeschlagenen Regelung soll versucht werden, die Schäden im Falle des Nichtvorhandenseins von Nachfolgepächtern so gering wie möglich zu erhalten.
Wesentlich ist auch die Bestimmung im letzten Absatz dieses §, in dem Regelungen für die Beendigung des Pachtverhältnisses insbesondere bei vernachlässigter bzw. fehlerhafter Bewirtschaftung geregelt sind. Hier wird dem Verpächter das Recht eingeräumt, im Wege der Ersatzvornahme eine Instandsetzung vorzunehmen und gleichzeitig die dafür entstehenden Kosten von einem Veräußerungserlös der Parzelle einzubehalten.

1.13. § 12 Haftung

In dieser Bestimmung erfolgt nochmals eine Haftungsbeschränkung für den Verpächter, sowie die Klarstellung, dass Veränderungen oder Verbesserungen des Pachtgegenstandes, z.B. der Bodenqualität nicht entschädigungspflichtig sind.

1.14. § 13 Betreten der Kleingärten

Ein verpachteter Kleingarten ist grundsätzlich wie eine Wohnung gegen unbefugtes Betreten durch Dritte geschützt. In Einzelfällen kann es jedoch erforderlich sein, etwa zur Kontrolle der kleingärtnerischen Nutzung, den Kleingarten zu betreten. Insofern ist es zweckmäßig, bereits im Pachtvertrag eine Regelung aufzunehmen, wonach dem Verpächter oder dessen Beauftragten der Zutritt zu gestatten ist. In besonderen Fällen, insbesondere zur Abwehr von Schäden für den betreffenden Kleingärtner, ist dieses Betreten auch ohne vorherige Zustimmung bzw. in Abwesenheit des Pächters möglich.

1.15. § 14 Verstöße und missbräuchliche Nutzung

Diese Bestimmung gestaltet die Kündigungsregelungen konkreter, sie entspricht im wesentlichen den gesetzlichen Bestimmungen. Auch hier ist eine Regelung enthalten, wonach die Ersatzvornahme möglich ist.

1.16. § 15 Gerichtsstand und sonstige Regelungen

Diese Regelung kann bei einer Mehrzahl von Pächtern von Bedeutung sein, indem einerseits geregelt wird, dass mehrere Pächter als Gesamtschuldner haften. Dies bedeutet, dass die von den Pächtern zu erbringende Leistung jeweils von jedem Pächter bis zur vollen Höhe, jedoch insgesamt nur einmal, verlangt werden kann.

Wesentlich kann ferner die Regelung sein, wonach Willenserklärungen wirksam sind, wenn sie auch nur einem Pächter zugehen. Dies kann insbesondere dann interessant werden, wenn etwa die Pächter sich getrennt haben, geschieden wurden etc.. Gerade in solchen Fällen kommt es vor, dass einer der Pächter nicht mehr auffindbar ist, was ohne gesonderte Regelung dazu führen könnte, dass Kündigungen etc. nicht ausgesprochen werden können. Um dies zu verhindern, enthält diese Bestimmung eine Zugangsfiktion.
Zur Klarstellung ist auch geregelt, dass ein Pächter auch für Verfehlungen haftet, die vom anderen begangen worden sind. Auch dies entspricht im Wesentlichen der gesetzlichen Regelung.

Letztlich ist der Erfüllungsort und Gerichtsstand geregelt, dies wird in der Regel der Ort der Belegenheit des Kleingartens sein.
Abschließend wurde aus Gründen der Rechtssicherheit geregelt, dass jegliche Modifizierungen bzw. Ergänzungen dieses Vertrages nur wirksam sind, wenn sie schriftlich vereinbart wurden.

1.17. Unterschriften

Hier ist darauf zu achten, dass auf Pächterseite auch die Personen unterschreiben, die im Vertragseingang als Pächter aufgeführt wurden, um spätere Irritationen, wer denn Vertragspartner ist, auszuschließen.
Auf Verpächterseite sollte ggf. nochmals der ausdrückliche Hinweis erfolgen, dass aufgrund einer Verwaltungsvollmacht, also in Vertretung gehandelt wird.

2. Zur Verwaltungsvollmacht

In vielen Fällen sind die Regionalverbände der Gartenfreunde Vertragspartner des Grundstückseigentümers, also Zwischenpächter. Dies führt dazu, dass die jeweiligen Regionalverbände Verpächter für mehrere 1000 Kleingärtner sind. Die Verwaltung dieser Vielzahl von Einzelpachtverträgen durch die Verbände selbst würde zu einem erheblichen personellen und damit auch finanziellen Aufwand führen, so dass es üblich ist, die Verwaltung der jeweiligen Anlage auf die einzelnen Kleingärtnervereine zu übertragen.
Diese Übertragung sollte klar und eindeutig, möglichst durch schriftlichen Vertrag geregelt werden. Zur eindeutigen Klarstellung, auch gegenüber den jeweiligen Unterpächtern wurde vorliegend der Begriff der Vollmacht, der Verband **bevollmächtigt** den Verein in seinem Namen Handlungen vorzunehmen, gewählt.

Die Regelungen der Vollmacht sollten in Übereinstimmung mit den einzelvertraglichen Regelungen stehen. Ferner sollten sie Festlegungen über das Verhältnis des Vereines zum Verband und umgedreht enthalten. Im folgenden soll auf einige Punkte der vorgeschlagenen Verwaltungsvollmacht eingegangen werden, wobei bewusst darauf verzichtet wird, jegliche Regelung zu kommentieren, da der Inhalt der einzelnen Bestimmungen eindeutig sein dürfte.

Der Vorschlag in Ziffer 3 der Verwaltungsvollmacht, nämlich dass Kündigungen von Kleingartenpachtverhältnissen nur vom Vorstand des Verbandes ausgesprochen werden können, ist praktischen Erfahrungen geschuldet. Zum einen war es leider in den letzten Jahren häufig zu verzeichnen, dass sachlich begründete Kündigungen,

die von Vereinsvorständen ausgesprochen worden sind, an Formfehlern zu scheitern drohten. Insofern hat es sich in der Praxis bewährt, die Kündigungsbefugnis beim Zwischenpächter zu belassen, da dies eine zusätzliche Kontrolle bzgl. der Einhaltung der formellen Bestimmungen ermöglicht.

Es geht in dieser Bestimmung keinesfalls darum, den Vereinsvorständen etwas von ihren Befugnissen wegzunehmen, da die Vorbereitung der Kündigung bei den Vereinen verbleiben soll. Praktische Erfahrungen mit dieser Bestimmung haben jedoch gezeigt, dass es im Gegenteil sogar förderlich für das Vereinsklima ist, wenn Kündigungen vom Zwischenpächter ausgesprochen werden, da in diesen Fällen das häufig verwandte Argument der Pächter, es handele sich lediglich um eine persönliche Auseinandersetzung, nicht mehr greift.

Wesentlich erscheinen auch die Regelungen in den Ziffern 7 und 8 der Verwaltungsvollmacht, die den seltenen Fall regeln, dass der Verwalter nicht Mitglied beim Zwischenpächter bleibt oder ist. Hier ist, analog zu den Regelungen im Einzelpachtvertrag, festgelegt, dass in diesen Fällen eine Aufwandspauschale mindestens in Höhe des jeweiligen Mitgliedsbeitrages gezahlt werden muss. Auch wurde geregelt, dass Änderungen der Beitragshöhe auch nach einem evtl. Ausscheiden des Verwalters aus dem Verband gegen diesen gelten.

Wie bereits eingangs erwähnt, kann der vorgeschlagene Musterpachtvertrag sowie die vorgeschlagene Musterverwaltungsvollmacht nicht alle konkreten Fälle regeln, einige Regelungen sind sicher auch nicht für jeden Einzelfall sinnvoll und anwendbar. Der vorstehende Beitrag sollte jedoch diejenigen Fragen aufwerfen, die bei Abschluss der jeweiligen Pachtverträge zu berücksichtigen sind und die in ihren jeweiligen Rechtsfolgen beachtet werden müssen. Da es sich sowohl beim Einzelpachtvertrag als auch bei der Verwaltungsvollmacht um zentrale Regelungen für die jeweiligen Rechtverhältnisse handelt ist zu empfehlen, vor Herausgabe von Musterverträgen juristischen Rat einzuholen, wozu auch der Unterzeichner gern bereit ist.

E i n z e l p a c h t v e r t r a g

Pachtgegenstand/Parzelle: _____

In der Kleingartenanlage: _____

zwischen dem Verband der Gartenfreunde _____ e.V.

-als Verpächter-

dieser vertreten durch den Vorstand
des Kleingärtnervereines _____

aufgrund einer Verwaltungsvollmacht

und _____, geb. am _____

_____, geb. am _____

-als Pächter-

wohnhaft: _____

Telefon-Nr.: _____

§ 1 Gegenstand der Pachtung

Der Verband der Gartenfreunde _____ e.V. als Verpächter verpachtet an den Pächter aus dem im Gebiet des **Kleingärtnervereines** _____ gelegenen Gelände das Teilstück, **Parzellen-Nr. _____ von insgesamt _____ m²** zum **Zwecke der kleingärtnerischen Nutzung**. Mitverpachtet ist der auf den Kleingarten entfallende Anteil der Gemeinschaftsflächen. Leerstehende Gärten gelten als Gemeinschaftsfläche.

Der Garten wird in dem Zustand verpachtet, in dem er sich zur Zeit befindet, ohne Gewähr für offene oder heimliche Mängel und Fehler.

Dem Pächter ist bekannt, dass das Wohnen im Garten nicht erlaubt ist. Während der Dauer des Pachtvertrages hat er eine ständige Wohnung nachzuweisen. Jede Wohnungsänderung ist dem Verpächter sofort zu melden.
Bei Nichtbeachtung sind eventuell auftretende Kosten durch den Pächter zu tragen.
Willenserklärungen gelten dem Pächter auch dann als zugegangen, wenn sie an die letzte bekannte Adresse des Pächters gerichtet wurden.

Die Beseitigung oder das Zurückschneiden von Allee-, Zier- oder Nutzholzbäumen in den Gemeinschaftsflächen bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung des Verpächters.

§ 2 Pachtdauer und Kündigung

Dieser Pachtvertrag beginnt mit der Wirkung vom _____ und wird (für Dauerkleingärten auf unbestimmte Zeit) für sonstige Kleingärten auf _____ (Zeit), jedoch längstens für die Dauer des Zwischenpachtvertrages geschlossen. Er endet automatisch mit dem Tode des Pächters. Die Neuverpachtung ist ausschließlich Angelegenheit des Verpächters bzw. dessen Beauftragter.

Das Pachtjahr beginnt mir dem **01. Dezember und endet mit dem 30. November jeden Jahres.** Für die Kündigungen des Vertrages gelten die Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes.

Der Pächter kann den Pachtvertrag zum Ende des Pachtjahres kündigen. Die Kündigung muss spätestens am dritten Werktag des Monats Juli des betreffenden Jahres schriftlich beim Verpächter eingegangen sein. Die Kündigung des

Pachtvertrages durch den Pächter löst keine Entschädigungsverpflichtung des Verpächters aus.

§ 3 Pachtzins

Der Pachtzins beträgt zur Zeit _____ €/m²/Jahr und ist spätestens am 31. Oktober eines jeden Jahres im Voraus an den Verpächter zu zahlen, erstmalig am _____.
Pachtzinsanpassungen erfolgen nach dem Bundeskleingartengesetz.

Ein Erlass des Pachtzinses wegen Misswuchs, Wildschaden, Hagelschlag, Überschwemmung oder dergleichen kann nicht gefordert werden. Die Aufrechnung gegen die Pachtzinsforderung ist nur mit vom Verpächter anerkannten oder rechtskräftig festgestellten Gegenforderungen zulässig.

§ 4 Zahlungsverzug

Bleibt der Pächter mit der Zahlung seines Pachtzinses oder mit seinem Vereinsbeitrag, Wassergeld, Wegegeld, evtl. Verzugszinsen und ähnlichem trotz erfolgter schriftlicher Mahnung länger als zwei Monate im Rückstand, so ist der Verpächter berechtigt, das Pachtverhältnis nach Maßgabe der Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes zu kündigen.

§ 5 Verwaltungskosten

Verwaltungskosten der Pachtsache werden durch den Mitgliedsbeitrag sowie durch Gemeinschaftsleistungen im Kleingärtnerverein abgegolten, so lange der Kleingärtnerverein die Anlage verwaltet. Bei Nichtmitgliedschaft des Pächters im Kleingartenverein bzw. Beendigung der Verwaltungsvollmacht des Vereines sind diese Leistungen in angemessener Höhe durch finanzielle Abgeltung zusätzlich zum Pachtzins und evtl. anderer öffentlich rechtlicher Lasten zu tragen.

§ 6 Nutzung

Der Pächter ist verpflichtet, das Pachtgrundstück im Sinne einer kleingärtnerischen Nutzung ordnungsgemäß zu bewirtschaften und in gutem Kulturzustand zu erhalten.
Der Pächter hat an der Eingangspforte seinen Namen und die Nr. des Kleingartens anzubringen.

Der Pächter darf das Grundstück oder Teile desselben weder weiterverpachten noch Dritten zum Gebrauch oder zum Wohnen überlassen.

Jeglicher Handel, insbesondere der Verkauf und der Ausschank von Alkohol auf dem Pachtgrundstück ist verboten.

Die Erwirkung einer Verkaufs- oder Schankerlaubnis ist ohne Einfluss auf dieses Verbot.

Jede Art der gewerblichen Nutzung des Pachtgrundstückes ist verboten.

Der Bauabstand zu allen Nachbargrenzen muss in jedem Fall mindestens 3,00 m betragen.
Abweichungen von dieser Vorschrift bedürfen der besonderen Genehmigung.

Das Errichten oder Erweitern der Gartenlauben oder anderer Baukörper und baulicher Nebenanlagen in den Kleingärten richtet sich nach § 3, Pkt. 2 des Bundeskleingartengesetzes und dem Gesetz über die Bauordnung des Landes _____. Vor Baubeginn ist die Zustimmung des Vereins und des Zwischenpächters einzuholen.

Die errichtete Hecke an den Wegen ist einheitlich zu pflegen und zu erhalten. Die Hecken dürfen, sofern vom Verpächter bzw. seinem Vertreter (verwaltender Verein) keine mindere Höhe vorgeschrieben wird, eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

Die Tierhaltung ist nur mit Zustimmung des Verpächters bzw. seinem Vertreter (verwaltender Verein) möglich. Die Kleintierhaltung darf die Kleingärtnergemeinschaft nicht wesentlich stören und der kleingärtnerischen Nutzung nicht widersprechen.

§ 7 Wege und Gräben

Der Pächter ist verpflichtet, im vereinsüblichen Rahmen die zu der Kleingartenanlage gehörenden und angrenzenden Wege und Gräben in ordnungsgemäßem Zustand zu halten. Soweit die Pachtgrundstücke an öffentlichen Straßen und Wegen liegen, obliegt dem Pächter im Rahmen der Festlegungen des Vereines polizeilich oder sonst wie gebotene Reinigungs- und Streupflicht.

Kommt ein Pächter seinen Verpflichtungen nicht oder nicht ordnungsgemäß bzw. nicht rechtzeitig nach, so ist der Verpächter berechtigt, die erforderlichen Arbeiten ohne vorherige Mahnung auf Kosten des Pächters vornehmen zu lassen.

Außerdem sind die zum Pachtgrundstück gehörenden Gräben jeweils zu den Schauterminen, die in den Tageszeitungen bekannt gegeben werden, ordnungsgemäß aufzureinigen.

§ 8 Verhältnis zum Zwischenpachtvertrag

Auf das Vertragsverhältnis finden die jeweiligen Bestimmungen des zwischen dem Verpächter und dem Grundstückseigentümer bestehenden Zwischenpachtvertrages Anwendung.

Der Verpächter ist berechtigt, den Pächter zu den Kosten der Unterhaltung des Pachtgegenstandes heranzuziehen, soweit er hierzu gegenüber seinem Vertragspartner verpflichtet ist.

Der Pächter ist verpflichtet, an den zur Gesamtgestaltung der Anlage erforderlichen Gemeinschaftsarbeiten auf Anforderung des Verpächters oder Bekanntgabe seines Kleingärtnervereines teilzunehmen. Kommt der Pächter dieser Verpflichtung nicht nach, und stellt er auch keinen Ersatzmann, so hat er die Nichtbeteiligung durch Geld abzugelten. Die Höhe des Abfindungsbetrages wird durch den Verpächter bzw. durch seinen Kleingärtnerverein festgesetzt.

§ 9 Gartenordnung

Die vom Verpächter erlassene Rahmengartenordnung sowie die Kleingartenordnung des Vereines sind in der jeweils gültigen Fassung bindender Bestandteil dieses Pachtvertrages.

§ 10 Parken von Kraftfahrzeugen

Das Parken und Wagenwaschen auf sämtlichen Wegen der Kleingartenanlage und den Gärten selbst ist untersagt. Das Parken ist nur auf ausgewiesenen Stellflächen zulässig.

§ 11 Pächterwechsel

Im Falle der Kündigung des Pachtvertrages durch den Pächter fällt der Garten an den Verpächter zurück und wird von diesem neu verpachtet. Für diese Auseinandersetzungen gelten folgende Bestimmungen:

Der Pächter hat vor Beendigung des Pachtverhältnisses die Pflicht, eine Wertermittlung durch vom Verpächter benannte Wertermittler durchführen zu lassen.

Bei Beendigung des Pachtverhältnisses muss der Garten in dem Zustand zurückgegeben werden, der sich aus der fortlaufenden ordnungsgemäßen Bewirtschaftung ergibt. Verfallene oder unbrauchbare sowie das Landschaftsbild verunzierende sowie über den gesetzlichen Rahmen hinausgehende Baulichkeiten sind von dem ausscheidenden Pächter zu beseitigen. Überzählige oder kranke Bäume und Sträucher sind auf Verlangen des Verpächters zu entfernen.

Die durch die Wertermittlung entstandenen Kosten und noch entstehenden sonstigen Forderungen des Verpächters sind vom abgebenden Pächter zu tragen.

Für den Fall, dass bei Beendigung des Pachtverhältnisses kein Nachfolgepächter vorhanden sein sollte, wird dem Pächter gestattet, bis zu einer Dauer von maximal 2 Jahren nach Beendigung des Pachtverhältnisses sein Eigentum (Anpflanzungen und Baulichkeit) auf der Parzelle zu belassen, soweit es den Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes, der Gartenordnung sowie dieses Vertrages entspricht.
Sollte auch nach Ablauf von 2 Jahren kein Nachfolgepächter gefunden sein, verpflichtet sich der Pächter zur Beräumung des Gartens von seinem Eigentum.

Der abgebende Pächter ist verpflichtet, solange kein Nachfolger für die Parzelle gefunden ist bzw. diese nicht beräumt ist, eine Verwaltungspauschale, die sich mindestens analog zur Höhe des Kleingartenpachtzinses und der öffentlich rechtlichen lasten für die Parzelle zusammensetzen muss, zu zahlen.

Der Nutzer ermächtigt den Kleingärtnerverein die Parzelle bis zur Neuverpachtung bzw. bis zur Beräumung in einem solchen Zustand zu erhalten, dass von dieser keine Störungen ausgehen. Der Kleingärtnerverein ist berechtigt, hierfür die im Verein üblichen Stundensätze zu berechnen.

Bei Beendigung des Vertragsverhältnisses durch Verschulden des Pächters gelten die Bestimmungen dieses § entsprechend. Der Verpächter ist jedoch berechtigt, den

Garten auf Kosten des Pächters ordnungsgemäß instand zu setzen. Der Pächter tritt hiermit unwiderruflich für diesen Fall einen Teil der ihm gegenüber einem Folgepächter zustehenden Ablösesumme in Höhe der Mängelbeseitigungskosten ab.

§ 12 Haftung

Der Pächter verzichtet auf jegliche Haftung des Verpächters für Mängel des Pachtgegenstandes. Für Veränderungen oder Verbesserungen durch den Verpächter an dem Pachtgegenstand wird der Pächter nicht entschädigt. Auch darf er solche ohne Zustimmung des Verpächters nicht wieder beseitigen oder zerstören.

§ 13 Betreten der Kleingärten

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

§ 14 Verstöße und missbräuchliche Nutzung

Bei schwerwiegenden oder nicht unerheblichen Pflichtverletzungen, z.B. bei Verstößen gegen die §§ 6,7, ist der Verpächter nach Maßgabe der Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes zur Kündigung berechtigt. Der Verpächter ist daneben gegebenenfalls auch berechtigt, die Beseitigung der Mängel auf Kosten des Pächters vornehmen zu lassen.

Strafbare Handlungen des Pächters, insbesondere Eigentumsvergehen und sittliche Verwahrlosung, innerhalb des Kleingartengebietes, berechtigen den Verpächter zur fristlosen Kündigung.

§ 15 Gerichtsstand

Die Pächter sind Gesamtschuldner.

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

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist _____.

Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.

_____	_____
Verpächter vertreten durch den Vorstand des Kleingärtnervereines	Pächter _____ Pächter

_____, den _____

Verwaltungsvollmacht

Der Verband der Gartenfreunde_____, vertreten durch den Vorsitzenden überträgt die Verwaltung der Kleingartenanlage _____ dem Vorstand des Kleingärtnervereines _____ auf unbestimmte Zeit.

Es wird vereinbart:

1. Die Erfüllung der sich aus den pachtvertraglichen Regelungen ergebenden Pflichten übernimmt der mit der Verwaltung beauftragte Verein. Sie sind in den Einzelpachtverträgen festgeschrieben und richten sich nach den Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes in seiner jeweiligen Fassung.

2. Der Vereinsvorstand erhält die Befugnis zum Abschluss von Einzelpachtverträgen im Namen des Verbandes.
   Jeweils ein von beiden Vertragsparteien unterzeichnetes Exemplar ist beim Verband zu hinterlegen.

3. Kündigungen von Kleingartenpachtverhältnissen können nur vom Vorstand des Verbandes ausgesprochen werden.
   Sie sind vom Vereinsvorstand zu beantragen und zu begründen.

4. Der Verband ist berechtigt, sich unmittelbar an den Einzelpächter selbst zu halten.

5. Dem Vereinsvorstand obliegt die Einhaltung der vom Verband erlassenen Rahmengartenordnung sowie der Gartenordnung des Vereines in seinem Verantwortungsbereich. Änderungen in der Aufteilung von Gartenflächen sowie Gemeinschaftsflächen bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung des Verbandes.

6. Der Vereinsvorstand ist berechtigt und beauftragt, den jeweils gültigen Pachtzins sowie die öffentlich rechtlichen Abgaben bzw. sonstige Geldleistungen für die Gesamtfläche der Anlage von den Einzelpächtern einzuziehen und diese an den Verband weiterzuleiten.

7. Diese Verwaltungsvollmacht kann bei Beendigung der Mitgliedschaft des Vereines im Verband oder durch Entzug bei Zuwiderhandlung durch den Verband beendet werden.

8. Bei Beendigung der Mitgliedschaft des Vereines im Verband zahlt der Verein an den Verband eine Aufwandspauschale mindestens in Höhe des jeweiligen Mitgliedsbeitrages. Der Verein lässt von der Mitgliederversammlung beschlossene Änderungen der Beitragshöhe auch nach Beendigung der Mitgliedschaft im Verband gegen sich gelten.

9. Änderungen dieser Vollmacht bedürfen der Schriftform.

_____, den _____

_____ _____

Verband der Gartenfreunde Kleingärtnerverein

Aktuelle Rechtssprechung und neues Schuldrecht

MR a.D. Dr. Lorenz M a i n c z y k
Rechtsanwalt, Bonn

Aktuelle Rechtsprechung und neues Schuldrecht

I
Rechtsprechung zum BKleingG

1. Vorbemerkungen

Seit Inkrafttreten des BKleingG hatte sich die Rechtsprechung immer wieder mit Problemen, die sich aus der Anwendung des neuen Rechts in der Praxis ergaben, zu befassen. Dabei brachte die höchstrichterliche Rechtsprechung Leitentscheidungen hervor, die bei verschiedenen offenen Fragen zur erhofften Rechtssicherheit führten.

Die Entwicklungen im Kleingartenbereich, die geprägt sind von den unterschiedlichsten Interessen der Kleingärtner einerseits und der Eigentümer von Kleingartenland andererseits, werfen aber immer wieder neue Fragen und Probleme auf, die einer Lösung bedürfen. Dass die Bundesregierung nicht auf jedes neu auftretende Problem mit einer Gesetzesinitiative zur Änderung des BKleingG reagieren will, ergibt sich eindeutig aus den Antworten auf die kleinen Anfragen der CDU/CSU - Fraktion zu den Perspektiven des Kleingartenwesens und des gesetzgeberischen Handlungsbedarfs (BT-Drucks 14/5174) sowie der Fraktion der PDS zur Sicherung der Rechtsstellung der Kleingärtner und ihrer Organisationen im Beitrittsgebiet (BT-Drucks 14/5482). Der Rechtsprechung, vor allem der höchstrichterlichen, die bundesweit die Klärung strittiger Rechtsfragen und Rechtssicherheit herbeiführen kann, kommt deshalb besondere Bedeutung zu.

2. Verfassungsrechtliche Fragen

Die wichtigste Frage, nämlich die von einigen Betroffenen bestrittene Verfassungsmäßigkeit des BKleingG, ist inzwischen durch eine Reihe von Entscheidungen des BVerfG geklärt. Das betrifft insbesondere

- die Pachtpreisbindung,
- die Bemessungsgrundlage für den Pachtpreis
- den Multiplikator und
- die Überleitungsvorschriften für die neue Pachtzinsregelung.
-

Gleichzeitig wurden mit diesen Entscheidungen auch andere kleingartenrechtliche Problemfelder verfassungsrechtlich klargestellt. Das gilt insbesondere für die Ausstattung der Gartenlauben mit Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Das BVerfG hat die Ausstattung der Laube als ein wesentliches Kriterium der Verfassungsmäßigkeit der Pachtzinsregelung erkannt und in seinem Beschluss vom 25. Februar 1998 ausdrücklich festgestellt, dass Gartenlauben typischerweise nicht mit Ver- und Entsorgungseinrichtungen ausgestattet sind (BVerfG, NJW-RR 1998, 1166 f.). Der Gesetzgeber habe – so das BVerfG – eine Verstärkung des Freizeitelements der Kleingärten dadurch verhindert, dass er den Ausbau der Gartenlauben zu kleinen Eigenheimen mit umfassender Erschließung (Elektrizität, Wasser und Abwasser) ausdrücklich abgelehnt hat. Mit dieser Entscheidung hat das BVerfG die Zulässigkeit von Ver- und Entsorgungseinrichtungen in Gartenlauben in geltenden kleingartenrechtlichen Regelungssystems verfassungsrechtlich grundsätzlich ausgeschlossen.

Die Bundesregierung hat in ihrer Antwort auf die u.a. Kleine Anfrage der CDU/CSU - Fraktion festgestellt, dass Entwicklungen, die zum Verlust der klaren

Abgrenzungsmöglichkeiten zwischen den Kleingärten und Wochenend- bzw. Ferienhausgebieten führen, schon aus verfassungsrechtlichen Gründen zu vermeiden seien. Bei einer ausstattungsmäßigen Anpassung der Kleingartenanlagen an die Wochenend- und Ferienhausgebiete würde der im Kleingartenrecht bestehende Kündigungsschutz und die Pachtzinsbegrenzung nicht mehr zu rechtfertigen sein. An der Forderung des Gesetzes nach einer einfachen Ausstattung der Laube, die das dauernde Wohnen nicht ermöglicht, müsse daher festgehalten werden. Hinsichtlich des Ausstattungsstandards der Kleingärten bedeutet dies nach Auffassung der Bundesregierung, dass

- die Versorgung mit Strom nur zulässig ist, soweit es sich um Arbeitsstrom handelt;
- die für eine kleingärtnerische Nutzung erforderliche Wasserversorgung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken ist und dass
- die Abwasserentsorgung äußerst restriktiv zu handhaben und im Grundsatz nicht zulässig ist, ausgenommen in den Fällen, in denen das Wasserhaushaltsgesetz bzw. andere landesrechtliche Vorschriften dies erfordern.

3. Kleingärtnerische Nutzung (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG)

3.1 Begriffsbestimmung

Die kleingärtnerische Nutzung ist ein zentrales Merkmal des Kleingartens und infolgedessen neben der Anlageneigenschaft das entscheidende Kriterium für das Vorliegen eines Kleingartenpachtverhältnisses und damit der Anwendbarkeit des BKleingG. Das BKleingG definiert in § 1 Abs. 1 Nr. 1 die kleingärtnerische Nutzung als

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

Der Begriff „nicht erwerbsmäßige gärtnerische Nutzung“ ist praktisch identisch mit dem schon in § 1 KGO verwendeten Begriff, dort allerdings etwas ungenauer als „nicht gewerbsmäßige“ Nutzung bezeichnet. Das Gesetz selbst bezeichnet die „nicht erwerbsmäßige gärtnerische Nutzung“ insoweit näher, als es ausdrücklich die Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf in die Begriffsbestimmung beispielhaft einbezieht. Gartenbauerzeugnisse sind Obst und Gemüse, Kräuter und andere Früchte sowie Blumen. Kennzeichnend für diese Nutzungsart ist die Vielfalt der Gartenbauerzeugnisse.

Aus der „Insbesondere – Regelung“ in § 1 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG ist zu entnehmen, dass sich die nicht erwerbsmäßige gärtnerische Nutzung nicht nur auf die Erzeugung von Obst, Gemüse und andere Früchte erstreckt, sondern neben der Gewinnung dieser auch eine andere gärtnerische Nutzung nicht ausschließt. Hierzu gehören die Bepflanzung von Gartenflächen mit Zierbäumen, Sträuchern, die Anlage von Rasenflächen oder kleine der Größe des Kleingartens entsprechende Gartenteiche/Biotope. Dabei bleibt aber die Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen unabdingbares Begriffsmerkmal der kleingärtnerischen Nutzung. Diese gesetzliche Begriffsbestimmung wird – soweit bekannt – in zwei Entscheidungen unzutreffenderweise einengend ausgelegt.

3.2 Einschränkende Auslegung der kleingärtnerischen Nutzung

3.2.1 Entscheidung des LG Potsdam

Das Landgericht Potsdam hat in seinem Urteil vom 16. Mai 2000 – 6 S. 15/99 – u.a. erkannt, dass das BKleingG auf vor dem 3.10.1990 begründete vertragliche Grundstücksnutzungen im Beitrittsgebiet nur dann anwendbar sei, wenn bei Ablauf des 2.10.1990 die einzelnen Grundstücksteilflächen überwiegend zur Erzeugung von einjährigen Gartenprodukten gedient hätten.

Kriterium für die Überleitung von vor dem 3.10.1990 geschlossenen Bodennutzungsverhältnissen in das BKleingG ist gemäß § 20 a Nr. 1 die kleingärtnerische Nutzung i.S.d. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG. Das LG Potsdam hat also mit seinem Urteil nicht nur über die Überleitung des konkreten Pachtvertrages entschieden, sondern gleichzeitig auch über den Inhalt des Merkmals „gärtnerische Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf“. Insoweit handelt es sich nicht (allein) um ein Problem in den neuen Bundesländern, sondern um eine grundsätzliche Frage der Auslegung des Begriffs „kleingärtnerische Nutzung“. Nach diesem Urteil liegt eine Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen nur dann vor, wenn die überwiegende Fläche eines Gartens zur Erzeugung von einjährigen Gartenprodukten genutzt wird. Denn mit dem Begriff „einzelne Grundstücksteilfläche“ kann nur der einzelne Kleingarten gemeint sein. Aber selbst wenn sich dieser Begriff auf die Kleingartenanlage insgesamt erstrecken sollte, ändert das nichts an der Auslegung des LG Potsdam, dass unter Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen die überwiegende Erzeugung von einjährigen Produkten zu verstehen ist.

3.2.2 Beschluss des Brandenburgischen Verfassungsgericht

Das VerfG des Landes Brandenburg hat in seinem Beschluss vom 12.10.2000 – VfGBdg 35/00 – die Definition des Begriffs „Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen“ des LG Potsdam insoweit bestätigt, als es diese Auslegung noch für vertretbar hält. Der Standpunkt, dass die Grundstücksfläche überwiegend zur Erzeugung von einjährigen Gartenprodukten dienen müsse, halte sich noch innerhalb des Meinungsspektrums und gerät nicht in Widerspruch zu dem hinsichtlich der Art der Gartenbauerzeugnisse sowie des Umfangs der hierfür zu nutzenden Fläche offenen Gesetzeswortlaut. Es räumt aber gleichzeitig ein, dass sich aus dem Gesetzeszweck „durchaus Argumente für eine pächterfreundlichere Auslegung des Anwendungsbereichs des BKleingG gewinnen“ ließen. Zur Begründung dieser Aussage führt das Landesverfassungsgericht wörtlich aus:
„So hat etwa das BVerfG in seiner Entscheidung von 1992 zu den Überleitungsbestimmungen bei der Neuregelung des Kleingartenrechts (BVerfGE 87,114, 147) die wichtige soziale Funktion des Kleingartens unter Heranziehung der Gesetzesmaterialien (BT-Drucks 9/1900, S. 9) darin gesehen, dass Kleingartenpächter zum überwiegenden Teil Mieter von Wohnungen ohne Hausgarten seien, denen der Kleingarten einen Ausgleich für Mängel im Wohnbereich und Wohnumfeld sowie für oft einseitige Berufstätigkeit biete. Dass sie sich in natürlicher Umgebung einen privaten Erholungsbereich schaffen könnten, sei etwa wichtig für Familien mit kleinen Kindern, die im Wohnbereich häufig nur ungenügende Spielmöglichkeiten vorfänden. Zwar weist auch das BVerfG zugleich darauf hin, dass auch dem wirtschaftlichen Nutzen des Kleingartens für Angehörige

der unteren Einkommensschichten und für kinderreiche Familien Bedeutung zukomme. Der Beitrag des Kleingartens zur Versorgung mit Nahrungsmitteln erscheint danach aber gegenüber der Erholungsfunktion eher nachrangig. Gleichwohl ist die Auslegung des LG nicht schlechthin unvertretbar. Eine überwiegende Nutzung zur Erzeugung von einjährigen Gartenprodukten stellt die Funktion des Kleingartens als eines privaten Erholungsbereichs nicht grundsätzlich in Frage, sondern lässt sie lediglich zurücktreten.

Auch systematische Bedenken des Beschwerdeführers gegen die Auslegung des LG greifen letztlich nicht durch. Insbesondere besteht kein Widerspruch zu § 1 Abs. 2 Nr. 5 BKleingG, wonach ein Grundstück, das vertraglich nur mit einjährigen Pflanzen bestellt werden darf (Grabeland), kein Kleingarten ist. Bei der überwiegenden „Nutzung zur Erzeugung voneinjährigen Gartenprodukten, wie sie das Landgericht als Voraussetzung für die kleingärtnerische Nutzung annimmt, handelt es sich gerade nicht um eine Nutzung ausschließlich in dem in § 1 Abs. 2 Nr. 5 BKleingG beschriebenen Sinne.

Der Hinweis des Beschwerdeführers auf eine über den konkreten Fall hinausweisende allgemeine Bedeutung der Entscheidung des LG für das Kleingartenwesen in den neuen Bundesländern führt schon deshalb nicht weiter, weil die in dem angegriffenen Urteil des LG vertretene Auffassung zur Auslegung des § 1 Abs. 1 BKleingG keine rechtlichen Auswirkungen auf andere Verfahren hat. Nach § 322 Abs. 1 ZPO ist ein Urteil nur insoweit der Rechtskraft fähig, als darin über den durch die Klage und Widerklage erhobenen Anspruch entschieden ist“.

3.3 Stellungnahme zu den Entscheidungen des LG Potsdam und des LVerfG

Die einschränkende Auslegung des Gesetzeswortlauts in § 1 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG „Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen“ auf die überwiegende Erzeugung von einjährigen Produkten lässt sich aus der im Gesetz verwendeten Formulierung nicht begründen. Dafür bieten weder diese Vorschrift oder die Begründung des Gesetzentwurfs noch der Begriff „Gartenbauerzeugnisse“ irgendwelche Anhaltspunkte.

Die Auslegung des LG Potsdam ist vielmehr auf einen Aufsatz in der Neuen Justiz 1997, 466 (Mollnau, Zur Anwendung des BKleingG und des SachenRBerG auf Grundstücksnutzungsverhältnisse im Beitrittsgebiet) zurückzuführen. Dort wird die Ansicht vertreten, dass wesensbestimmend für den Kleingarten die Erzeugung von Naturprodukten sei. Notwendige Voraussetzungen hierfür seien das räumlich überwiegende Anlegen und die intensive Bearbeitung von Beeten sowie die umfassende Ausnutzung der Gartenfläche durch Anpflanzung von Kulturen mit unterschiedlichen Vegetationsperioden. Daraus wird dann zusammenfassend der Schluss gezogen, dass die Anwendbarkeit des BKleingG auf vor dem 3.10.1990 begründete vertragliche Grundstücksnutzungen im Beitrittsgebiet – abgesehen von der Anlageneigenschaft – nur dann möglich sei, wenn bei Ablauf des 2.10.1990 das Einzelgrundstück oder die einzelnen Grundstücksteilflächen überwiegend zur Erzeugung von einjährigen Gartenprodukten gedient hätten. Aus „Kulturen mit unterschiedlichen Vegetationsperioden“ in den Ausführungen zur kleingärtnerischen Nutzung wurde dann – ohne jegliche Begründung – eine überwiegende Nutzung zur Erzeugung von einjährigen Gartenprodukten.

Hierzu ist anzumerken, dass unter „Gartenbauerzeugniss“ sowohl einjährige als mehrjährige Gartenprodukte zu verstehen sind. Die Gesetzesfassung bietet keinen Anlass, hiervon abzuweichen. Insoweit ist die einengende Auslegung des Begriffs „Gartenbauerzeugnisse“ auf einjährige Gartenprodukte willkürlich. Aus dem Gesetzeswortlaut lässt sich nicht entnehmen, dass die Kleingarteneigenschaft u.a. die überwiegende Erzeugung von einjährigen Gartenprodukten voraussetzt. Entscheidend ist vielmehr, dass Gartenbauerzeugnisse gewonnen werden in einer die kleingärtnerische Nutzung kennzeichnenden Vielfalt. Ob hierbei einjährige oder mehrjährige Gartenbauerzeugnisse überwiegen, ist bedeutungslos. Eine Einschränkung des Begriffs auf einjährige Produkte widerspricht auch dem Sinn und Zweck sowie den Zielsetzungen des Gesetzes. Das BKleingG knüpft im übrigen mit dem Begriff der „nicht erwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung“ an eine entsprechende Formulierung in der KGO von 1919 an, die in den hierzu ergangenen Richtlinien als „Nutzung, die die Erzeugung von Gemüse, Obst und anderen Früchten durch Selbstarbeit des Gartenbesitzers oder seiner Familie zum Zwecke der Versorgung zum Gegenstand hat“ konkretisiert wurde. Die einschränkende Auslegung des Begriffs „Gartenbauerzeugnisse“ ist sachlich nicht zu rechtfertigen.

Die Auslegung des LG Potsdam ist auch nicht vertretbar, wie das VerfG des Landes Brandenburg meint. Denn sie ist nicht in Einklang zu bringen mit den Zielen und Zwecken sowie der Entwicklungsgeschichte des BKleingG. Das LVerfG hat allerdings – unter Berufung auf das BVerfG und die Gesetzesmaterialien – anerkannt, dass sich aus dem Gesetzeszweck durchaus Argumente für eine pächterfreundlichere Auslegung des Anwendungsbereichs des BKleingG gewinnen ließen. In Anbetracht dieser Erwägungen ist der Beschluss des LVerfG nicht nachvollziehbar, zumal es sich hier um die grundlegende Frage des Anwendungsbereichs des BKleingG handelt. Das LVerfG hat – wie auch das LG Potsdam – nicht klar und eindeutig zwischen dem Anbau von Obst und Gemüse sowie der sonstigen gärtnerischen Nutzung unterschieden und weitergehend auch nicht zwischen dieser Nutzungsart einerseits und der Erholungsnutzung andererseits differenziert. Dafür sprechen insbesondere die Ausführungen des LVerfG zum Begriff der kleingärtnerischen Nutzung unter Bezugnahme auf das Urteil des BGH vom 16.12.1999 (VIZ 2000, 159). Die gärtnerische Nutzung wird offensichtlich mit der Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen verwechselt. Die Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen ist aber nur beispielhaft als Teil der gärtnerischen Nutzung im Gesetz genannt. Die gärtnerische Nutzung wiederum ist nur Teil der kleingärtnerischen Nutzung zu der auch von Gesetzes wegen die Erholungsnutzung gehört. Das Ergebnis dieser Interpretation verfälscht den objektivierten im Wortlaut des § 1 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG zum Ausdruck gekommenen Willen des Gesetzgebers.

4. Nebenleistungen des Pächters

Der Pachtzins i.S.d. § 5 Abs. 1 BKleingG ist das Entgelt für die Überlassung von Grund und Boden zur kleingärtnerischen Nutzung. Er umfasst nicht die sog. Nebenleistungen, zu denen der Pächter unter bestimmten Voraussetzungen neben dem Pachtzins verpflichtet sein kann.

Zu den Nebenleistungen gehören die Erstattung von bestimmten Aufwendungen des Verpächters (§ 5 Abs. 4 BKleingG) sowie die öffentlich-rechtliche Lasten, die auf dem Kleingartengrundstück ruhen (§ 5 Abs.. 5 BKleingG).

4.1 Erstattung von Aufwendungen für die Kleingartenanlage (§5 Abs. 4 BKleingG)

KleingG räumt dem Verpächter das Recht ein, für bestimmte Aufwendungen für die Kleingartenanlage vom Pächter Erstattung zu verlangen. Beispielhaft werden einige Aufwendungen im Gesetz genannt. Hierzu gehören Aufwendungen für Bodenverbesserungen, Wege, Einfriedungen und Parkplätze. Hierbei handelt es sich nicht um eine erschöpfende Aufzählung. Das Gesetz will mit diesen Beispielen lediglich den Kreis der in Betracht kommenden erstattungsfähigen Aufwendungen abstecken. Erstattungsfähig sind nicht nur Maßnahmen zur Herrichtung des Geländes, wie Rodung und Dränage, insgesamt Maßnahmen zur Übergabe der Fläche in einem für die kleingärtnerische Nutzung vorbereiteten Zustand, sondern auch Maßnahmen, die der Pflege und Unterhaltung der Kleingartenanlage dienen Die Aufwendungen für die Kleingartenanlage müssen aber im Rahmen der kleingärtnerischen Nutzung üblich sein.

In einer grundlegenden Entscheidung zum Erstattungsanspruch des Verpächters einer Kleingartenanlage für Aufwendungen hat der BGH festgestellt, dass der Verpächter auch Erstattung für Pflege und Instandhaltung der Randbepflanzung von öffentlichen Wegen verlangen kann, selbst wenn in dem vor Inkrafttreten des BKleingG geschlossenen Pachtvertrag eine abweichende Vereinbarung getroffen worden war (BGH NJW 1997, 1071). Das gilt auch dann, wenn diese Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen zugleich aus Gründen der Verkehrswegesicherungspflicht vorgenommen worden sind. Unerheblich ist in diesem Zusammenhang, dass Verpächterin eine Gemeinde ist. Denn bei der Anwendung und Auslegung des § 5 BKleingG kann grundsätzlich nicht danach differenziert werden, ob es sich bei dem Verpächter um eine Privatperson oder eine Gemeinde handelt. Hierbei kommt es auch nicht darauf an – so der BGH - , dass die Pflege- und Unterhaltungsarbeiten unter Einsatz von Fachleuten, Geräten und Fahrzeugen durchgeführt werden, die ein einzelner Kleingärtner überhaupt nicht einsetzen könnte.

Die Gemeinde als Verpächterin von Kleingartenflächen hat jedoch keinen Erstattungsanspruch für „kommunale Mittel“, die als Zuschuss aus dem gemeindlichen Haushalt für Kleingartenanlagen bewilligt und vergeben worden sind. Hierzu hat der BGH grundsätzlich festgestellt, dass der Zweck dieses gesetzlich normierten Anspruchsausschlusses darin besteht, sicherzustellen, dass öffentliche Fördermittel zur Errichtung von Kleingartenanlagen wirtschaftlich den Kleingärtnern und nicht dem Verpächter zugute kommen. Ob zur Herrichtung einer Kleingartenanlage eingesetzte Haushaltsmittel der Gemeinde „verloren“ sind oder aber als erstattungsfähiger Verpächteraufwand i.S.d. § 5 Abs. 4 Satz 1 BKleingG erachtet werden können, hängt vom politischen Willen der Gemeinde ab. Es ist nicht erforderlich, dass die von der Gemeinde hierfür aufgewandten Mittel im Haushaltsplan ausdrücklich als rückzahlbar ausgewiesen worden sind.

4.2 Überwälzbarkeit öffentlich-rechtlicher Lasten bei gemeindeeigenen Grundstücken (§ 5 Abs. 5 BKleingG)

Nach § 5 Abs. 5 BKleingG kann der Verpächter die Erstattung der öffentlich-rechtlichen Lasten verlangen, die auf dem Kleingartengrundstück ruhen. Zu diesen Lasten gehören die Grundsteuer, Straßenausbau- und Anschlussbeiträge nach den KAG der Länder und grundstücksbezogene Gebühren. Gläubigerin dieser Abgaben

ist die Gemeinde. Bei Kleingartengrundstücken, die der Gemeinde gehören, ist diese infolgedessen zugleich Gläubigerin als auch Schuldnerin der Abgabe. Nach höchstrichterlicher Rechtsprechung kann niemand sein eigener Schuldner sein. In diesem Zusammenhang stellte sich die Frage, ob der Grundsatz, dass niemand sein eigener Schuldner sein könne (BGHZ 48, 214,218; BVerwG, DÖV 1984, 590) auch im Rahmen des Erstattungsanspruchs nach § 5 Abs. 5 BKleingG zur Anwendung kommt.

4.2.1 Grundsteuer

Dass Gemeinden Steuergläubiger und Steuerschuldner zugleich sein können, war bereits seit der Entscheidung des Reichsgerichts RGZ 119,304 f weitgehend unstrittig. Das Reichsgericht hat das Selbstbesteuerungsrecht der Gemeinde anerkannt und auf dieser Grundlage entschieden, dass Gemeinden Steuern von ihrem eigenen Grundbesitz erheben und auf die Mieter überwälzen können. Der Fusionsgedanke wird bei der Grundsteuer vor allem mit der Begründung abgelehnt, dass er im Widerspruch zu den abschließend geregelten Befreiungstatbeständen im Grundsteuergesetz (§§ 3 und 4) steht und die Wettbewerbsverhältnisse am Grundstücksmarkt verzerren würde. Zwar hat das LG Dortmund in seinem Urteil vom 19.10.1995 – 7 O 295/95 – festgestellt, dass die Gemeinde Grundsteuern (und Straßenreinigungsgebühren), die auf ihren Grundstücken ruhen, nicht auf die Kleingärtner umlegen dürfe, da niemand sein eigener Schuldner sein könne. Diese Entscheidung blieb aber auf den betroffenen Fall beschränkt und hatte auf die grundsätzlichen Überlegungen zur Frage der Konfusion keinen Einfluss.

4.2.2 Beitragsrecht, Gebürenrecht

Im Beitrags- und Gebührenrecht war die Anwendung des Grundsatzes, dass niemand sein eigener Schuldner sein kann, umstritten. Im Schrifttum wurde die Ansicht vertreten, dass in den Fällen, in denen die Gemeinde gleichzeitig Gläubigerin und Schuldnerin des Beitrags bzw. der Gebühr ist, eine Beitragspflicht nicht entstehen kann (Driehaus, in: KAG, Kommentar, § 8 Rn 88,363 und § 4 Rn 285; Ruff, KStZ 1986, 9; Ahlers, KStZ 1988, 81 ff). In der obergerichtlichen Rechtsprechung wurden unterschiedliche Auffassungen vertreten. Für das bayerische Landesrecht vertritt der VGH München die Auffassung, dass auch für gemeindeeigene Grundstücke eine Beitragspflicht entsteht, wenn die Voraussetzungen der Beitragspflicht vorliegen (KStZ 1985, 218 ff.; 1988, 144 f.). Demgegenüber geht die Rechtsprechung des OVG Münster dahin, dass nach § 8 KAG NW in einem solchen Falle eine Beitragspflicht von vornherein nicht entsteht (B.v. 10.9.1985 – 2 W 1431/85 – nicht veröffentlicht)

4.2.3 Grundsatzentscheidung des BGH

Zuletzt hat der BGH zur Überwälzbarkeit von öffentlichen Grundstückslasten i.S.d. § 5 Abs. 5 BKleingG, die auf gemeindlichen Grundstücken ruhen, grundsätzlich Stellung genommen (BGH NJW – RR 2000,1405 ff).

Nach dieser Entscheidung gilt der zivilrechtliche Grundsatz, dass niemand sein eigener Schuldner sein kann, im Steuerrecht nicht. Die in zahlreichen einzelnen Steuergesetzen enthaltenen Ausnahmeregelungen zugunsten der öffentlichen Hand zeigen, dass es in diesem Bereich eine allgemeine Regel, die die Selbstbesteuerung

von Gemeinwesen untersagte, nicht gibt. Die Möglichkeit der Selbstbesteuerung ist auch wirtschaftlich sinnvoll. Es ist nicht einsichtig, warum diese wirtschaftlich zu Lasten des Nutzers gehende Einnahmemöglichkeit einer Gemeinde, die ihren eigenen Grundbesitz Dritten pachtrechtlich zur Nutzung überlässt, genommen werden soll.

Dabei kommt es nicht darauf an, ob ein Steuerfestsetzungsbescheid erlassen wird, oder eine interne „Verrechnung" stattfindet. Denn die Grundsteuerschuld entsteht mit dem Beginn des Kalenderjahres, für das die Steuer festzusetzen ist und ruht von da an als öffentliche Last auf dem Grundstück. Die Festsetzung der Steuerschuld durch förmlichen Bescheid ist demgegenüber keine Entstehungsvoraussetzung.

Gemeinden, die ihren eigenen Grundbesitz für kleingärtnerische Zwecke verpachtet haben, können also nach § 5 Abs. 5 Grundsteuererstattung verlangen.

Den Gemeinden steht auch ein Erstattungsanspruch nach § 5 Abs. 5 BKleingG für grundstücksbezogene geldwerte Vorteile zu, die durch Straßenausbaumaßnahmen geboten oder durch Leistungen, wie z.B. Straßenreinigung, Abfallbeseitigung, erbracht werden. Der Grundsatz, dass niemand sein eigener Schuldner sein kann, ist – so der BGH – kein unverrückbares logisches Prinzip, von dem der Gesetzgeber nicht abweichen könnte oder dürfte. Es ist vielmehr eine Frage der Auslegung des jeweiligen Gesetzes, ob und inwieweit der Konfusionsgedanke auch im Beitrags- und Gebührenrecht Geltung beansprucht. Für den Erstattungsanspruch sprechen nach Auffassung sprechen nach Auffassung des BGH folgende Gründe:
Es wäre mit dem BKleingG zugrundeliegenden Gedanken, die Gestaltung der Pachtpreise bei Kleingartengrundstücken bundeseinheitlich zu regeln, schwerlich zu vereinbaren, wenn die Frage der Beitragspflichtigkeit gemeindeeigener Grundstücke – und danach die der Erstattungsfähigkeit – von Land zu Land unterschiedlich beantwortet werden könnte. Im übrigen hätte es die Gemeinde in der Hand, durch entsprechende rechtliche Konstruktionen (Übertragung des Grundbesitzes auf eine eigene private Besitzgesellschaft) die Begründung einer Beitrags- oder Gebührenschuld auch dort herbeizuführen, wo es nach dem maßgeblichen Landesrecht bei gemeindeeigenen Grundstücken an sich nicht möglich wäre.

Vor allem der Zweck des Erstattungsanspruchs spricht eindeutig dafür, einer Gemeinde zu ermöglichen, von den Pächtern die Erstattung „fiktiver" Beiträge und Gebühren auch dann zu verlangen, wenn nach dem einschlägigen Landesrecht wegen der Identität der Beitrags- und Gebührengläubiger bzw. –schuldner eine öffentlich-rechtliche Forderung der Grundstückslast nicht entsteht. Denn die Tatsache, dass eine solche Forderung nicht begründet wird, ändert nichts daran, dass der auf gemeindeeigene Grundstücke entfallende Anteil des Gesamtaufwandes wirtschaftlich von der Gemeinde zu tragen ist. Sie hat nämlich bei der Ermittlung des von den privaten Beitrags- und Gebührenschuldnern zu entrichtenden Entgelts ihre eigenen Grundflächen entsprechend dem geltenden Verteilungsmaßstab zu berücksichtigen. Keinesfalls darf sie sich selbst auf Kosten der übrigen Beitrags- und Gebührenschuldner unentgeltliche Vorteile verschaffen (BGH, NJW – RR 2000, 1408).

Die Gemeinde hat also auch dann einen Erstattungsanspruch nach § 5 Abs. 5 BKleingG (zumindest analog), wenn die kleingärtnerisch genutzten Pachtflächen in

ihrem Eigentum stehen und deswegen landesrechtlich eine Beitrags- oder Gebührenforderung bzw.- schuld nicht entsteht.

5. Überleitung von Kleingartennutzungsverhältnissen (§ 20 a Nr. 1 BKleingG)

5.1 Inhalt der gesetzlichen Regelung

§ 20 a Nr. 1 BKleingG regelt die Überleitung der am 3.10.1990 in der DDR bestehenden Vertragsverhältnisse über Kleingärten in das BKleingG. Danach richten sich Kleingartennutzungsverhältnisse, die vor dem Wirksamwerden des Beitritts begründet worden und nicht beendet sind, vom Zeitpunkt des Beitritts an nach dem BKleingG. In Anlehnung an die Terminologie des Zivilgesetzbuchs der DDR (ZGB) wird in § 20 a Nr. 1 BKleingG der Begriff „Kleingartennutzungsverhältnisse“ verwendet. Darunter sind schuldrechtliche Verträge zu verstehen, die die Überlassung von Land zur kleingärtnerischen Nutzung zum Gegenstand haben, und zwar sowohl Einzelnutzungsverträge als auch solche, die auf die Weitergabe zum Zweck der kleingärtnerischen Nutzung gerichtet sind, sog. Hauptnutzungsverträge. Die Begriffe „Kleingartennutzungsverhältnisse“ und „Kleingartenpachtverhältnisse“ sind kleingartenrechtlich insoweit deckungsgleich.

5.2 Überleitungsvoraussetzungen

Die Überleitung von Kleingartennutzungsverhältnissen setzt voraus, dass es sich um Verträge handelt, die dem Anwendungsbereich des BKleingG unterliegen. Den Anwendungsbereich legen die Vorschriften des § 1 Abs. 1 und 2 BKleingG fest. Das BKleingG findet also nur auf Gärten Anwendung, die den in den o.g. Vorschriften genannten Begriffsmerkmalen entsprechen, das sind die kleingärtnerische Nutzung und die Zusammenfassung der Kleingärten zu einer Kleingartenanlage mit gemeinschaftlichen Einrichtungen.

Bei der Frage, ob mit dem Wirksamwerden des Beitritts am 3. Oktober 1990 ein Einzel- oder Hauptnutzungsvertrag als Kleingartennutzungsverhältnis i.S.d. § 20 a Nr. 1 BKleingG anzusehen war und demzufolge dieses Nutzungsverhältnis dem Anwendungsbereich des BKleingG unterworfen wurde, ist maßgeblich auf die zu diesem Zeitpunkt tatsächlich ausgeübte Art der Nutzung abzustellen. Die Vertragssituation tritt demgegenüber in den Hintergrund. Das bedeutet, dass es nicht (allein) auf die vertraglichen Vereinbarungen ankommt, sondern auf die tatsächlichen Nutzungsverhältnisse.

5.3 Vorherrschende Nutzung in der Kleingartenanlage

Diese in der Rechtsprechung z.T. unterschiedlich beurteilte Rechtslage ist durch die Entscheidung des BGH vom 16.12.1999 – III ZR 89/99 – VIZ 2000, 159 nunmehr höchstrichterlich entschieden.

Entscheidend ist nach diesem Urteil die tatsächliche Art der Nutzung beim Wirksamwerden des Beitritts am 3. Oktober 1990. Im konkreten Einzelfall kommt es auf die tatsächlichen Verhältnisse vor Ort an. Die Kleingartennutzungsverhältnisse sind in das BKleingG übergeleitet, wenn am 3. Oktober die Anwendungsvoraussetzungen des BKleingG vorlagen. Die kleingärtnerische Nutzung (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG) muß also am 3. Oktober 1990 in den zu einer

Anlage zusammengefassten mehreren Einzelgärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BKleingG) ausgeübt worden sein. Dabei ist auf dem Charakter der gesamten Anlage, nicht einzelner Parzellen abzustellen (BGH, VIZ 2000, 159). Der Charakter der Gesamtanlage wird von der in der Anlage vorherrschenden Nutzung bestimmt. War die kleingärtnerische Nutzung vorherrschend, dann steht der Anwendung des BKleingG nicht entgegen, wenn einzelne Gartenparzellen in dieser Anlage in einer mit der kleingärtnerischen Nutzung nicht in Einklang stehenden Art und Weise genutzt wurden. Das gilt sowohl für die Bodenbewirtschaftung als auch für die im Einzelgarten vorhandenen Baulichkeiten, insbesondere wenn die Laube in Einzelfällen unerlaubt zu Wohnzwecken benutzt wurde.

5.4 Feststellung der Überleitung im Streitfall

Streitigkeiten über das Bestehen oder Nichtbestehen eines übergeleiteten Kleingartennutzungsverhältnisses – konkret also über die Anwendbarkeit des BKleingG – können mit bindender Wirkung für den Einzelfall nur durch ein Gericht entschieden werden. Prozessuales Instrument zur Klärung dieser Streitigkeiten ist die Feststellungsklage.

Gemäß dem im Zivilprozess herrschenden Beibringungsgrundsatz ermittelt das Gericht den Sachverhalt nicht selbst, sondern überlässt den Parteien die Beibringung des Streitstoffes. Es ist also Aufgabe jeder Partei, die Tatsachen vorzutragen, die ihr günstig sind. Denn Grundlage der gerichtlichen Entscheidung ist das tatsächliche Vorbringen der Parteien.

Werden entscheidungserhebliche Tatsachen bestritten, gelangt der Prozess in die Beweisstation. Auch das Beweisverfahren unterliegt grundsätzlich dem Beitrittsgrundsatz, d.h. dass die Beweiserhebung einen Antrag der beweisbelasteten Partei voraussetzt. Es muss dann also Beweis angetreten werden, dass am 3. Oktober 1990

- auf der fraglichen Fläche die kleingärtnerische Nutzung gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG ausgeübt wurde, und zwar
- in einer Kleingartenanlage mit gemeinschaftlichen Einrichtungen (§ 1 Abs. 1 Nr.2 BKleingG).

6. Umwandlung der VKSK-Gliederungen

6.1 Organisatorische Veränderungen in der „Wendezeit“

Mit dem Beschluss des Zentralvorstandes des VKSK vom 10. Februar 1990 ist ein Veränderungsprozess der bisherigen Organisationsstruktur im Kleingartenwesen der DDR eingeleitet worden. Aus den unterschiedlichen Fachrichtungen des VKSK (Kleingärtner, Siedler usw.) sind eigenständige Vereinigungen entstanden. Das VereinigungsG vom 21.2.1990 stellte die gesetzliche Grundlage dar für die Reformen und Änderungen im Bereich der Kleingärtnerorganisationen. Die organisatorischen Veränderungen kamen in neu beschlossenen Satzungen mit Änderungen des Vereinsnamens, der Wahl neuer Vorstände usw. zum Ausdruck. Damit haben sich die Kleingärtnerorganisationen auch der veränderten Rechtslage nach Inkrafttreten den VereinigungsG angepasst. Die Vereinsidentität und – kontinuität blieb durch

diese Maßnahmen unberührt. Auf der Grundlage des VereinigungsG erfolgte insoweit lediglich eine Umwandlung der bestehenden Kleingärtnerorganisationen. Ausdruck dieser Umwandlung ist die in einigen Vereinssatzungen aufgenommene Bestimmung, dass der umgewandelte Verein „Rechtsnachfolger“ des Altvereins ist.

6.2 Bestätigung der Umwandlung der Altvereine durch den BGH

Diese rechtliche Beurteilung ist durch Urteil des OLG Naumburg vom 11.1.2001 – 7 U 132/99 (Umwandlung des VKSK-Kreisverbandes Saalkreis in den Kreisverband der Garten- und Wochenendsiedlerfreunde Saalkreis e.V.) bestätigt worden. Der BGH hat durch Beschluß vom 31.1.2002 die Revision u.a. gegen die Umwandlung wegen mangelnder Erfolgsaussichten nicht angenommen – III ZR 42/01). Damit ist die Rechtslage der Kleingärtnerorganisationen in den neuen Ländern eindeutig klargestellt. Die unter der Geltung des VereinigungsG durchgeführten organisatorischen Veränderungen der Kleingärtnerorganisationen im Zusammenhang mit den als Wende bezeichneten politischen Umwälzungen in der DDR stellen keine Neugründung von Kleingärtnerorganisationen dar, sondern eine Umwandlung der Altvereine. Sofern sich diese umgewandelten Vereine registrieren ließen sind sie in das BGB als eingetragene Vereine übergeleitet worden. Sofern eine Registrierung nicht erfolgte, sind die umgewandelten Kleingärtnerorganisationen als nicht eingetragene Vereine in das BGB überführt worden.

Darüber hinaus ist noch zu bemerken, dass die Stellung der Kleingärtnerorganisationen als Zwischenpächter nach langer Zeit der Duldung der Nutzung nicht mehr bestritten werden kann, insbesondere wenn der Verpächter nach dem 3.10.1990 Pachtzinsen entgegengenommen oder Verhandlungen über Pachtzinserhöhungen geführt oder vergleichbare Rechtsgeschäfte vorgenommen hat. Dadurch hatte der Verpächter zu erkennen gegeben, dass das Vertragsverhältnis fortgesetzt bzw. neu begründet werden soll. Es widerspräche auch dem Grundsatz von Treu und Glauben heute die Legitimation des Zwischenpächters anzuzweifeln (so auch OLG Naumburg).

7. Anwendung des SachenRBerG in Kleingartenanlagen

Das SachenRBerG verfolgt den Schutz baulicher Investitionen. Die Bebauung eines fremden Grundstücks durch natürliche Personen – dies geschah typischerweise durch Errichtung eines Eigenheimes – setzte nach dem Recht der DDR grundsätzlich die Verleihung (§§ 287 f. ZGB) oder die Zuweisung (§§ 291 f. GB) eines dinglichen Nutzungsrechts voraus. An dem vom Nutzer errichteten Gebäude entstand selbständiges, vom Eigentum am Grundstück unabhängiges Gebäudeeigentum. Ziel des SachRBerg ist es, die bestellten Nutzungsrechte an das BGB und seine Nebengesetze anzupassen und die Rechte am Grundstück zu regeln wegen des Auseinanderfallens des Grundstücks- und Gebäudeeigentum. In die Sachenrechbereinigung wurden nicht einbezogen diejenigen Nutzungen, die auf der Grundlage schuldrechtlicher Verträge erfolgten. Das betrifft im wesentlichen die Nutzung von Grundstücken zur Erholung, Freizeitgestaltung und kleingärtnerischen Bewirtschaftung nach den §§ 312 ff. ZGB, also auch für Nutzungsrechte, die sich aus den in das BKleingG übergeleiteten Kleingartennutzungsverträge ergeben. Grundsätzlich werden also kleingärtnerisch genutzte Flächen in Kleingartenanlagen nicht von der Sachenrechtbereinigung erfaßt.

Ausnahmsweise sind auch Kleingartenparzellen innerhalb von Kleingartenanlagen in die Sachenrechtsbereinigung einbezogen, wenn auf diesen Flächen ein als Wohnhaus geeignetes und hierzu dienendes Gebäude mit Billigung staatlicher Stellen errichtet worden ist. Das gilt nur dann nicht, wenn der Überlassende dieser Nutzung widersprochen hatte (BGH NJW 1998, 3050).

§ 20 a Nr. 8 BKleingG. steht der Anwendung des SachenRBerG in diesen Fällen nicht entgegen. Nach dieser Bestimmung bleibt eine vor dem 3.10.1990 bestehende Befugnis des Kleingärtners seine Laube dauernd zu Wohnzwecken zu nutzen, unberührt. Diese Regelung bedeutet jedoch nicht, dass der Gesetzgeber demjenigen Nutzer, der ein Eigenheim errichtet oder erworben hat, was regelmäßig weit größere und damit schutzwürdigere Investitionen erforderlich gemacht hat als der Bau einer Laube, den weitergehenden Schutz der Sachenrechtsbereinigung (Ankaufsrecht, Anspruch auf Erbbaurechtsbestellung) versagen will.

Es trifft zwar zu, dass die Einbeziehung solcher Kleingartenparzellen zu einer Zerstückelung der Kleingartenanlage führen kann. Indes ist eine solche Entwicklung schon durch die faktische Bebauung vorgezeichnet worden. Sie wird in einem solchen Falle durch eine Sachenrechtsbereinigung im schutzwürdigen Interesse der Nutzer lediglich rechtlich abgesichert und verfestigt. Im übrigen verstößt die Einbeziehung von Kleingartenparzellen in die Sachenrechtsbereinigung auch nicht gegen den Grundsatz der Gleichbehandlung der Grundstückseigentümer in den neuen Ländern gegenüber denjenigen in den alten Bundesländern. Denn im Unterschied zu alten Bundesländern beruhte das Bodenrecht der DDR auf staatlicher Lenkung, auf die von den beteiligten Nutzern und Grundstückseigentümern vereinbarte Vertragsgestaltung weniger Rücksicht genommen wurde. Schon deshalb war der Gesetzgeber befugt, hinsichtlich des Baues von Eigenheimen auf Kleingartenparzellen in der ehemaligen DDR Sonderregelungen zu treffen (BGH, NJW 1998, 3050).

II

Wichtigste Regelungen des neuen Schuldrechts

Das auf Kleingartenpachtverträge entsprechend anwendbare Schuldrecht, und zwar das Mietrecht des BGB sowie die entsprechend anwendbaren einschlägigen sonstigen Vorschriften des allgemeinen Schuldrechts sind durch das Mietrechtsreformgesetz vom 19.6.2001 (BGBl I S. 1149) und das Schuldrechtsmodernisierungsgesetz vom 26.11.2001 (BGBl I S. 2001, 3138) geändert worden.

1. Mietrechtsreformgesetz

Nach § 581 Abs. 2 BGB sind auf die Kleingartenpacht die Vorschriften über die Miete entsprechend anzuwenden, d.h. also mit den aus dem Wesen der Kleingartenpacht sich ergebenden Änderungen. Das neue Mietrecht ist am 1. September 2001 in Kraft getreten. Damit wurde nach fast dreißig Jahren eine Forderung des Deutschen Bundestages erfüllt.

Die Mietrechtsreform verfolgt zwei Ziele: Die Vereinfachung und Neugliederung des Mietrechts sowie die Modernisierung insbesondere des Wohnraummietrechts.

1.1 Vereinfachung und Neugliederung des Mietrechts

Eine wesentliche Vereinfachung stellt die übersichtliche Gliederung des neuen Mietrechts dar. Bisher enthielten die mietrechtlichen Vorschriften des BG (§§ 535 ff. BG a.F.) keine Gliederung nach der Art des Mietobjekts.

Das neue Mietrecht wird in den §§ 535 bis 580 a BGB n.F. aufgegliedert in:
- Allgemeine Vorschriften für Mietverhältnisse (Vorschriften, die unabhängig von der Art der gemieteten Sache für alle Arten von Mietverhältnissen gelten);
- Mietverhältnisse über Wohnraum (Vorschriften, die nur die für Wohnraummietegelten);
- Mietverhältnisse über andere Sachen (Vorschriften, die nur für Mietverhältnisse über Grundstücke und für Geschäftsräume gelten).

Entsprechend ihrer praktischen Bedeutung nehmen dabei die Vorschriften über die Wohnraummiete in den §§ 549 bis 577 a BGB n.F. den breitesten Raum ein. Sie sind nach dem typischen Ablauf eines Mietverhältnisses gegliedert, um größtmögliche Übersichtlichkeit zu gewährleisten.

Auf Kleingartenpachtverhältnisse finden die allgemeinen Vorschriften für Mietverhältnisse (§§ 535 bis 548 BGB n.F.) sowie die Bestimmungen für Mietverhältnisse über andere Sachen (§§ 578 bis 584 a BGB n.F.) entsprechende Anwendung.

1.2 Modernisierung des Mietrechts

Das zweite wesentliche Ziel der Reform ist die inhaltliche Modernisierung des Mietrechts. Hierbei handelt es sich vor allem um das Wohnraummietrecht. Den neuen Anforderungen, insbesondere den steigenden Mobilitätsanforderungen der modernen Arbeitswelt soll die deutliche Verkürzung der gesetzlichen Kündigungsfristen für Mieter Rechnung tragen. Darüber hinaus will die Mietrechtsreform auch Anreize zu einem umweltbewussten Verhalten von Mietern und Vermietern geben. Durch die Ausweitung der Modernisierungsumlage auf jede Form der nachhaltigen Einsparung von Energie, soll die grundsätzliche Pflicht zur verbrauchs- oder verursachungsabhängigen Abrechnung von Betriebskosten gefördert werden.

1.3 Mietverhältnisse über Grundstücke und Geschäftsräume

Für Mietverhältnisse über andere Sachen als Wohnraum gelten neben den allgemeinen Vorschriften für Mietverhältnisse (§§ 535 bis 548 BGB n.F.) die Vorschriften der §§ 578 bis 580 a BGB n.F. Für diese Mietverhältnisse verweist § 578 BGB n.F. auf die Anwendbarkeit einer Reihe von Bestimmungen über die Wohnraummiete. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Vorschriften über das Pfandrecht des Vermieters (§§ 562 bis 562 d BGB n.F.) und den mietrechtlichen Grundsatz „Kauf bricht nicht Miete“ (§ 566 BGB n.F.). Wesentliche inhaltliche Änderungen sind damit nicht verbunden.

2. Schuldrechtsmodernisierungsgesetz

Das Schuldrechtsmodernisierungsgesetz ist am 1.1.2002 in Kraft getreten. Es hat das allgemeine Verjährungsrecht der §§ 194 ff. BGB völlig neu geordnet.

2.1 Verjährungsrecht

Das neue Verjährungsrecht findet nach Art. 229 § 6 EGBGB auf nach dem 31.12.2001 bestehende und noch nicht verjährte Ansprüche Anwendung mit folgenden Einschränkungen:

1. Beginn, Neubeginn und Hemmung der Verjährung richten sich für den Zeitraum bis zum 31.12.2001 nach altem Recht. Dies gilt auch für nach dem 31.12.2001 eintretende Umstände, nach denen die Unterbrechung als eingetreten bzw. nicht eingetreten gilt (§ 212 Abs. 2 BGB n.F). Eine nach bisherigem Recht eingetretene Unterbrechung der Verjährung wird ab dem 1.1.2002 als Hemmung angesehen (Art. 229 § 6 Abs. 2 EGBGB).

2. Bei längerer Verjährungsfrist nach neuen Recht bleibt die kürzere Frist des bisherigen Rechts maßgebend (Art. 229 § 6 Abs. 3 EGBGB).

3. Bei abgekürzter Verjährungsfrist durch das neue Recht beginnt die kürzere Frist erst ab dem 1.1.2002 zu laufen. Allerdings bleibt die längere Frist des alten Rechts maßgebend, falls sie vor der kürzeren Frist des neuen Rechts läuft.

Nach neuem Verjährungsrecht beträgt die regelmäßige Verjährungsfrist drei Jahre (§ 195 BGB n.F.). Sie gilt für alle Ansprüche sowohl auf gesetzlicher wie vertraglicher Grundlage. Indes darf nicht übersehen werden, dass sowohl innerhalb als auch außerhalb des BGB weiterhin eine nicht unbeträchtliche Anzahl von Sondervorschriften bestehen bleibt, die weiterhin zu beachten sind. Dazu gehören auch die Vorschriften über die Verjährung der mietrechtlichen Ersatzansprüche und des Wegnahmerechts (§ 548 BGB n.F.).

Nach § 548 Abs. 1 BGB n.F. verjähren die Ersatzansprüche des Verpächters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Pachtsache in sechs Monaten. Die Verjährung beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem der Verpächter die Pachtsache zurückerhält. Mit der Verjährung des Anspruchs des Verpächters auf Rückgabe der Pachtsache verjähren auch seine Ersatzansprüche. Nach § 548 Abs. 2 BGB n.F. verjähren die Ansprüche des Pächters auf Ersatz von Aufwendungen oder Gestattung der Wegnahme einer Einrichtung in sechs Monaten nach Beendigung des Pachtverhältnisses.

Gemäß § 197 Abs. BGB n.F. bleibt die Verjährungsfrist von dreißig Jahren in Einzelfällen erhalten. Das gilt u.a. für
- rechtskräftig festgestellte Ansprüche,
- Ansprüche aus vollstreckbaren Vergleichen und vollstreckbaren Urkunden und
- Ansprüche, die durch die im Insolvenzverfahren erfolgte Feststellung vollstreckbar geworden sind.

Nach § 199 Abs. 1 BGB n.F. beginnt die regelmäßige Verjährungsfrist mit dem Schluss des Jahres, in dem

- der Anspruch entstanden ist und
- der Gläubiger von den Anspruch begründenden Umständen und der Person des Schuldners Kenntnis erlangt oder ohne grobe Fahrlässigkeit erlangen müsste.

2.2 Recht der Leistungsstörungen

Die Neuregelungen des Rechts der Leistungsstörungen sind Kernpunkt des Schuldrechtsmodernisierungsgesetzes. Zentraler Tatbestand ist die Pflichtverletzung (§ 280 Abs. 1 Satz 1 BGB n.F.), die zum Schadensersatzanspruch führt, wenn sie zu vertreten ist. Mit dem Begriff „Pflichtverletzung“ werden alle Formen der Leistungsstörungen, also die Verletzung von Haupt- und Nebenleistungspflichten sowohl aus gesetzlichen als auch vertraglichen Schuldverhältnissen erfasst, auch die sog. positive Vertragsverletzung.

Im Kleingartenrecht kann diese Vorschrift z.B. bei der Überwälzung von Abgaben, die auf dem Kleingartengrundstück ruhen (§ 5 Abs. 5 BKleingG), auf den Pächter eine Rolle spielen, wenn der Verpächter einen fehlerhaften Abgabenbescheid bestandskräftig werden lässt, auf den ursächlich der Erstattungsanspruch des Verpächters beruht. Denn aus dem Pachtverhältnis ergibt sich für den Verpächter die Verpflichtung, sich so zu verhalten, dass Eigentum und sonstige Güter des Pächters nicht verletzt werden, d.h. konkret den erkennbar fehlerhaften Abgabenbescheid im Interesse der Pächter anzufechten. Beweislastpflichtig ist der Pächter.

Neu geregelt wurde ferner auch die Unmöglichkeit der Leistung. Der Anspruch auf Leistung ist gemäß § 275 Abs. 1 BGB n.F. ausgeschlossen, soweit diese für den Schuldner oder für jedermann unmöglich ist. Nach § 275 Abs. 2 BGB n.F. , kann der Schuldner die Leistung verweigern, soweit diese einen Aufwand erfordert, der unter Beachtung des Inhalts des Schuldverhältnisses und der Gebote von Treu und Glauben in einem groben Missverhältnis zu dem Leistungsinteresse des Gläubigers steht. Der Schuldner kann ferner die Leistung verweigern, wenn er diese persönlich zu erbringen hat und sie ihm unter Abwägung des seiner Leistung entgegenstehenden Hindernisses mit dem Leistungsinteresse des Gläubigers nicht zugemutet werden kann (§ 275 Abs. 3 BGB n.F.).

Die Verzugsvoraussetzungen sind nunmehr in § 286 BGB n.F. zusammengefasst. Es bleibt bei dem Grundsatz, dass der Schuldner in Verzug gerät, wenn der Gläubiger nach Eintritt die Fälligkeit mahnt und diese Mahnung erfolglos bleibt, es sei denn, dass die Leistung infolge eines Umstandes unterbleibt, den der Schuldner nicht zu vertreten hat. Wie bisher bedarf es der Mahnung nicht, wenn für die Leistung eine Zeit nach dem Kalender bestimmt ist.

2.3 Störung der Geschäftsgrundlage

Die Störung der Geschäftsgrundlage wurde in § 313 BGB n.F. geregelt. Diese Norm nimmt die Rechtsgrundsätze auf, die in der Rechtsprechung und in der Lehre seit langem entwickelt worden sind. In diesem Bereich kann also auch weiterhin auf die bisherige Rechtsprechung zurückgegriffen werden.

In § 313 Abs. 1 BGB n.F. werden die an das Fehlen oder den Wegfall der Geschäftsgrundlage zu stellenden Anforderungen festgelegt. Zugleich wird als

vorrangige Rechtsfolge die Anpassung an die veränderten Umstände bestimmt. Nur wenn eine Anpassung nicht möglich ist oder nicht zumutbar ist, soll eine Aufhebung des Vertrages in Betracht kommen. Bei den Voraussetzungen werden mehrere Merkmale aufgeführt, die kumulativ vorliegen müssen:

- Es müssen sich nach Vertragsschluss die Umstände entscheidend verändert haben.
- Diese Umstände dürfen nicht Inhalt des Vertrages geworden sein.
- Die Parteien müssten, wenn sie die Änderung vorausgesehen hätten, den Vertrag nicht oder mit einem anderen Inhalt geschlossen haben.
- Das Festhalten am unveränderten Vertrag muss für den einen Teil unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles, insbesondere der vertraglichen oder gesetzlichen Risikoverteilung unzumutbar sein.

Liegen diese (strengen) Voraussetzungen, die auch bisher an einen Wegfall der Geschäftsgrundlage gestellt wurden, vor, so kann die benachteiligte Vertragspartei die Anpassung des Vertrages verlangen.

Die Prinzipien der Vertragstreue und der Rechtssicherheit erfordern, dass Kleingartenpachtverträge grundsätzlich Bestand haben und von den Parteien erfüllt werden. Nur unter bestimmten Umständen können schwerwiegende Umstände einen Einbruch in die Vertragsordnung und in die Rechtssicherheit geboten erscheinen lassen. Das kann z.B. der Fall sein, wenn die Parteien die Übernahme der Gartenlaube durch den Zwischenpächter gegen Zahlung einer Ablösesumme bei Beendigung des Kleingartenpachtvertrages vereinbart hatten und dabei davon ausgegangen sind, dass ein nachfolgender Pächter die Ablösesumme zahlt, im Zeitpunkt der tatsächlichen Vertragsbeendigung die Verpachtungsmöglichkeiten sich aber grundlegend geändert haben, weil z.B. Kleingärten nicht mehr nachgefragt werden. In solchen Fällen kommen Vertragsanpassungen wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage in Betracht.

Formen der Entkommunalisierung

Werner H e i d e m a n n
Geschäftsführer des Landesverbandes Westfalen und Lippe der Kleingärtner e.V.
Ascheberg

Formen der Entkommunalisierung

- Gesellschaftlicher Wandel
- Verein und Ehrenamt: Erst Positionsbestimmung – dann Aufgabenverteilung!
- Welchen Wert hat das Grün in der Stadt?
- Vernetzte Grünsysteme – die Zukunft der Kleingärten!
- Outsourcing
- Aufgaben erfassen, beschreiben, abgrenzen - dann verteilen
- Entkommunalisierung im Osten mit anderen Vorzeichen?
- Die multifunktionale Kleingartenanlage – Eine Querschnittsaufgabe für Politik, Verwaltung und Verein

Gesellschaftlicher Wandel

Lassen sie mich zu Beginn einige Gedanken zur Entwicklung des Kleingartenwesens im Allgemeinen äußern:
Dem Kleingartenwesen bläst der Wind ins Gesicht. Auf allen Ebenen – vor Ort in den Vereinen, aber auch auf den „höheren Ebenen“ in den Stadt- und Kreisverbänden, den Landesverbänden. Die Ursachen sind vielfältiger Natur: Insbesondere werden wir uns wohl davon lösen müssen, dass das Gemeinwesen Staat durch politische und finanzielle Unterstützung irgendwie alles regelt und unsere kleingärtnerischen Anliegen und Vorhaben realisiert und unterstützt. Die staatliche Unterstützung – ob auf Kommunal- oder Landesebene sei dahingestellt – ist seit geraumer Zeit auf dem Rückzug. Und für die Zukunft gilt wahrscheinlich, dass die politische Unterstützung sich auf Kernaufgaben und Kernbereiche beschränken wird. Dies gilt nicht nur für das Kleingartenwesen, sondern auch für andere gesellschaftliche Bereiche, z.B. Sport, die vom „Ehrenamt“ und der Institution „Verein“ getragen werden und nur so funktionieren.

Auf welche Kernaufgaben und Kernbereiche des Kleingartenwesens kann sich vor Ort die Kommune zurückziehen? Welche Kernaufgaben und Kernbereiche kann die Kleingärtnerorganisation von sich aus vor Ort übernehmen? Das sind derzeit die aktuellen und spannenden Fragen, die es zu erörtern gibt, zum einen innerhalb der kleingärtnerischen Organisationen, zum anderen aber auch im Dialog der Kleingärtnerorganisationen mit den Kommunen, wenn es um die Belange des Kleingartenwesens vor Ort geht. Das ist insgesamt ein Entwicklungsprozess über Jahre und keine statische Entscheidung, die einmal getroffen wird.

Diesen Prozess müssen wir der Sache wegen aufmerksam begleiten und Einfluss nehmen.
Ob das, was wir in unseren Vereinen und Verbänden an ehrenamtlichen Engagement leisten, ob es zeitgemäß ist, ob es ausreichend ist oder uns gar überfordert, um die Aufgaben des Kleingartenwesens zu erfüllen, gilt es zu überprüfen.
Hier sind auch die Landesverbände gefordert, die die Entwicklung des Kleingartenwesens vor Ort in den Kommunen und Bezirks-/Stadt-/Kreisverbänden aufmerksam und beratend begleiten sollten.

Verein und Ehrenamt: Erst Positionsbestimmung – dann Aufgabenverteilung

Vier Komponenten prägen und tragen im Wesentlichen das Kleingartenwesen in seiner Gesamtheit: Sie stehen zueinander in Abhängigkeit und wechselnden Beziehungen. Sie sind die tragenden Säulen des Kleingartenwesens, die – wie bei einem Bauwerk – nur bedingt belastbar sind.

Der Verein und das Ehrenamt - die tragende Säule!

Mitglieder des Vereins sind in der Regel in vielen Funktionen tätig, sie sind private Gartennutzer und öffentliche Grünpfleger (Field- oder Parkranger). Einige Mitglieder gehören zum Vorstand (Executive Board), sie sind dann Berater (Consulter) für die Kleingärtner und zuständig für die Verwaltung von Kleingartenland.

Wie steht es um den Verein und das Ehrenamt heute?

Immer wieder kann man hören: „Am Verein stört die Vereinsmeierei“, Mitglieder haben keine Zeit und Lust, ein Amt zu übernehmen, den Kleingärtnern fehlt das junge „Gemüse“, unsere Vereine vergreisen. Ich will diese Schwarzmalerei nicht weiter vertiefen und man hüte sich davor, gängige Slogans ungeprüft zu glauben. Im Übrigen sind diese Slogans nicht auf den Kleingärtnerverein beschränkt; sie ziehen sich wie ein roter Faden durch die Vereinslandschaft in Deutschland. Das Zeitbudget des „neuen Kleingärtners“ für Tätigkeiten auf der Parzelle und im Verein ist begrenzt. Er wird trotz Zunahme der freien Zeit, z.B. bedingt durch kürzere Lebensarbeitszeiten, Frühverrentung, höhere Lebenserwartung, nur einen Teil seiner Freizeit ins Kleingartenwesen investieren. Deshalb muss sorgfältig geprüft werden, in welchem Umfang Aktivitäten zur Pflege und Unterhaltung der Anlage sowie für Vereinsprojekte und Vereinsaktivitäten überhaupt noch von der Basis mitgetragen werden.

Auch neue Führungskräfte im Verein haben heute andere Vorstellungen über ihre Aktivitäten und Aufgaben. Sie erwarten heute:
- Teamarbeit und Aufgabenverteilung
- eher – zeitlich begrenzte – projektbezogene Führungsaufgaben
- sie können und wollen ihre freie Zeit nur begrenzt dem Verein widmen
- sie wollen angesprochen werden, um Vereinsaufgaben zu übernehmen
- eine angemessen Aufwandsentschädigung und Anerkennung für ihr ehrenamtliches Engagement sowie eine angemessene Sachausstattung
- die Unterstützung durch hauptamtliche Kräfte/Spezialisten
- sie wollen nicht „Mädchen für alles“ sein und sich nicht in alle Vereinsbereiche, wie z.B. Steuerrecht, gesetzliche Regelungen, Vertragsrecht einarbeiten.

- Die „Immobilie“ Kleingarten

  Der privat von Kleingärtnern zu nutzende Teil der Kleingartenanlage. Hier findet die „praktische Ausbildung“ zum Kleingärtner statt, hier werden über die Jahre gärtnerische Erfahrungen gesammelt, die in den Verein und auch in die Gesellschaft hineinfließen (öffentliche Grünpflege zum Wohle der Bürger).

- Das öffentliche Grün einer Kleingartenanlage

  Spazier- und Wanderwege, Spielplätze und –flächen, Biotope sind typische öffentliche Freiflächen. Lehrpfade und Lehrgärten werden von den Kleingärtnervereinen geschaffen und stehen in der Regel auch der Öffentlichkeit bzw. öffentlichen Einrichtungen, wie Schulen und Kindergärten, zur Verfügung.

- Die Bürger

  Sie sind Nutzer des öffentlichen Grüns der Kleingartenanlage, zum Teil auch Nutznießer des sozialen und ökologischen Engagements des Kleingärtnervereins und sind somit im politischen Raum auch „Meinungsmacher“ in Sachen Kleingartenwesen.

  Sicherlich mögen Sie über die eine oder andere meiner Aussagen, insbesondere zum Verein, kontrovers diskutieren. Sie spiegeln aber schlichtweg gesellschaftliche Realitäten wieder, die ich nicht schönreden möchte.

Der Verein und seine Mitglieder – als Gartenpächter, öffentliche Grünpfleger, Consulter und Verwalter von Kleingartenland – ist heute und in Zukunft die tragende Säule des Kleingartenwesens. Sie darf mit Aufgaben nicht überlastet werden, bricht sie weg, wäre das Kleingartenwesen existentiell gefährdet.

Welchen Wert hat das Grün in der Stadt?

Nach zehn Jahren anhaltender Reformdebatten um das „Öffentliche Grün" kann man heute eine sehr ernüchternde Bilanz ziehen.
Die kommunale Gesamtverantwortung für das Stadtgrün (Planung, Bau, Pflege, Verwaltung) wird zunehmend dezentralisiert und ausgelagert (Outsourcing). Es gibt kein Grün mehr aus einer Hand. Bürger und Vereine rennen von Pontius zu Pilatus wegen Fragen, Wünsche und Anregungen zum Bau, zur Pflege und Verwaltung von Grünanlagen, wenn Grünflächenämter abgewickelt werden und damit die zentrale Anlaufstelle für städtisches Grün nicht mehr vorhanden ist.
Diese Veränderungen sind Ausfluss – so hören wir immer wieder vordergründig von der Kommunalpolitik – der angespannten finanziellen Situation der Städte und Gemeinden. Im Zeitalter von Outsourcing, Shareholder Value und betriebswirtschaftlichem Controlling wird die Grüngestaltung und Pflege auf einen betriebswirtschaftlichen Vorgang reduziert. Eine Wertediskussion, eben über den Wert des Grüns, unter Berücksichtigung städtebaulicher, gestalterischer, ökologischer und sozialer Aspekte, bleibt auf der Strecke. Grünlobbyisten, die im Rahmen dieser Wertediskussion – wenn sie denn überhaupt stattfindet – Grün- und Grünpflege auch noch als Kulturaufgabe verstehen, werden von den Buchhaltern und Finanzexperten mit einem milden Lächeln als abgedreht ins politische Abseits gestellt.
Bei der Frage, welche Grünqualität in welchem Umfang kann sich unsere Stadt/Gemeinde leisten, schien einst die Diskussion um „ökologisch und naturnah" ein hilfreicher Partner zu sein, die Kosten für die Grünpflege drastisch zu reduzieren. Heute ist diese Ökoeuphorie großer Ernüchterung gewichen. Blumenwiese statt Rasen, heimische anstelle von fremdländischen Gehölzen, um nur zwei Beispiele zu nennen, solche Aktionen möchte ich im Hinblick von ihrer gestalterischen und ökologischen Bedeutung keineswegs kleinreden, aber Kosteneinsparungen bringen sie nicht.
Heute weiß man, dass weniger Grünpflege mit weniger Personal die Vermüllung der Landschaft fördert und die Parkbenutzer ausbleiben.
Auch die Pflege- und Substanzerhaltung von Kleingartenanlagen steht unter dem Druck des Sparzwanges. Die Städte bedienen sich mit zunehmender Tendenz der Kleingärtnervereine, denen die Gesamtverwaltung und Substanzerhaltung der Kleingartenanlagen einschließlich des öffentlichen Grüns angedient wird. Als Gegenleistung offerieren die Städte pauschalierte Zuschüsse, niedrige Pachtzinsen bzw. den kompletten Pachtzinseinbehalt zu Gunsten der Kleingärtner. Aus städtebaulicher und gestalterischer Sicht fördert diese Komplettverlagerung der Aufgaben in die Vereine möglicherweise langfristig die Entmischung von privaten und öffentlichen Freiräumen; Kleingartenanlagen würden dann von der Öffentlichkeit als „private Rückzugsgebiete" der Kleingärtner angesehen, einhergehend mit einem Verlust an öffentlicher Wertschätzung und städtebaulicher Bedeutung. Die Sparbemühungen der Städte beim Grün stehen im krassen Gegensatz zur allgemeinen Wertschätzung von Grün in einer Stadt: Fremdenverkehrsämter der Ruhrgebietsstädte werben – wider dem Image von Schwerindustrie, Industriebrachen, Verkehrsinfarkt, Kohle und Stahl – mit ihren traditionellen

Grünparks. Wohnungen im Stadtzentrum von Münster sind offenbar begehrter, wenn sie direkt in Nähe der Wallanlagen, des Aasees oder Schlossparks liegen. Gärten und Parks stehen also hoch in der Gunst der Bürger, ganz im Gegensatz zum Verhalten der Kommunalpolitik. Für die Grünpflege einer Stadt steht selten mehr als 2 % des Kommunalhaushaltes zur Verfügung. Pflege und Unterhaltung sind im Bewusstsein der Politik untergeordnete Maßnahmen, die nach Belieben linear gekürzt werden, ohne zu überlegen, um welche monetären Werte es sich bei Grünanlagen handelt und welcher Aufwand für die Erhaltung kalkuliert werden muss. Generell geht ein Unternehmer davon aus, dass ca. 2 % der Investitionssumme jährlich für eine fachgerechte Unterhaltung einer Anlage notwendig ist. Diese Ressourcen stehen für die Unterhaltung des öffentlichen Grüns, also auch für Kleingartenanlagen, so gut wie nie zur Verfügung.
Wenn wir heute eine Zukunftsdiskussion über den Wert des öffentlichen Grüns führen, dann sollten wir folgende Ansätze berücksichtigen:

- Grünpflege und Unterhaltung muss sich am Wert des Grüns orientieren.

- Öffentliche Grünflächen könnten zunehmend auch für Freizeitveranstaltungen aller Art (Kinder- und Nachbarschaftsfeste, Pflanzentauschbörsen, Trimmpfade, Lehrpfade usw.) genutzt werden. Parkbänke und Papierkörbe sind längst nicht mehr ausreichend für eine aktive Bevölkerung mit viel Freizeit.

- Die Bestandspflege und Qualitätssicherung von schon vorhandenen öffentlichen Grünanlagen wird zunehmen und das an Stelle von traditionellen Neubaumaßnahmen. Dieser Aspekt wird auch in Zukunft für das Kleingartenwesen von entscheidender Bedeutung sein. Unsere Städte befinden sich im Umbruch. Bei einer z.T. drastischen Stadtflucht, insbesondere in den neuen Bundesländern, geht es weniger um den klassischen Neubau von Kleingartenanlagen, sondern vielmehr um die Frage, wie alte vorhandene Anlagen sinnvoll in eine übergeordnete Grünflächenpolitik integriert werden können.

- Die Gartenkultur in den Städten braucht verstärkt eine Mischung von privaten und öffentlichen Freiräumen. Kleingartenanlagen sind hierfür geradezu prädestiniert. Die Bedeutung von Kleingartenanlagen als Frei- und Erholungsfläche wird zunehmen, ist eine der zentralen Schlussfolgerungen des Forschungsprojektes „Städtebauliche, ökologische und soziale Bedeutung des Kleingartenwesens“ (1998) des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau: „Bedingt durch die Lageverteilung der Kleingartenflächen innerhalb des Stadtgebietes, ihren hohen flächenmäßigen Anteil an allen städtischen Erholungsflächen und ihren planerischen Charakter als öffentliche Grünflächen kommt den Kleingärten eine wesentliche Bedeutung als Bestandteil der gemeindlichen Frei- und Erholungsflächen zu. Insbesondere in Großstädten ist zu erwarten, dass die daraus resultierende Einbeziehung von Kleingartenanlagen in die Planung städtischer Freiräume in Zukunft stark zunehmen wird.“

Vernetzte Grünsysteme – die Zukunft der Kleingärten!

In vielen Fällen werden Schulen, Altenheime und andere soziale Einrichtungen gezielt in Kleingartenanlagen und das Vereinsgeschehen einbezogen. Die Einbindung des Hauptwegesystems in das städtische Grün- und Radwegenetz,

Wanderwege durch Kleingartenanlagen, öffentlich zugängliche Spielplätze und Grünflächen sind von großer städtebaulicher Bedeutung. Die dem Allgemeinwohl dienende Öffnung und Gestaltung der Kleingartenanlagen als öffentliche Grünflächen ist heute und in Zukunft ein zentrales Anliegen der Kleingärtnerorganisation.

Ein gewollter Nutzungsmix zwischen öffentlichen und privaten Nutzungsformen innerhalb einer Kleingartenanlage – also einer verstärkten Öffnung der Kleingartenanlage – führt zu einer allgemeinen höheren Wertschätzung des Kleingartenwesens.
Über diesen Themenkomplex (Kleingartenparks) hat der Bundesverband Deutscher Gartenfreunde ausführlich in der Ausgabe Februar 2001, „Der Fachberater“ berichtet.

Outsourcing

Einnahmebringende Teilbereiche, z.B. die Grundstücksverwaltung, werden ausgegliedert und in private Betriebsformen überführt. Welche fatale Folgen dieses für die Kleingärtner haben kann, soll an einem Beispiel erörtert werden: Da bevollmächtigt ein Oberbürgermeister eine private Immobilienfirma mit der Verwaltung von Kleingartenanlagen zur *„Wahrnehmung aller Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen, zur Führung von Rechtsstreitigkeiten, zur Bestellung von natürlichen Personen als Prozessbevollmächtigte, usw.“*
Während die Kommune im Rahmen ihrer Planungshoheit eine Kleingartenanlage als Dauerkleingartenanlage ausweist und damit auch der Sachverhalt „Kleingartenpacht“ geregelt sein sollte, hat gleichzeitig der per Vertrag von der Kommune beauftragte Verwalter – eigentlich im Widerspruch zur kommunalpolitischen Interessenvertretung – rechtliche Schritte gegen die Kleingärtner in die Wege geleitet. Im konkreten Fall streiten die Parteien nunmehr schon seit geraumer Zeit über eine höhere Pachtzinszahlung im Rahmen der Nutzungsentgeltverordnung und das, obwohl die Kommune über Jahre hinweg die Pacht nach dem Bundeskleingartengesetz ohne Beanstandung entgegengenommen hat. Für den Bürger und Kleingärtner entsteht der Eindruck, dass in dieser Kommune nicht die linke Hand weiß, was die rechte Hand tut! Das mag vordergründig so erscheinen. Da jedoch die Grundstücksverwaltung von der Kommune privatisiert und ausgelagert wurde, sind Konflikte vorprogrammiert. Eine rechtlich selbständige Grundstücksverwaltung, die nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten geführt wird, ist auf „Immobilienrendite“ angewiesen. Sie agiert – da sie nicht Teil der Kommunalverwaltung ist – weitgehend losgelöst von kommunalpolitischen Entscheidungen!

Anzeichen für einen Rückzug der Kommunen aus der Kleingartenförderung und die damit verbundenen Gefahren für ein dauerhaft funktionierendes Kleingartenwesen sieht auch die Bundesbewertungskommission „Gärten im Städtebau“. In Ihrem Abschlussbericht zum Bundeswettbewerb „Gärten im Städtebau 1998“ stellt sie nach Auswertung der Einzelergebnisse der am Wettbewerb beteiligten 45 Städte und Gemeinden mit ihren 50 gemeldeten Kleingartenanlagen u.a. fest, dass die Bestandssicherheit und somit die Sozialfunktion des Kleingartenwesens gefährdet wird durch:

- Verkauf von kommunalem Kleingartenland an den Verein, an Vereinsmitglieder oder auch an andere Privatpersonen
- Rückzug der Kommunen aus der Verwaltung von Anlagen und verstärkte Übertragung dieser Aufgaben auf den Verein bzw. den Verband.

Aufgaben erfassen, beschreiben, abgrenzen - dann verteilen

Dass die Kleingärtnerorganisation im Rahmen ihrer finanziellen und personellen Ressourcen (Ehrenamt!) bei der öffentlichen Grünpflege mitwirkt, entspricht dem Selbstverständnis der Organisation heute und morgen.
Probleme entstehen heute vermehrt bei der Neuverteilung der Pflegeaufgaben: Die kommunalen Reformdebatten werden häufig mit der Zielsetzung der kompletten Aufgabenverlagerung nach außen – also in die Kleingärtnerorganisation – geführt. Wenn schon die Vertragspartner die Aufgabenverteilung für die Zukunft neu regeln wollen, sollten „Rechte und Pflichten“ im Pachtvertrag klar definiert werden.
Hierzu einige Überlegungen:

- Die Wohlfahrtswirkung des öffentlichen Grüns, die Akzeptanz und Nutzung öffentlicher Freiräume durch den Bürger steht und fällt mit einer langfristig orientierten Qualitätssicherung. Der Grundstein hierfür wird heute gelegt mit der Anwendung von exakt definierten Qualitätsstandards bei der Pflege und Unterhaltung.

- Bei Vertragsverhandlungen über die Neuverteilung von Aufgaben an Stadt und Organisation sollte vorab der Qualitätsanspruch in Sachen Unterhaltung und Pflege klar definiert werden. „Welcher Qualitätszustand der Kleingartenanlage soll langfristig erhalten bleiben?“ lautet die Kernfrage.

Sind die Qualitätsstandards und unterschiedliche Pflegemaßnahmen definiert, kann die Organisation für sich entscheiden, welche Pflegemaßnahmen sie mit dem vorhandenen Budget (z.B. einbehaltene Pachteinnahmen) langfristig übernehmen kann.
Seitens der Organisation ist immer dann eine betriebswirtschaftliche Kalkulation angebracht, wenn mit der Übernahme der Pflege und Unterhaltung das Maß ehrenamtlicher Arbeit überschritten wird. Bezirks-/Stadtverbände, die in der Regel als Generalpächter für eine Vielzahl von Kleingartenflächen die Pflege- und Instandhaltungsmaßnahmen organisieren und durchführen, kommen an dem Aufbau eines eigenständigen Wirtschaftsbetriebes wohl nicht vorbei. Und das kann bedeuten:

- Einstellung von Fachpersonal unterschiedlichster Qualifikation, z.B. Gartenbautechniker / Ingenieure für Führungsaufgaben, die mit Ausschreibung, Submission, Bauüberwachung und Abrechnung zu tun haben. Fach- und Hilfskräfte für Pflegearbeiten und Büro
- Vorhalten von Maschinen, Geräten
- Schaffung von Räumlichkeiten für das Personal
- Oder ein Dienstleister wird mit allen zu erledigenden Aufgaben von der Kleingärtnerorganisation beauftragt.

Für welches Wirtschaftsmodell sich der Verband auch immer entscheiden mag, alle Maßnahmen kosten Geld und bedürfen der handfesten Vor- und Nachkalkulation. Die von der Stadt dem Verband überlassenen Pachteinnahmen können schnell dahinschmelzen. Auch wenn das Budget heute noch reichen mag, so mögen doch schon in naher Zukunft finanzielle Defizite erwachsen, unter anderem auch deshalb, weil die Höhe der Pachtzinseinnahmen nicht beliebig zu steigern ist. (§ 5 Bundeskleingartengesetz).

Politische Absichtserklärungen, wie „der Rat bekräftigt die soziale und ökologische Bedeutung des Kleingartenwesens“ nützen der Qualitätssicherung des Kleingartenwesens wenig, wenn ökonomische Zwänge von der Stadt in die Organisation verlagert werden.

Eng verbunden mit der Übernahme von Pflegemaßnahmen durch die Organisation ist die Durchführung von substanzerhaltenden Maßnahmen in Kleingartenanlagen, die mittel- und langfristig kräftig zu Buche schlagen können. Die Einschätzung des üblichen Pflegeaufwandes stößt schon auf Schwierigkeiten, um ein Vielfaches schwerer ist die kalkulatorische Erfassung von möglichen Reparatur- und Sanierungsmaßnahmen, die in 5, 10 oder 20 Jahren zum Zwecke der Substanzsicherung anfallen können. Da stellen sich Fragen über Fragen:

- Spielgeräte auf öffentlichen Spielplätzen sind nach 5 – 10 Jahren abgespielt. Wer trägt die Kosten für laufende Reparaturen und die Wiederbeschaffung von Spielgeräten?
- Wer übernimmt bei Großbäumen in Kleingartenanlagen die Verkehrssicherungspflicht (ggf. Standsicherheitsüberprüfung, Fällen u.a.)?
- Wer übernimmt bei abgängigen Gehölzen die Rodung und Neupflanzung?
- Zäune, Wege und Plätze bedürfen nach Jahren oder Jahrzehnten der Grundsanierung.
- Sanierungen können teuer werden, da vor dem Neubau der Abbruch und die Entsorgung stehen.

Vielleicht verdrängen wir diese Fragen, da sie uns heute im Alltag noch nicht belasten, aber sie holen uns ein und sollten von daher heute nicht ausgeklammert werden. Hier einige Beispiele, die aufzeigen, mit welchen Kosten landschaftsgärtnerische Maßnahmen zu Buche schlagen:

- Fällen einer Kastanie, 85 Jahre alt, 15 m hoch, keine freie Fällrichtung, Abtrag von oben, Stubben ausfräsen:
  990,00 € für Fällen und entsorgen,
  230,00 € für Stubben, fräsen und entsorgen = Gesamt: 1.220,00 €
- Ersatzpflanzung mit Alleebaum, Aesculus hippocastanum (Rosskastanie)Stammumfang: 20 – 25, Pflanzgrube herrichten, 2 Baumpfähle:
  450,00 € für Baumpflanzung incl. Lieferung,
  30,00 € für zwei Pfähle mit Bindung, = Gesamt: 470,00 €

Wenn wir uns schon mit Sanierungs- und Unterhaltungskosten befassen, sollte auch einmal überlegt werden, welches Vermögen, also welcher Wert der Kleingartenanlage, es zu erhalten gilt und welcher Aufwand dafür kalkuliert werden muss. Generell geht man davon aus, dass etwa 2 % des Investitionsvolumens pro Jahr für den Erhalt der Anlage erforderlich sind. Anhand einer neuen Kleingartenanlage in einer Großstadt im Ruhrgebiet möchte ich Ihnen dieses Investitionsvolumen aufzeigen.
Gesamtbaukosten der Dauerkleingartenanlage „Zur Hohen Luft“:

- Gesamtfläche: 61.000 qm, incl. Lärmschutzwall
- davon Gartenfläche: 22.400 qm, 64 Parzellen
- Gesamtkosten für Parkplatz, Rahmengrün, Wege, Plätze,
- Wasserleitung, Entsorgungsstation 354.000 €

- 2 % für Unterhaltung, Pflege 7.080 €/Jahr

siehe hierzu BDG-Positionspapier „*Entkommunalisierung der Verwaltung und die Folgen für das Kleingartenwesen*“.

Entkommunalisierung im Osten mit anderen Vorzeichen?

Historisch bedingt haben die Kommunen in den neuen Bundesländern erst gar nicht das Füllhorn der „fetten Jahre“ kennengelernt. Sie sind unmittelbar nach der Wende in den Sog der Entkommunalisierung mit all ihren negativen Begleiterscheinungen geraten. In vielen Städten muss sich das Kleingartenwesen erst noch einen gebührenden Platz im Denken und Handeln der Politik und Verwaltung erwerben. Derzeit wird der Kleingärtner eher als Abgabenzahler gesehen.
Die leeren Kassen machen die Kleingärten interessant als etwas, wo noch was zu holen ist, mit dem Ergebnis, dass die Summe aller Abgaben den eigentlichen Pachtzins um ein Vielfaches überschreiten kann. Die öffentlich–rechtlichen Abgaben – insbesondere die Ausbau- und Anschlussbeiträge können ein existenzbedrohendes Problem für die Kleingärtnervereine werden. Und diese Kostenlawine zieht von Ost nach West.
Siehe hierzu: „Der Fachberater“, Ausgabe Mai 2000 und BDG-Positionspapier „*Finanzielle Belastungen im Kleingartenwesen*“.

Die multifunktionale Kleingartenanlage – Eine Querschnittsaufgabe für Politik, Verwaltung und Verein

Sicherlich hat die derzeitige Diskussion um Strukturwandel und Haushaltskonsolidierung auch etwas Gutes. Sie zwingt zum Nachdenken und Neuorganisieren. Bei aller Brisanz der Diskussionen dürfen die sozialen und ökologischen Interessen der Bürger am öffentlichen Grün - und dazu zählen auch Kleingartenanlagen - nicht unter die Räder kommen. Öffentliches Grün ist ein volkswirtschaftlicher Maßstab für unsere Lebensqualität. Grünflächenplanung und -unterhaltung ist und bleibt eine öffentliche Aufgabe.
Die multifunktionale Kleingartenanlage mit einem breiten Nutzungsmix zwischen öffentlichen und privaten Nutzungsformen ist die kostengünstigste und attraktivste Grünfläche in den Kommunen.
Die Verwaltung der Kleingartenanlage (privat genutzte Parzellen und öffentliches Grün) ist eine Querschnittsaufgabe, die den Verein aber auch viele Bereiche der Kommunalpolitik und Kommunalverwaltung berührt. Wer welche Aufgaben übernimmt, muss zwischen den Partnern sorgfältig festgelegt werden. Dabei kann ein Kleingartenbeirat mit Vertretern aus Politik, Verwaltung und dem Kleingartenwesen eine große Hilfe sein.

Wer sich privat mit Leidenschaft seinem Garten widmet, weiß über seine langfristige und dauerhafte Verantwortung. Öffentliche Grünanlagen können sich nur dann zu einem Grünparadies entwickeln, wenn die Stetigkeit der Unterhaltung und Pflege garantiert ist. Die „sowohl als auch Haltung“ der Politik und Entscheidungen, die sich eher an Wahltermine als an der Sache orientieren, schaden der langfristigen Sicherung des Stadtgrüns. Ob Bäume, Parks oder Kleingartenanlagen – öffentliches Grün ist kurzfristig nicht einfach erneuerbar und ersetzbar. Zumindest gilt diese Aussage für den Zeithorizont des menschlichen Handelns einer Generation.

Für die Zukunft wünsche ich mir ein Kleingartenwesen, dass wir alle als soziale und ökologische Lust und nicht als soziale Last empfinden. Für das Kleingartenwesen gilt: sich engagieren ist Ehrensache (und weniger ein Ehrenamt). Es tut gut, gebraucht zu werden und es ist gut, etwas Sinnvolles zu tun – für sich und andere.

Bericht der Arbeitsgruppen zu den Themen:

AG I. „Pächterwechsel“

AG II. „Unterpachtvertrag“

AG III. „Formen der Entkommunalisierung“

AG IV. „Aktuelle Rechtsprechung und neues Schuldrecht“

Bericht der Arbeitsgruppe zum Thema:

„Pächterwechsel“

Leiter und Berichterstatter: Helmut Hanske
Landesverband Sachsen der Kleingärtner e.V. (LSK)

An der Diskussion nahmen Teilnehmer aus den Landesverbänden Thüringen, Saarland, Brandenburg, Rheinland, Bremen, Sachsen und Baden-Württemberg teil. Zum Beginn der Diskussion wurde nochmals darauf hingewiesen, dass

- die Verpächterkündigung im § 8 und § 9 des BKleingG und
- die Pächterkündigung in den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) über die Pacht bzw. Miete geregelt ist.

Der Meinungsaustausch in der Arbeitsgruppe bezog sich vor allem auf den Pächterwechsel durch die Kündigung des Pächters des Kleingartens. Grundlage war der Vortrag von Rechtsanwalt Dr. jur. Uwe Kärsten und die Erfahrung aus den eigenen Verbänden.

Welche Schlussfolgerung lässt der Erfahrungsaustausch zu?

1. Die Wertermittlung ist unverzichtbarer Bestandteil der Arbeit des Vorstandes des Kleingartenvereins bei einer Kündigung des Pächters des Kleingartens. Sie legt den erzielbaren Preis für das Eigentum des abgebenden Pächters bei einem Verkauf fest. Gleichzeitig schafft sie die Voraussetzung zur Herstellung der kleingärtnerischen Ordnung nach Gesetz und Gartenordnung. Es wurde mehrheitlich vorgeschlagen, aus den vielen Wertermittlungsrichtlinien eine grundsätzliche, für alle Mitgliedsverbände des BDG bindende zu schaffen. Für Spezifika in den Landesverbänden kann es Spielraum im Anhang der jeweiligen Ordnung geben. Wir haben gleiche Gesetze, gleiche Gedanken, warum bestehen dann so gravierende Unterschiede in den Ländern, war die Frage eines Teilnehmers aus dem LV Thüringen.

2. In engem Zusammenhang mit der Wertermittlung stand die Gartenlaube im Mittelpunkt der Betrachtung. Sie stellt in der Regel den größten Geldwert beim Verkauf dar. Die Meinungen waren breit gefächert und gingen bis zur Festlegung eines generellen Höchstwertes. Doch die Wertermittlung stellt den Betrag fest und der Markt, Angebot und Nachfrage entscheiden.

3. Das Material des BDG „Entwicklung des Kleingartenbestandes“ Anlage I Pächterwechsel lässt viele Fragen, vor allem für den Vorstand des Kleingartenvereins offen. Bei einem Nachfolgepächter treten wenig Probleme auf. Ist kein Nachfolgepächter in absehbarer Zeit vorhanden, sind Probleme bis hin zum Gerichtsentscheid einer Zwangsräumung nicht auszuschließen. Auch die vorgeschlagene Vereinbarung bringt nicht eine optimale Lösung für den Vereinsvorstand des Kleingartenvereins.

4. Werden vom Kleingartenverein auf der Grundlage eines Pflegevertrages auf der vom Pächter verlassenen und zum Teil verwahrlosten Parzelle Arbeitsleistungen erbracht, so sind sie in Geldwert einzufordern. Grundlage dafür ist der Beschluss der Mitgliederversammlung über die Vergütung der Arbeitsstunde in EURO. Es ist

ratsam, im Pflegevertrag mit dem abgebenden Pächter diesen Punkt ausführlich und eindeutig schriftlich zu fixieren.

5. Die Information, dass im Landesverband Sachsen die „Arbeitsgruppe Recht“ an einer Checkliste bzw. methodischen Anleitung für den Vereinsvorstand arbeitet wurde vor den Teilnehmern begrüßt. Sie soll dem Vorstand Wege aufzeigen, Formen und Methoden darstellen, die Systematik und Folgerichtigkeit in der Vorgehensweise aufzeigen und grobe Fehler weitgehend ausschließen. Dieses Material könnte nach Fertigstellung Gegenstand einer Beratung in den Arbeitsgruppen einer Schulungsveranstaltung des BDG zum Kleingartenrecht sein. Es sollte danach überlegt werden, ob die Verwendung nur auf Sachsen beschränkt bleibt oder andere Verbände es übernehmen.

6. Das Angebot der Kleingartenvereine von freien Parzellen in allen zur Verfügung stehenden Medien einschließlich dem Internet muss das Bestreben aller sein. Doch sind althergebrachte Methoden wie u.a. Tage der offenstehenden Tür, Präsentation in den Städten und Gemeinden, Vereinsfeste mit breiter Öffentlichkeit u.a.m. nicht zu vernachlässigen.

Bericht aus der Arbeitsgruppe zum Thema:

„Unterpachtvertrag“

Leiterin und Berichterstatterin: Monika Kapper
Landesverband Sachsen der Kleingärtner e.V.

Schulungsteilnehmer aus verschiedenen Landes- und Regionalverbänden diskutierten zum vorausgegangenen Fachvortrag von Rechtsanwalt Karsten Duckstein zur Problematik „Unterpachtvertrag“. Es wurde festgestellt, dass in jedem Verband Unterpachtverträge bzw. Einzelpachtverträge vorhanden sind. Diese sind alle nach den rechtlichen Gegebenheiten erstellt und weisen trotzdem Unterschiede auf, auch in der rechtlichen Handhabung. Die Problematik ist in den alten und neuen Ländern sehr unterschiedlich. Die Verträge sind den örtlichen Gegebenheiten anzupassen. Wichtigstes Kriterium ist, dass der Unterpachtvertrag mit dem Zwischenpachtvertrag harmonisiert. Es wurde herausgearbeitet, dass es zweckmäßig ist, wenn der Unterpachtvertrag nur mit einem Vertragspartner abgeschlossen wird. Dies ist auch besser für denjenigen, welcher nicht im Vertrag steht. Bei Ehescheidung ist diese Regelung unproblematischer und bei Sterbefällen kann der überlebende Ehepartner, wenn er es wünscht, das Pachtverhältnis fortsetzen. Ebenso können Kinder den Garten übernehmen. Die Pachtzinszahlung ist länderweit unterschiedlich. Teilweise wird für das laufende Gartenjahr, zum Beispiel bis 30. 06. des Jahres gezahlt. Es gibt auch die Regelung, und dies ist meist in den alten Bundesländern üblich, das der Pachtzins im Oktober für das kommende Jahr im voraus zu bezahlen ist. Herausgearbeitet wurde, dass im Unterpachtvertrag unbedingt der Aufwand bei Entschädigung des Pächters bei der Kündigung des Gartens zu regeln ist. Die Rückgabe des Gartens ist im Unterpachtvertrag konkret zu regeln, ebenso wie die Befugnis des Verpächters, den Garten betreten zu dürfen. Zur Auswertung oder zum Thema Unterpachtvertrag überhaupt, wäre noch vielmehr Zeit zum Diskutieren notwendig gewesen. Wir schlagen dem Vorstand des BDG vor, doch für die Arbeitsgruppen mehr Zeit einzuplanen, denn diese AG`s sind interessant und man wird an Erfahrungen reicher.

Wir möchten uns bei Frau Theobald und bei den Referenten für die interessanten Vorträge und die gute Seminarführung bedanken.

Wir danken auch dem BDG, welcher keine Mühen scheut, den Verbandsmitgliedern die Weiterbildung zu ermöglichen.

Bericht aus der Arbeitsgruppe zum Thema:

„Entkommunalisierung“

Berichterstatter: Werner Heidemann
Landesverbandes Westfalen und Lippe der Kleingärtner e.V.

Dem vielschichtigen Themenkomplex „Entkommunalisierung“ werden wir uns stellen müssen. Das ist zugegebener Maßen ein schwieriges Unterfangen, denn wir stehen erst am Anfang eines dynamischen Umstrukturierungsprozesses, der wohl noch lange Zeit andauern wird. Wir dürfen aber nicht warten bis andere für uns unumkehrbare Tatsachen geschaffen haben und möglicherweise mit der Abwälzung aller Verwaltungsaufgaben auf die Vereine und die Umlage öffentlich-rechtlicher Lasten auf die Kleingärtner, das Kleingartenwesen in seinen sozialen Grundfesten erschüttern.
Vornehmlich in den alten Bundesländern schwappen derzeit die Auswüchse der sogenannten Verwaltungsreform in die Bezirks-, Stadt- und Kreisverbände. Nach dem Motto „Muss diese oder jene Leistung überhaupt durch die Gemeinde erbracht werden?“, wird im Rahmen der Reformdebatten die Komplettverwaltung von Kleingartenanlagen - einschließlich Substanzsicherung - den Vereinen und Verbänden aufgebürdet. Um keine Missverständnisse aufkommen zu lassen: Wir reden hier nicht von der Pflege und Unterhaltung der Einzelparzellen, sondern von der Pflege, Verwaltung und Substanzsicherung des öffentlichen Grüns von Kleingartenanlagen - Grün für alle Bürger -, das in der Regel 1/3 und mehr der Gesamtfläche einer Kleingartenanlage ausmacht! Wenn heute bei Abschluss derartiger Verträge noch kein Protestschrei durch die Reihen der Kleingärtner geht, dann wohl deshalb, weil das „dicke Ende“ erst die nachfolgenden Kleingärtnergenerationen treffen wird. Das mag in fünf, zehn oder zwanzig Jahren sein, dann, wenn die bauliche Substanz einer Kleingartenanlage marode ist und von Grund auf saniert werden muss. Die Gefahr ist groß, dass Vereinsmitglieder dann über Gebühr zur Kasse gebeten werden oder dass der städtebauliche und soziale Wert des Kleingartenwesens schnell an Bedeutung verliert, weil solche finanziellen Forderungen einfach nicht mehr durchsetzbar sind.
Eine dauerhafte Verlagerung von Aufgaben der Grünflächenpflege auf ehrenamtliche Strukturen kann dauerhaft nicht erfolgreich funktionieren. Nicht die Komplettverlagerung von kommunalen Aufgaben auf die Kleingärtnerverbände ist die Lösung, sondern eine verbesserte Kooperation und Nutzung der jeweiligen Stärken der Vertragspartner für eine optimale Grünflächenpflege.
Der globale Rückzug des Staates aus der sozialen Verantwortung für viele gesellschaftliche Bereiche, hat insbesondere in den neuen Bundesländern dazu geführt, dass die Kommunen nach der „Wende“ sofort auf Sparkurs gedrillt wurden. Die leeren Kommunalkassen in Verbindung mit dem neuen Kleingartenrecht fördern offenbar die Phantasie der Kommunalpolitiker, wie sie Kleingärtner über entsprechende kommunale Satzungen als universale Einnahmequelle anzapfen können.

Und das sind die Ergebnisse:
- Zweitwohnungssteuer für einfache Lauben
- Kurtaxe für Kleingärtner
- Randuferzonenreinigungsgebühren

- Grundgebühren für die Abfallbeseitigung, ohne dass der Verein eine Leistung in Anspruch nimmt
- Abwasseranschlussbeiträge ohne Leistungsnutzung
- Ausbaubeiträge (Strassen, Plätze)
-

Insgesamt sollten die Kleingärtnerorganisationen mit dem Thema „Entkommunalisierung“ am „Ball bleiben“ und verschiedene Detailbereiche dieses facettenreichen Themas im Rahmen der BDG-Seminare in Zukunft verstärkt erörtern.

Bericht aus der Arbeitsgruppe zum Thema:

„Aktuelle Rechtsprechung und neues Schuldrecht“

Berichterstatter: Wolfgang Meyer
Landesbund der Gartenfreunde in Hamburg e.V.

In einer angeregten Diskussion wurden die neuen Gesetze besprochen. Insbesondere das Urteil des LG Potsdam und des Brandenburgischen Verfassungsgerichts zur Frage der einjährigen Bepflanzung im Kleingarten. Die Arbeitsgruppe war sich darüber einig, dass wir das Urteil nicht hochspielen sollten. Um die kleingärtnerische Nutzung zum Stichtag 3.10.1990 in den neuen Bundesländern beweisen zu können, sollten die betroffenen Vereine mit der Beweissicherung beginnen. Eventuelle Zeugen sollten vor einem Notar Aussagen machen. Die Fotos mit Datum und die Zeugenaussagen muss man sich vom Notar bestätigen lassen. Bei einer Klage sollte man sich sofort mit einem Rechtsanwalt in Verbindung setzen. Es wurde festgestellt, dass das Urteil wegen der Aussage über die kleingärtnerische Nutzung auch für die alten Bundesländer von Bedeutung sein könnte. Über die Fernsehdiskussion mit Herrn Mollnau sollte eine Veröffentlichung im Justizblatt erfolgen. Von der Arbeitgruppe wurde festgestellt, dass die Rechtsnachfolge geklärt ist.

Über die neue im Schuldrecht eingeräumte Möglichkeit, Schreiben nicht nur in Schriftform sondern auch in Textform zu verschicken, wurde ausgiebig diskutiert. Die Arbeitsgruppe kam zu der Auffassung, dass sämtliche Anschreiben an die Mitglieder grundsätzlich der schriftlichen Form bedürfen. Es ist nicht zumutbar, da nicht jeder Gartenfreund einen PC hat. In den meisten Fällen ist die schriftliche Form auch in der Satzung verankert. Das neue Mietrecht hat auch Auswirkungen auf das Pachtrecht der Vereine. Die wesentlichen Änderungen wurden von Dr. Mainczyk nochmals erläutert. Sie sind in seinem Beitrag dargestellt und aufgeführt.
Der § 658 wurde durch den § 545 ersetzt.

Leitthemen der Schriftenreihe

Broschüren Nr. 1 - 95, 107, 113, 117 und 124 sind vergriffen.

Heft	1	1977	Der Kleingarten am Wohnumfeld
Heft	2	1978	Freizeit - Probleme - Chancen Kleingärten - Campingplätze - Wochenendgrundstück
Heft	3	1978	Stadtlandschaft, Kleingartenplanung, Freizeit
Heft	4	1978	Ergebnisberichte der Tagung „Grüne Internationale“
Heft	5	1978	Der Garten um des Menschen Willen Psychologische Betrachtungen
Heft	6	1978	Der Kleingarten im Städtebau Landschaftsgestaltung unter Berücksichtigung von Freizeitmaßnahmen
Heft	7	1979	Der Garten; ein Kleinod unserer Zeit
Heft	8	1979	Auswertung einer Befragung von Kleingärtnern aus 7 europäischen Ländern
Heft	9	1979	Das Kind im Kleingarten
Heft	10	1979	Freizeiträume in den Kleingärten
Heft	11	1979	Freizeit und Gesundheit im Garten
Heft	12	1979	Der Arbeiter und seine Freizeit
Heft	13	1979	Garten- und Freizeitangebote
Heft	14	1979	Chemischer oder biologischer Pflanzenschutz im Kleingarten?
Heft	15	1980	Kleingartenanlagen Bestandteile - der Stadtlandschaft - der Umwelt - der Freizeitgestaltung
Heft	16	1980	Der Kleingarten und die Kleingartenanlage in der Bedeutung für die Umwelt
Heft	17	1980	Wertigkeit und Funktion von Kleingartenanlagen in kleineren und mittleren Gemeinden
Heft	18	1980	Versuchsergebnisse neuer Unterlagen und Sorten im Obstbau
Heft	19	1980	Mehrfachfunktion von Kleingartenanlagen - sozial- und gesundheitspolitische Bedeutung des Kleingartens
Heft	20	1981	Die Funktion des Gartens für Familie - Freizeit - Senioren und Behinderte
Heft	21	1981	Gesicherte Kleingärten - Notwendige Basis für Freizeit und Familie
Heft	22	1981	Umweltgerechter Pflanzenschutz im Kleingarten
Heft	23	1981	Die Auswirkung eines neuen Kleingartengesetzes auf die sozialen, gesundheitlichen und freizeitfördernden Aufgaben der Kleingartenanlagen
Heft	24	1982	Kleingärten - Familie - Freizeit
Heft	25	1982	Die Aufgaben der Fachberater in unserer Zeit, Aufgaben und Organisation des Bundessortenamtes Sorten und Züchtungen beim Blattgemüse Biologischer Pflanzenschutz im Kleingarten
Heft	26	1982	Der Kleingarten und seine Bedeutung in unserer Zeit
Heft	27	1982	Der Garten als Erlebnisfeld Naturhaftes Gärtnern Gespräche zwischen Verbänden, Institutionen und Organisationen zu Gemeinsamkeiten im Bereich der Gartenarbeit
Heft	28	1982	Kleingartenanlagen - wesentliche Bestandteile in der Gesellschaft
Heft	29	1983	Erholung - Freizeit - Natur im Wohnumfeld
Heft	30	1983	Gesicherte Kleingartenanlagen
Heft	31	1983	Gärten im Wohnumfeld
Heft	32	1983	Der naturnahe Garten als Alternative
Heft	33	1984	Freizeitfunktionen für Jugend und Familien in Kleingärten
Heft	34	1984	Der Pflanzenschutz im Kleingarten
Heft	35	1984	Schulungsaufgaben - Familienförderung Umweltbewußtes Verhalten
Heft	36	1985	Funktionen und Auswirkungen von Grünbereichen auf den Freizeitwert einer Stadt unter Berücksichtigung von Kleingärten
Heft	37	1985	Garten und Umwelt
Heft	38	1985	Freizeiterfüllung durch Kleingärten, Seniorengärten und Erholungsgrün
Heft	39	1985	Freizeit als Lernchance

Heft	40	1986	Kleingartenanlagen aus der Sicht der Raumordnung und des Städtebaues Bedeutung und Auswirkung des neuen Kleingartenrechts
Heft	41	1986	Erholung und Freizeit
Heft	42	1986	Garten - Pflanze - Umwelt
Heft	43	1986	Freizeitpädagogik und Kleingartenbetreuung
Heft	44	1987	Kleingartenanlagen in der Planungspraxis, Beispiele der Behandlung des Kleingartenwesens in der Regional- und Bauleitplanung
Heft	45	1987	Geschichtliche Entwicklung und Bedeutung des Kleingartenwesens im Städtebau
Heft	46	1987	Freizeit - Kleingartennutzung zu Beginn der 90er Jahre unseres Jahrhunderts
Heft	47	1987	Gärten im öffentlichen Grün Wege zur Verwirklichung - Ökologie und Pflanze
Heft	48	1987	Freizeit und Kleingartennutzung in Städten der Ballungszentren
Heft	49	1987	Freizeitrelevante Kleingartennutzung in der Kunst, in der Literatur und in den Medien
Heft	50	1988	Freizeitgartennutzung, Sozialverantwortung und Freizeitpädagogik in Kleingartenvereinen
Heft	51	1988	Die Aufgaben der gärtnerischen Forschungsanstalten für die gärtnerische Fachberatung
Heft	52	1988	Freizeitgestaltung und Umweltverantwortung im Kleingartenbereich
Heft	53	1988	Umweltschutz und Kleingärten
Heft	54	1988	Umweltschutz in Kleingärten
Heft	55	1989	Freizeitpädagogische Aufgaben der Kleingartenvereine als Voraussetzung effektiver Erholung im erweiterten Wohnumfeld und als stadtökologischer Beitrag
Heft	56	1989	Kleingärten - ihre Aufgaben für Umwelt und Freizeit Gärten in der Jugenderziehung
Heft	57	1989	Kleingartenwesen und Freizeitnutzung in Polen
Heft	58	1989	Neue Sorten und Sortenschutz; Ansätze zur Umsetzung des Maßnahmenkataloges der Bundesregierung zum Bodenschutz mit Schwerpunkt Nitratproblematik; Aktueller Erfahrungsaustausch
Heft	59	1989	Freizeitpädagogische Aufgaben der Kleingärtnervereine als Voraussetzung effektiver Erholung im erweiterten Wohnumfeld und als stadtökologischer Beitrag
Heft	60	1989	Natur und Garten
Heft	61	1990	Kinderspiel und Jugendfreizeit - Kleingartennutzung zwischen Umweltpädagogik Gartenerlebnis und Freizeitgestaltung
Heft	62	1990	Erschließung von Kleingartenanlagen - Ver- und Entsorgung in Kleingärten -
Heft	63	1990	Pflanze - Umwelt - Garten - Integrierter Pflanzenschutz -
Heft	64	1990	Kleingärten auf Gartenschauen und Ausstellungen Der Obstgarten im Kleingartenbereich
Heft	65	1990	Kinder und Jugendliche im Kleingarten Das Kleingartenwesen in der ehemaligen DDR
Heft	66	1990	Kleingärten - naturnahe Lebensräume
Heft	67	1991	Kleingärten - für Freizeit und Gesundheit in Familie und Gesellschaft
Heft	68	1991	Die kultivierte Natur der Kleingärten - Ein Beitrag zur Kulturlandschaft?
Heft	69	1991	Lehrgärten und Schulgärten im Vergleich - Erfahrungen und Akzeptanz Anbaumethoden im Kleingarten (naturnah, biologisch, dynamisch) Die Bundeswettbewerbe 1987 und 1990 - Erfahrungen - Entwicklungen - Erkenntnisse - Das Kleingartenwesen der Stadt Dortmund

Heft	70	1991	Die Entwicklung des Kleingartenwesens im europäischen Raum
Heft	71	1991	Das Bundeskleingartengesetz in den neuen Bundesländern - aktuelle Einführungsprobleme des neuen Rechts -
Heft	72	1991	Kleingärten - für Freizeit und Gesundheit in Familie und Gesellschaft
Heft	73	1991	Neuzeitlicher Pflanzenschutz Gemüseanbau Das Laubenangebot aus der Sicht des Kleingärtners und der Industrie
Heft	74	1991	Freizeit = Freiheit + Zeit ?
Heft	75	1991	Integrierter Pflanzenschutz als künftige Grundlage der Fachberatung in den neuen Bundesländern
Heft	76	1992	Alte und neue Obstsorten für den Kleingarten
Heft	77	1992	Forschung und Ziele des Obstbaus in den neuen Bundesländern
Heft	78	1992	Rechtslage der Kleingärten in den neuen Ländern - aktuelle Einführungsprobleme des neuen Rechts -
Heft	79	1992	Kleingärten - von der Kultur zur Natur - eine Herausforderung an die neuen Bundesländer?
Heft	80	1992	Senioren und Seniorengärten im Kleingartenbereich
Heft	81	1992	Der Garten als Lebensraum
Heft	82	1992	Naturschutz - ein Blick über den Gartenzaun
Heft	83	1992	Senioren und Seniorengärten im Kleingartenbereich
Heft	84	1992	Das Kleingartenwesen in den europäischen Ländern - Funktionswandel und aktuelle Trends - Bedeutung für Umwelt und Freizeit in der Gesellschaft
Heft	85	1992	Kleingartenanlagen in den neuen Ländern und in Berlin (Ost) - aktuelle Rechtsfragen -
Heft	86	1993	Gärten im Einklang mit der Natur
Heft	87	1993	Bodenschutz - eine Aufgabe für den Fachberater
Heft	88	1993	Gärten in belasteter Umwelt
Heft	89	1993	Schonender Umgang mit der Natur - eine Aufgabe für die Gartenfreunde
Heft	90	1993	Aktuelle Rechtsfragen zu Kleingärten in den neuen Ländern und Berlin-Ost
Heft	91	1993	Familie und Freizeit
Heft	92	1993	Natur- und Umweltschutz - eine Herausforderung für Kleingärtner
Heft	93	1993	Die Gestaltung von Kleingartenanlagen im Einklang mit der Natur und Umwelt
Heft	94	1993	Kleingartenpachtverträge in den alten und neuen Bundesländern - Fragen und Probleme zum BKleingG
Heft	95	1993	Vereinbarkeit von ehrenamtlicher Arbeit und Familie heute
Heft	96	1994	Kleingartenanlagen im Einklang mit der Umwelt
Heft	97	1994	Der Kleingärtner und sein Verein
Heft	98	1994	Umweltschutz und Ressourcenschutz im Kleingarten
Heft	99	1994	Der Kräutergarten - eine wertvolle Tradition und ökologisches Bewußtsein
Heft	100	1994	Aktuelle Rechtsprobleme zum Bundeskleingartengesetz
Heft	101	1994	Die Integration von Obst und Beerenobst in die Kleingartenanlagen
Heft	102	1994	Natur-, Umwelt- und Landschaftschutz - ein wesentliches Element der kleingärtnerischen Nutzung
Heft	103	1994	Der Freizeitwert der Kleingärten in städtischen Ballungsräumen
Heft	104	1994	Kleingartenanlagen als Bestandteil im öffentlichen Grün
Heft	105	1994	Kleingärten und Freizeit - ihre Entwicklung in europäischen Ländern -
Heft	106	1994	Aktuelle Rechtsfragen nach der Novellierung des Bundeskleingartengesetzes
Heft	107	1995	Kleingartenrecht und Vereinsrecht in der Praxis
Heft	108	1995	Naturschutz und die Kleingärtner
Heft	109	1995	Erfolgreiches Gärtnern im umweltgerechtem Klein-Garten
Heft	110	1995	Freizeit und Garten
Heft	111	1995	Die Pflanze und deren Schutz im Lebensraum Kleingarten
Heft	112	1995	Kleingarten- und Vereinsrecht in Theorie und Praxis
Heft	113	1995	Freizeit und Familie im Kleingarten
Heft	114	1995	Natur- und Umweltschutz in Kleingärten

115	1996	Würzburg	Aktuelle Fragen des Vereins- und Kleingartenrechts
115a	1996	Cottbus	Das Bundeskleingartengesetz in seiner sozialpolitischen und städtebaulichen Bedeutung
116	1996	Lünen	Die Position des Kleingartens im Pflanzenschutz
117	1996	Osnabrück	Ehrenamtliche Tätigkeit - Freizeit - Kleingarten
118	1996	Nürnberg	Die Novellierung des § 3, 1 Bundeskleingartengesetz und deren Auswirkungen auf die Nutzung und Bewirtschaftung des Kleingartens
119	1996	Grünberg	Die Rolle der Stauden und Küchenkräuter im Kleingarten
120	1996	Gera	Natur- und Umweltschutz in Kleingärten
121	1996	Erfurt	Probleme des Kleingartenrechts in Theorie und Praxis
122	1997	Schwerin	Haftungsrecht und Versicherungen im Kleingartenwesen
123	1997	St. Martin	Pflanzenschutz und die naturnahe Bewirtschaftung im Kleingarten
124	1997	Berlin	Lernort Kleingarten
125	1997	Gelsenkirchen	Möglichkeiten und Grenzen des Naturschutzes im Kleingarten
126	1997	Freising	Maßnahmen zur naturgerechten Bewirtschaftung und umweltgerechte Gestaltung der Kleingärten als eine Freizeiteinrichtung der Zukunft
127	1997	Lübeck-Travemünde	Der Schutz unserer natürlichen Lebensgrundlagen
128	1997	Karlsruhe	Aktuelle Probleme des Kleingartenrechts
129	1998	Chemnitz	Aktuelle kleingartenrechtliche Fragen
130	1998	Potsdam	Die Agenda 21 und die Möglichkeiten der Umsetzung der lokalen Agenden zur Erhaltung der biologischen Vielfalt im Kleingartenbereich
131	1998	Dresden	Gesundes Obst im Kleingarten
132	1998	Regensburg	Bodenschutz zum Erhalt der Bodenfruchtbarkeit im Kleingarten Gesetz und Maßnahmen
133	1998	Fulda	Der Kleingarten - ein Erfahrungsraum für Kinder und Jugendliche
134	1998	Wiesbaden	Aktuelle kleingartenrechtliche Fragen
135	1998	Stuttgart	Kleingärten in der / einer künftigen Freizeitgesellschaft
136	1998	Hameln	Umsetzung der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie der EU von 1992 im Bundesnaturschutzgesetz und die Möglichkeiten ihrer Umsetzung im Kleingartenbereich
137	1999	Dresden	(Kleine) Rechtskunde für Kleingärtner
138	1999	Rostock	Gute fachliche Praxis im Kleingarten
139	1999	Würzburg	Kind und Natur (Klein)Gärten für Kinder
140	1999	Braunschweig	Zukunft Kleingarten mit naturnaher und ökologischer Bewirtschaftung
141	1999	Hildesheim	Biotope im Kleingartenbereich - ein nachhaltiger Beitrag zur Agenda 21
142	1999	Freiburg	Zukunft Kleingarten
143	2000	Mönchengladbach	Recht und Steuern im Kleingärtnerverein
144	2000	Oldenburg	Pflanzenzüchtung und Kultur für den Kleingarten von einjährigen Kulturen bis zum immergrünen Gehölz
145	2000	Dresden	Die Agenda 21 im Blickfeld des BDG
146	2000	Erfurt	Pflanzenschutz im Kleingarten unter ökologischen Bedingungen
147	2000	Halle	Aktuelle kleingarten- und vereinsrechtliche Probleme
148	2000	Kaiserslautern	Familiengerechte Kleingärten und Kleingartenanlagen
149	2000	Erfurt	Natur- und Bodenschutz im Kleingartenbereich
150	2001	Rüsselsheim	Vereinsrecht
151	2001	Berlin	Kleingartenanlagen als umweltpolitisches Element
152	2001	Mönchengladbach	Natur- und Pflanzenschutz im Garten
153	2001	St. Martin	Das Element Wasser im Kleingarten
154	2001	Gelsenkirchen	Frauen im Ehrenamt - Spagat zwischen Familie, Beruf und Freizeit
155	2001	Erfurt	Verbandsmanagement
156	2001	Leipzig	Zwischenverpachtungen von Kleingartenanlagen - Gesetzliche Privilegien und Verpflichtungen