

Fachberatung
Management
Öffentlichkeitsarbeit
Recht
Umwelt

298

RECHT II

Grundlegende Gerichtsentscheidungen zum Kleingartenwesen



IMPRESSUM

**Schriftenreihe des Bundesverbandes
der Kleingartenvereine Deutschlands e. V., Berlin (BKD)
Heft 4/2025**

Seminar: **RECHT II**
vom 10. bis 12. Oktober 2025 in Berlin

Herausgeber: Bundesverband der Kleingartenvereine Deutschlands e. V.,
Hermannstr. 186, 12049 Berlin
www.kleingarten-bund.de

Layout&Satz: Uta Hartleb

Titelbild: BKD

*Nachdruck und Vervielfältigung – auch auszugsweise –
nur mit schriftlicher Genehmigung des
Bundesverbandes der Kleingartenvereine Deutschlands e.V. (BKD)*

ISSN 0936-6083

Gefördert durch:



aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages

Fachberatung
Management
Öffentlichkeitsarbeit
Recht
Umwelt

298

RECHT II

Grundlegende Gerichtsentscheidungen zum Kleingartenwesen

Schriftenreihe des Bundesverbandes
der Kleingartenvereine Deutschlands e. V., Berlin (BKD)
Heft Nr. 4/2025

INHALTSVERZEICHNIS

Vom Beschluss des Bundesverfassungsgerichts vom 12.06.1979 zum BKleingG Patrick. R. Nessler, <i>Rechtsanwalt, St. Ingbert</i>	7
Rechtsprechung zur kleingärtnerischen Nutzung Karsten Duckstein, <i>Rechtsanwalt, Magdeburg</i>	12
Rechtsprechung zum Kündigungsrecht gem. BKleingG und zur Abwicklung von Kleingartenpachtverträgen Karsten Duckstein, <i>Rechtsanwalt, Magdeburg</i>	15
Verpachtung von Flächen in Kleingartenanlagen an juristische Personen Patrick. R. Nessler, <i>Rechtsanwalt, St. Ingbert</i>	17
Rechtsprechung zum Kleingarten-Vereinsrecht Michael Röcken, <i>Rechtsanwalt, Bonn</i>	23
Anhang Die Grüne Schriftenreihe seit 1997	29

VOM BESCHLUSS DES BUNDESVERFASSUNGSGERICHTS VOM 12.06.1979 ZUM BKLEINGG

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

I. Einführung

Vom Beschluss des Bundesverfassungsgerichts vom 12.06.1979 zum BKleingG

Oder: Die Schranken des Verfassungsrechts für die Kleingärten

Am 01.04.1983 trat das Bundeskleingartengesetz (BKleingG) in Kraft. Doch auch davor gab es schon gesetzliche Regelungen zum Kleingarten, die dann aber vom Bundesverfassungsgericht (BVerfG) mit Beschluss vom 12.06.1979 in wesentlichen Teilen für verfassungswidrig eingestuft wurden. Das Bundeskleingartengesetz baut zwar auf früheren Rechtsetzungen und einer alten Tradition im Kleingartenwesen auf, passte das Kleingartenrecht aber den geänderten städtebaulichen und sozialpolitischen Anforderungen unter Beachtung der Beanstandungen des BVerfG an.

Nach Inkrafttreten des BKleingG musste sich das BVerfG insgesamt vier Mal mit diesem Gesetz befassen und entschied insbesondere mit dem Beschluss vom 25.02.1998, dass die heute geltende Regelungssystematik des BKleingG mit dem Grundgesetz, der Verfassung der Bundesrepublik Deutschland, vereinbar ist. In den Entscheidungen hat das BVerfG Grenzen aufgezeigt, die das BKleingG nicht überschreiten darf. Dieser Beitrag erläutert diese Grenzen und deren Auswirkungen auf mögliche Änderungen des BKleingG.

I. Das Kleingartenrecht vor dem BKleingG

Während des 1. Weltkrieges und danach erlangten Kleingärten vor allem Bedeutung für die Ernährung einzelner Bevölkerungsgruppen in den Städten. In der Weltwirtschaftskrise trat die existenzsichernde Bedeutung des Kleingartens in den Vordergrund. Auf dem Höhepunkt dieser Krise wurde im Jahre 1931 durch die Verordnung des Reichspräsidenten die Bereitstellung von Kleingärten für Erwerbslose angeordnet. Gleichzeitig erhielten die Gemeinden zusätzliche Mittel für die Beschaffung und Einrichtung von Kleingartenanlagen.

Unmittelbar nach dem Zweiten Weltkrieg wurden Kleingärten nicht nur zur Deckung des Nahrungsbedarfs, sondern wegen der kriegsbedingten umfangreichen Zerstörung von Wohnhäusern auch zur Wohnraumbeschaffung genutzt. Zwar hat sich seit jeher im Laufe der Zeit die Funktion der Kleingärten gewandelt, doch ist sie im Kern – nämlich der Möglichkeit für den Kleingärtner auf fremdem Boden für sich Obst, Gemüse und andere Früchte anzubauen – immer gleich geblieben. Zum wirtschaftlichen Nutzen ist der Freizeit- und Erholungswert dazugekommen.

Das vor dem Inkrafttreten des BKleingG in den alten Ländern geltende Kleingartenrecht beruhte teils auf früherem Reichsrecht, das gemäß Art. 123 Abs. 1 Grundgesetz (GG) fortgalt, teils auf landesrechtlichen Vorschriften, die – soweit sie früheres Reichsrecht abgeändert haben – nach Art. 125 Nr. 2 GG Bundesrecht geworden

waren, und beruhte teils auf dem Gesetz zur Änderung und Ergänzung kleingartenrechtlicher Vorschriften vom 28.07.1969 (nachfolgend: KÄndG). Dazu gehörten insbesondere die Kleingarten- und Kleinpachtlandordnung vom 31.07.1919 in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 235-1 veröffentlichten bereinigten Fassung (nachfolgend: KGO), das Gesetz zur Ergänzung der Kleingarten- und Kleinpachtlandordnung vom 26.06.1935, die Verordnung über Kündigungsschutz und andere kleingartenrechtliche Vorschriften vom 23.05.1942 i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.12.1944 (nachfolgend: KSchVO) und die Anordnung über eine erweiterte Kündigungsmöglichkeit von kleingärtnerisch bewirtschaftetem Land vom 23.01.1945 (Reichsanzeiger Nr. 26, 1945; BGBl III Nr. 235-5).

Das frühere Kleingartenrecht in den alten Ländern fand nur Anwendung auf Verträge, die die vertragliche Überlassung von Grundstücken zur kleingärtnerischen Nutzung zum Gegenstand hatten (§ 1 Abs. 1 KGO). Der Begriff der „kleingärtnerischen Nutzung“ war gesetzlich nicht definiert; er ist im Wesentlichen durch Ländererlasse und durch die Rechtsprechung entwickelt worden, wobei hierunter die Bewirtschaftung von Grund und Boden zur Gewinnung von Gartenfrüchten aller Art durch eigene Arbeit für den eigenen Bedarf verstanden wurde (vgl. die Bestimmungen über die Förderung von Dauerkleingärten durch Landesmittel, RdErl. d. nordrh.-westf. M. f. Wohnungsbau u. öff. Arbeiten in MinBl NW 1968 S. 1152; BGHZ 32, 8; OVG Lüneburg RdL 1962, 294).

Die vertraglichen Beziehungen zwischen den Parteien von Kleingartenpachtverträgen richteten sich grundsätzlich nach den Vorschriften des BGB über die Pacht. Das Kleingartenrecht selbst enthielt Regelungen über die Zwischenpacht, Pachtzinsen, Kündigung, Ersatzleistungen im Falle der Kündigung durch den Verpächter und Begründung von Pachtverhältnissen durch Enteignung.

Kleingärtnerisch genutzte Grundstücke durften nicht zu höheren als den von der unteren Verwaltungsbehörde festgesetzten Preisen verpachtet werden (§ 1 Abs. 1 KGO). Die Festsetzung der Pachtpreise erfolgte unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und des Ertragswerts der Grundstücke nach Anhörung von landwirtschaftlichen, gärtnerischen oder kleingärtnerischen Sachverständigen. Diese Pachtzinsregelung führte zu äußerst niedrigen Pachtzinsen. Sie wurde deshalb seit vielen Jahren als unbefriedigend angesehen. Soweit nach der Aufhebung dieser Preisvorschriften (Verordnung PR Nr. 12/64 vom 27.11.1964 – BAnz. 1964 Nr. 229 S. 1 –) die Pachten für Kleingärten neu festgesetzt wurden, konnte bei den zuvor abgeschlossenen Pachtverträgen der Verpächter den höheren Pachtzins nicht beanspruchen, da eine Kündigung aus diesem Grunde nicht mög-

lich war. Dies führte im Ergebnis dazu, dass die Pachtzinsen häufig nicht einmal die Grundstücksabgaben des Eigentümers deckten. Eine teilweise Änderung brachte das KÄndG vom 28.7.1969. Es gab dem Verpächter das Recht, durch einseitige vertragsgestaltende Erklärung den bisherigen Pachtzins bis zur Höhe des Pachtzinses anzuheben, der von der zuständigen Stelle festgesetzt worden war. Im Übrigen ließ das KÄndG 1969 die Preisregelung der KGO unberührt.

Das frühere Recht sah auch einen umfassenden Kündigungsschutz für alle Kleingartenpachtverhältnisse vor. Kleingartenpachtverträge durften vom Verpächter nur in eng begrenzten Fällen gekündigt werden. Die Kündigungsgründe waren enumerativ in § 1 Abs. 2 KSchVO, in der Anordnung über eine erweiterte Kündigungsmöglichkeit vom 23.01.1945 und in § 2 KÄndG aufgezählt. Der Kündigungsschutz wurde noch dadurch verstärkt, dass durch Zeitablauf endende Pachtverträge als auf unbestimmte Zeit verlängert galten (§ 1 Abs. 1 Satz 2 KSchVO). Das KÄndG hatte die Kündigungsmöglichkeiten erweitert. Der Verpächter konnte nach § 2 Abs. 1 Nr. 1 kündigen, wenn ihm im Interesse der Schaffung oder Aufrechterhaltung seiner wirtschaftlichen Lebensgrundlage die Fortsetzung des Pachtverhältnisses nicht mehr zugemutet werden konnte, es sei denn, dass das öffentliche Interesse an dem Fortbestand des Pachtverhältnisses überwog. Darüber hinaus konnte ein Kleingartenpachtvertrag nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 KÄndG auch dann gekündigt werden, wenn glaubhaft gemacht wurde, dass das Grundstück alsbald einer im Bebauungsplan festgesetzten anderen Nutzung zugeführt oder für diese Nutzung vorbereitet werden sollte und dem Verpächter oder demjenigen, der das Grundstück planungsgemäß verwenden wollte, ein anderes in gleicher Weise geeignetes Grundstück nicht zur Verfügung stand. Die Kündigung wegen Verschuldens des Pächters bedurfte der Genehmigung der unteren Verwaltungsbehörde, die Kündigung wegen Eigenbedarfs des Verpächters und zur Verwirklichung des Bebauungsplans der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde.

Nach dem Inkrafttreten des Grundgesetzes im Jahr 1949 wurde zunehmend Kritik an den Regelungen des Kleingartenrechts laut (*Ehrenforth, Das geltende Kleingartenrecht und seine Reform, RdL 1950, 132; Wiethaup, Kritische Gedanken zum Kleingartenrecht, DÖV 1953, 335; Wiethaup, Zum geltenden Kleingartenrecht, ZMR 1970, 193*). Bemängelt wurden insbesondere der äußerst weitreichende Kündigungsschutz und der Ausschluss befristeter Kleingartenpachtverträge.

II. Der Beschluss des Bundesverfassungsgerichts vom 12.06.1979

Der Erste Senat des BVerfG hat auf Vorlage des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs das bis dahin geltende Kleingartenrecht auf seine Vereinbarkeit mit dem nunmehr geltenden GG geprüft. Das BVerfG hat mit Beschluss vom 12.06.1979 festgestellt, dass der weitgehende Ausschluss der Kündigungsbefugnis privater Verpächter von Kleingärten im Rahmen des Regulationssystems des Kleingartenrechts (Ausschluss befristeter Verträge, Pachtpreisbindung) mit dem GG nicht zu vereinbaren ist und dass die Bestimmungen, die für die Kündigung des Verpächters eine behördliche Genehmigung vorschreiben, wegen Verstoßes gegen das Rechtsstaatsprinzip nichtig sind.

Der verfassungsrechtliche Schwerpunkt der Entscheidung liegt in den Ausführungen des BVerfG zur Abgrenzung der Enteignung (Art. 14 Abs. 3 GG) von der gesetzgeberischen Befugnis zur Inhaltsbestimmung und Schrankenziehung des Eigentums (Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG). Inhaltsbestimmung und Enteignung sind danach jeweils eigenständige Rechtsinstitute. Der Gesetzgeber ist bei der Inhaltsbestimmung und Schrankenziehung des Eigentums nicht frei. Er muss nach Auffassung des BVerfG der grundgesetzlichen Anerkennung des Privateigentums durch Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG und dem Sozialgebot des Art. 14 Abs. 2 GG in gleicher Weise Rechnung tragen.

Dieser Maßgabe entsprach das (alte) kleingartenrechtliche Regulationssystem nach Auffassung des BVerfG nicht (mehr). Die Kombination von (praktischem) Kündungsverbot, Ausschluss befristeter Verträge und Pachtpreisbindung belastete die Verpächter von Kleingartenland in einem Maße, das durch die schutzwürdigen Belange der Pächter nicht gerechtfertigt war. Das Kleingartenrecht stammte aus einer Zeit, als der Kleingarten für die Ernährung der ärmeren Bevölkerungsschichten von entscheidender Bedeutung war. Inzwischen dienen Kleingärten ganz überwiegend der Erholung und der Freizeitgestaltung. Zwar erkannte das BVerfG auch dies als ein berechtigtes Anliegen an, doch rechtfertigte dies nicht die Beibehaltung eines Regulationssystems, das in Kriegs- und Notzeiten zum Schutz lebenswichtiger Interessen eingeführt worden sei.

Die verfassungsrechtliche Gewährleistung des Eigentums durch den praktischen Ausschluss der Kündigung und den nahezu unbegrenzten Bestandsschutz des Pachtvertrages, auch wenn er zeitlich befristet abgeschlossen worden sei, sei verletzt. Die Beschränkungen des Eigentümers würden durch die Pachtzinsregelung noch verschärft. Diese weitgehende Einengung der

Eigentümergebühren sei auch nicht durch das Sozialgebot des Art. 14 Abs. 2 GG gerechtfertigt. Je stärker der Einzelne auf die Nutzung fremden Eigentums angewiesen sei, umso weiter sei der Gestaltungsbereich des Gesetzgebers. Art. 14 Abs. 2 GG rechtfertige aber nicht eine übermäßige, durch die sozialen Belange nicht gebotene Begrenzung privatrechtlicher Befugnisse. Die Entwicklung des Kleingartenwesens zeige, dass es einen Funktionswandel erfahren habe. Die ernährungspolitische Funktion des (früheren) kleingartenrechtlichen Regulationssystems sei heute entfallen. Es sei daher nicht mehr gerechtfertigt, dieses Regulationssystem beizubehalten.

Die Unvereinbarkeit des früheren Kleingartenrechts mit dem GG lag also im Zusammentreffen mehrerer Ursachen. Damit hatte das BVerfG dem Gesetzgeber mehrere Möglichkeiten eingeräumt, die Unvereinbarkeit mit dem GG zu beseitigen.

III. Der Weg zum Bundeskleingartengesetz

Nach der Entscheidung des BVerfG vom 12.06.1979 ist beim Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau eine „Arbeitsgruppe Kleingartenrecht“ gebildet worden. Die Mitglieder der Arbeitsgruppe kamen übereinstimmend zu dem Ergebnis, dass das gesamte Kleingartenrecht novelliert werden müsse, um es den verfassungsrechtlichen und städtebaulichen Anforderungen anzupassen. Ursprünglich habe zwar der wirtschaftliche Nutzen des Kleingartens im Vordergrund gestanden und später sei der Freizeit- und Erholungswert dazugekommen. Die Entwicklung des Kleingartenwesens zeige aber auch, dass in wirtschaftlich schwierigeren Zeiten der wirtschaftliche Nutzen in den Vordergrund trete. Die sozialpolitische und städtebauliche Funktion des Kleingartens rechtfertige und erfordere es, das Kleingartenrecht weiterhin als Sonderrecht mit den Bindungen des Eigentums, die sich notwendigerweise aus den Aufgaben des Kleingartenwesens ergäben, beizubehalten.

Am 07.04.1982 hat die Bundesregierung den Entwurf eines Bundeskleingartengesetzes beschlossen. Der Bundesrat hat am 28.05.1982 im ersten Durchgang zum Regierungsentwurf Stellung genommen. Dann ist der Gesetzentwurf mit der Gegenäußerung der Bundesregierung dem Deutschen Bundestag zur Beschlussfassung zugeleitet worden (BT-Drs. 9/1900). Am 30.09.1982 hat der Bundestag den Gesetzesentwurf in erster Lesung beraten und nach Aussprache an den Ausschuss für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau zur federführenden Beratung und an den Rechtsausschuss sowie an den Ausschuss für Ernährung, Landwirtschaft und

Forsten zur Mitberatung überwiesen. In den Ausschussberatungen hat der Gesetzesentwurf einige Änderungen erfahren. Am 09.12.1982 hat der Deutsche Bundestag in zweiter und dritter Lesung den Entwurf eines Bundeskleingartengesetzes beschlossen.

IV. Das Bundeskleingartengesetz

Das BKleingG wurde dann am 28.02.1983 ausgefertigt und am 04.03.1983 im Bundesgesetzblatt (BGBl I S. 210) verkündet. Es trat am 01.04.1983 in Kraft.

Am 23.09.1992 hat das BVerfG zwei weitere Entscheidungen zum BKleingG getroffen, und zwar zum Überleitungsrecht des BKleingG (§ 16 Abs. 3 und 4 Satz 1) und zur Höchstpachtzinsregelung (§ 5 Abs. 1 Satz 1). Die Überleitungsregelungen hat das BVerfG für verfassungskonform erklärt, die Pachtzinsbegrenzung in § 5 Abs. 1 Satz 1 dagegen für unvereinbar mit Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG, soweit sie Pachtverhältnisse mit privaten Verpächtern betrifft. § 5 Abs. 1 S. 1 BKleingG lautete in der ersten Fassung des BKleingG:

Als Pachtzins darf höchstens der doppelte Betrag des ortsüblichen Pachtzinses im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau, bezogen auf die Gesamtfläche der Kleingartenanlage, verlangt werden.

Das BVerfG begründete die Verfassungswidrigkeit des § 5 Abs. 1 Satz 1 BKleingG mit den extrem niedrigen Pachtzinsen als Folge dieser Regelung. Durch das Ausmaß der gesetzlichen Pachtzinsbeschränkung seien die Grundstückseigentümer in unzumutbarer Weise beschwert.

Nach dieser Entscheidung des BVerfG ist beim Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau erneut eine Arbeitsgruppe gebildet worden. Die Bundesregierung hat am 02.09.1993 den Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Bundeskleingartengesetzes beschlossen. Der Deutsche Bundestag hat den Gesetzesentwurf am 02.12.1993 im vereinfachten Verfahren an den Ausschuss für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau zur federführenden Beratung und an den Ausschuss für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten zur Mitberatung überwiesen. Am 12.01.1994 hat der federführende Ausschuss eine nichtöffentliche Anhörung von Sachverständigen durchgeführt. Weitere Novellierungswünsche trug der Interessenverband der Kleingärtner NRW vor. Er verlangte, in § 3 Abs. 2 eine ausdrückliche Bestimmung, dass der Anschluss der Gartenlaube an das Strom- und Wassernetz sowie die Abwasserentsorgung zulässig sind.

Der Deutsche Bundestag hat am 24.02.1994 aufgrund

der Beschlussempfehlung und des Berichts des Ausschusses für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (BT-Drs. 12/6782, S. 9, 13) den von der Bundesregierung eingebrachten Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Bundeskleingartengesetzes (KleingÄndG, BT-Drs. 12/6154) in zweiter und dritter Lesung beschlossen. Der in dieser Sitzung erneut eingebrachte Antrag der SPD-Fraktion, die Elektrizitäts-, Wasserversorgung und Abwasserentsorgung in Gartenlauben für zulässig zu erklären ist mit Mehrheit abgelehnt worden. Das Gesetz wurde am 24.4.1994 im Bundesgesetzblatt (BGBl I S. 766) verkündet und ist am 01.05.1994 in Kraft getreten. § 5 Abs. 1, 2 BKleingG wurden geändert und lauten seitdem:

§ 5 Pacht

- (1) *Als Pacht darf höchstens der vierfache Betrag der ortsüblichen Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau, bezogen auf die Gesamtfläche der Kleingartenanlage verlangt werden. Die auf die gemeinschaftlichen Einrichtungen entfallenden Flächen werden bei der Ermittlung der Pacht für den einzelnen Kleingarten anteilig berücksichtigt. Liegen ortsübliche Pachtbeträge im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau nicht vor, so ist die entsprechende Pacht in einer vergleichbaren Gemeinde als Bemessungsgrundlage zugrunde zu legen. Ortsüblich im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau ist die in der Gemeinde durchschnittlich gezahlte Pacht.*
- (2) *Auf Antrag einer Vertragspartei hat der nach § 192 des Baugesetzbuchs eingerichtete Gutachterausschuss ein Gutachten über die ortsübliche Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau zu erstatten. Die für die Anzeige von Landpachtverträgen zuständigen Behörden haben auf Verlangen des Gutachterausschusses Auskünfte über die ortsübliche Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau zu erteilen. Liegen anonymisierbare Daten im Sinne des Bundesdatenschutzgesetzes nicht vor, ist ergänzend die Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau in einer vergleichbaren Gemeinde als Bemessungsgrundlage heranzuziehen.*

Außerdem wurde dem § 5 BKleingG ein neuer Absatz 5 angefügt, mit folgendem Wortlaut:

Der Verpächter kann vom Pächter Erstattung der öffentlich-rechtlichen Lasten verlangen, die auf dem Kleingartengrundstück ruhen. Absatz 4 Satz 2 ist entsprechend anzuwenden. Der Pächter ist berechtigt, den Erstattungsbetrag einer einmalig erhobenen Abgabe in Teilleistungen, höchstens in fünf Jahresleistungen, zu entrichten.

Das BVerfG wurde auch mit dieser Neuregelung des § 5 BKleingG befasst. Mit Beschluss vom 25.02.1998 (Az. 1 BvR 207/97) urteilte das BVerfG, dass das BVerfG nunmehr mit dem Grundgesetz vereinbar sei. Das BVerfG entschied, dass der Gesetzgeber von Verfassung wegen nicht gehindert war, im KleinGÄndG die Pachtzinsbegrenzung im Sinne von § 5 Abs. 1 S. 1 BKleingG für Kleingärten beizubehalten. Die Entscheidung des Gesetzgebers, sich bei der Neuregelung des § 5 BKleingG stärker an den Gartenbaupachtzinsen als an den Freizeitpachtzinsen zu orientieren, sei sachlich gerechtfertigt, denn der Freizeit- und Erholungswert von Campingplätzen und Freizeitgärten sei in der Regel viel höher als bei Kleingärten. Die Anknüpfung an die Bodenpachtpreise im Erwerbsgartenbau wäre dann sachwidrig, wenn das gärtnerische Element bei den Kleingartenanlagen in solchem Maße zurückträte, dass kein wesentlicher Unterschied mehr zu reinen Freizeitanlagen bestünde. Beides könne nicht festgestellt werden. Denn der Gesetzgeber habe 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 habe.

Auch die Höhe der Pachtzinsbeträge könne bei der Neuregelung des § 5 BKleingG wäre nicht mehr eine unzumutbare Belastung der Eigentümer. Denn Dauerkleingärten stellten planungsrechtlich Grünflächen dar und stünden nach ihrer Nutzbarkeit eher stadtnahen und insoweit begünstigten Ackerflächen nahe. Entscheidend falle daneben noch ins Gewicht, dass der Gesetzgeber durch die Einfügung des § 5 Abs. 5 BKleingG gleichzeitig die volle Abwälzung der öffentlich-rechtlichen Grundstückslasten auf die Pächter ermöglicht hat. In Verbindung mit § 5 Abs. 4 BKleingG und dem Umstand, dass die Kleingartenanlagen regelmäßig an Vereine verpachtet würden, die alle Verwaltungsaufgaben übernähmen, habe dies zur Folge, daß die Eigentümer und Verpächter anders als nach der vorausgegangenen Regelung des § 5 BKleingG nicht mehr Verluste aus der Verpachtung befürchten müssten, sondern dass ihnen der Pachtzins als Nettorendite verbleibt.

V. Weitere Änderungen des Bundeskleingartengesetzes

Durch das Gesetz zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts vom 19.06.2001 (BGBl I S. 1149) wurden die Vorschriften der §§ 4, 5, 12, 15 und 20a BKleingG sowie Art. 3 des Gesetzes zur Änderung des BKleingG neu gefasst und die Wörter „Pacht“ durch „Pachtvertrag“ und „Pachtzins“ durch „Pacht“ ersetzt.

Weitere Änderungen erfolgten durch das FormvorschriftenanpassungsG vom 13.07.2001 (BGBl I S. 1542). Danach wurde für bestimmte im BKleingG genannte Erklärungen zur Erleichterung des Rechtsverkehrs die sog. Textform eingeführt (§ 5 Abs. 3; § 8 Nr. 1; § 9 Abs. 1 Nr. 1; § 12 Abs. 3).

Mit Art. 14 des Gesetzes zur Reform des Wohnungsbaurechts vom 13.9.2001 (BGBl I S. 2376) wurde die Formulierung in § 1 Abs. 2 Nr. 1 „Familienangehörige i. S. des § 8 des Zweiten WohnungsbauG“ ersetzt durch die Fassung „Haushaltsangehörige i. S. des § 18 des WohnraumförderungG“. Geändert wurde insoweit auch § 9 Abs. 1 Nr. 3.

Die sog. Berlin-Klausel (§ 21) ist bereits durch § 4 Abs. 1 Nr. 2 des sechsten Überleitungsgesetzes (BGBl I S. 2106) gegenstandslos geworden, nachdem die Alliierten durch Erklärung vom 01.10.1990 ihre Vorbehaltsrechte in Bezug auf Berlin zum 03.10.1990 suspendiert hatten. Mit Art. 11 des Ersten Gesetzes über die Bereinigung von Bundesrecht im Zuständigkeitsbereich des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung ist die Vorschrift des § 21, dass das BKleingG nach Maßgabe des § 13 Abs. 1 des Dritten Überleitungsgesetzes auch im Land Berlin gilt, aufgehoben worden.

Fazit

Die aktuelle Fassung des BKleingG mit seinen Regelungen zur Nutzung der Flächen durch die Pächter (ausreichender Anbau von Obst, Gemüse und anderen Früchten für den Eigenbedarf, Laubengröße und Ausstattung), die Pachtpreisbindung für die Verpächter und den Kündigungsschutz zu Gunsten der Pächter, berücksichtigt ausreichend sowohl das Eigentumsrecht der Grundstückseigentümer aus Art. 14 Abs. 1 GG, als auch die Sozialbindung aus Art. 14 Abs. 2 GG. Jede Änderung an einer dieser Regelungen des BKleingG, kann diese Ausgewogenheit aus dem Gleichgewicht bringen und das BKleingG damit verfassungswidrig werden lassen.

**) Rechtsanwalt Patrick R. Nessler ist Inhaber der RKPN.de-Rechtsanwaltskanzlei Patrick R. Nessler, St. Ingbert. Er ist tätig auf den Gebieten des Vereins-, Verbands- und Gemeinnützigkeitsrechts, des Datenschutzrechts für Vereine und Verbände, sowie des Kleingartenrechts. Außerdem unterrichtet er als Rechtsdozent an verschiedenen Bildungseinrichtungen, u.a. an der Deutschen Hochschule für Prävention und Gesundheitsmanagement und für eine ganze Reihe von Organisationen. Rechtsanwalt Nessler bearbeitet den einzigen noch erscheinenden Kommentar zum Bundeskleingartengesetz und unter anderem auch Mitglied der Arbeitsgruppe Recht sowie des wissenschaftlichen Beirates des Bundesverbandes der Kleingartenvereine Deutschlands e.V. Er ist darüber hinaus Verbandsanwalt der Landesverbände Saarland, Bayern und Baden-Württemberg der Kleingärtner.*

RECHTSPRECHUNG ZUR KLEINGÄRTNERISCHEN NUTZUNG

KARSTEN DUCKSTEIN, *Rechtsanwalt, Magdeburg*

Die kleingärtnerische Nutzung ist ein zentrales Merkmal im Kleingartenwesen und als Solches häufig Streitpunkt in der Auseinandersetzung zwischen Verpächtern und Pächtern auf den unterschiedlichen Vertragsebenen. Mit den Ausführungen soll erläutert werden, was die Literatur und insbesondere die Rechtsprechung unter einer kleingärtnerischen Nutzung versteht, um den Funktionsträgern im Kleingartenwesen verlässliche Orientierungspunkte an die Hand zu geben.

Eingangs wird die Definition der kleingärtnerischen Nutzung anhand der gesetzlichen Bestimmung des § 1 BKleingG erläutert. Das Gesetz selbst definiert jedoch nicht, wie die kleingärtnerische Nutzung konkret ausgestaltet sein muss, insbesondere trifft es keine Aussagen dazu, in welchem Verhältnis der Anbau von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf zur übrigen Fläche

§ 1 (1) Ziff. 1 BKleingG

Ein Kleingarten ist ein Garten, der

dem Nutzer (Kleingärtner) zur nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf, und zur Erholung dient (kleingärtnerische Nutzung) und

in einer Anlage liegt, in der mehrere Einzelgärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen, zum Beispiel Wegen, Spielflächen und Vereinshäusern, zusammengefasst sind (Kleingartenanlage).

des Gartens stehen muss. Die Entscheidung hierüber wurde der Rechtsprechung überlassen.

Da jedoch über einen längeren Zeitraum keine obergerichtliche Entscheidung zu dieser Frage vorlag, gingen die Urteile zu dieser Frage weit auseinander. So wurde teilweise entschieden, dass der Anbau von Gartenbauerzeugnissen „nicht völlig unbedeutend“ sein dürfe, in anderen Entscheidungen wurde behauptet, dass eine

§ 1 (1) Ziff. 2 BKleingG

(2) Kein Kleingarten ist

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

ein Garten, der einem zur Nutzung einer Wohnung Berechtigten im Zusammenhang mit der Wohnung überlassen ist (Wohnungsgarten);

ein Garten, der einem Arbeitnehmer im Zusammenhang mit dem Arbeitsvertrag überlassen ist (Arbeitnehmergearten);

ein Grundstück, auf dem vertraglich nur bestimmte Gartenbauerzeugnisse angebaut werden dürfen;

ein Grundstück, das vertraglich nur mit einjährigen Pflanzen bestellt werden darf (Grabeland).

Das Gesetz selbst definiert nicht, wie kleingärtnerische Nutzung konkret ausgestaltet sein muss, insbesondere, in welchem Verhältnis der Anbau von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf zur übrigen Fläche (des Gartens oder der Kleingartenanlage?) stehen muss.

Entscheidung darüber wurde der Rechtsprechung überlassen.

Kleingartenanlage nur dann vorliegen würde, wenn mehr als die Hälfte der Fläche mit einjährigen Pflanzen bebaut sei.

Der Bundesgerichtshof hat die aufgeworfene Frage mit Urteil vom 17.06.2004 (III ZR 281/03) entschieden, indem er festlegte, dass die Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf (insbesondere Obst und Gemüse) den Charakter der Anlage maßgeblich mitprägen müsse.

Dies ist nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs anzunehmen, wenn wenigstens ein Drittel der Fläche zum Anbau von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf genutzt wird. Besonderheiten, wie eine atypische Größe der Parzelle, topographische Eigentümlichkeiten oder eine Bodenqualität, die den Anbau von Nutzpflanzen teilweise nicht zulässt, können eine vom Regelfall abweichende Beurteilung rechtfertigen. Im Referat werden die maßgeblichen Überlegungen des Bundesgerichtshofs zur Begründung dieser Auffassung erläutert.

Leider entfachte dieser Entscheidung eine weitere Diskussion, nämlich worauf sich diese Drittel-Nutzung beziehen müsse. Teilweise wurde in der Literatur und auch von einigen Gerichten die Auffassung vertreten, dass es sich um die Gesamtfläche der Anlage handeln würde, eine Kleingartenanlage also nur dann gegeben wäre, wenn ein Drittel der Gesamtfläche der Anlage für den Anbau von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf genutzt würde. Diese Auffassung würde bedeuten, dass auch Gemeinschaftsflächen in die Bewertung mit einbezogen werden müssten, die konkrete Nutzung der Einzelparzellen wäre von der Ausgestaltung der Anlage abhängig, was zu sehr unterschiedlichen Nutzungsformen der Gärten führen würde. Im Gegensatz dazu wurde von einer Vielzahl unter anderen von Juristen die Auffassung vertreten, dass sich die

Drittel-Nutzung nur auf die einzelnen Gärten beziehen könne. Dies hat letztlich auch das OLG München mit seinem Urteil vom 19.08.2021 (32 U 3372/17) so entschieden, indem es feststellte, dass auf die Gesamtheit der überlassenen Parzellen ohne Einbeziehung der Gemeinschaftsflächen abzustellen ist. Das OLG München begründet dies unter anderem damit, dass der Anbau von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf nur auf den einzelnen Parzellen erfolgen kann und nicht auf den Gemeinschaftsflächen. Darüber hinaus ist es rechtlich auch nicht ohne Weiteres umsetzbar, einen Kleingärtnerpacht vertraglich zu verpflichten, den Umfang des Anbaus von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf auf seiner Parzelle jeweils an die geänderte Situation in der gesamten Kleingartenanlage anzupassen. Mittlerweile geht die ganz überwiegende Anzahl der Gerichte und auch die Rechtsprechung davon aus, dass auf die Parzellenfläche abzustellen ist. Auch der aktuelle Kommentar zum BKleingG von Mainczyk/Nessler enthält eine entsprechende Auffassung.

Im Anschluss an diese grundlegenden Ausführungen beschäftigt sich das Referat mit einzelnen Entscheidungen zur Frage der kleingärtnerischen Nutzung zumeist im Zusammenhang mit Kündigungen wegen nicht ausreichender kleingärtnerischer Nutzung.

So wird unter anderem eine Entscheidung des Landgerichts Leipzig vom 26.04.2023 (09 O 2111/18) erörtert, die die Kündigung eines (zweiten) Zwischenpachtvertrages zwischen einem Verband und einem Kleingartenverein betraf,

Rechtsprechung zu Kündigungen wegen nicht ausreichender kleingärtnerischer Nutzung
LG Leipzig, Urteil vom 26.04.2023, Az. 09 O 2111/18

„Ungeachtet des Betriebes einer unzulässigen Feuerstätte in der Kleingartenanlage, der aufgrund Bestandsschutzes und der vorliegenden Genehmigung des Bezirksschornsteinfegers zweifelhaft erscheint, hat es der Kläger geduldet, dass in der gepachteten Kleingartenanlage fortwährend Kleingärten ohne die nach dem Bundeskleingartengesetz erforderliche kleingärtnerische Nutzung betrieben worden sind. Die sachlichen Voraussetzungen der Vorschriften der §§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 10 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG (Duldung der Fortsetzung einer nicht kleingärtnerischen Nutzung trotz Abmahnung) liegen damit vor.“

...

„Bei dieser rein parzellenbezogenen Betrachtungsweise beträgt der vom Sachverständigen festgestellte Anteil der kleingärtnerischen Nutzung nach der Anzahl der gesamten Parzellen (mit 44) weniger als 1/3, nämlich aus 17 Gärten, die keine ausreichende gärtnerische Nutzung aufweisen. Auch unter Beachtung des Gesamtcharakters der Anlage kann daher nicht mehr davon ausgegangen werden, dass in der gesamten Anlage der Anteil von 1/3 der Flächen zum Anbau von Gartenerzeugnissen für den Eigenbedarf erreicht ist.“

ferner eine Entscheidung des OLG Dresden vom 28.03.2024 (10 U 976/23) die im Anschluss an die landgerichtliche Entscheidung erging.

OLG Dresden, Urteil vom 28.03.2024, Az. 10 U 976/23

„2.2.3.1 Kündigungsgrund „Errichtung einer unzulässigen Feuerstätte“

(a) Der Beklagte kann seine Kündigung vom 31. Juli 2018 (...) mit Recht darauf stützen, dass der Kläger die Errichtung einer unzulässigen Feuerstätte auf der – vom Vorstandsmitglied des Klägers ... genutzten – Kleingartenparzelle 6 des Kleingartens ... duldet und nicht dagegen eingeschritten ist. ... „

...

„Es ist weder schlüssig dargetan noch nachgewiesen, dass der in der Gartenlaube von Herrn Schumann einstmals vorhandene „Berliner Ofen“ Bestandsschutz nach § 20 a Nr. 7 BKleingG genossen hat (...). Angaben dazu, wann dieser Ofen errichtet worden ist, hat der Kläger nicht gemacht.“

...

„Ein etwaiger Bestandsschutz deckt aber jedenfalls nicht die Ersetzung des „Berliner Ofens“ durch eine „moderne und umweltfreundliche Pelletheizung“ (...) mit einem etwa 2 Meter über das Laubdach hinausragenden Schornstein ab (...). Die Errichtung einer solchen Pelletheizung stellt nicht die - unter Bestandsschutz fallende – fortgesetzte Nutzung des „Berliner Ofens“ dar, sondern bildet einen vollständigen Neubau, durch den der vorherige Zustand beendet wird und an dessen Stelle ein andersartiges Neues („Aliud“) gesetzt wird. Der Kläger wäre daher gemäß § 10 S. 2 des Zwischenpachtvertrages vom 29. Mai/2. Juli 2006 gehalten gewesen, diesen Verstoß gegen die Vorschriften

zur Errichtung von Baulichkeiten dem Beklagten mitzuteilen. Eine solche Mitteilung hat der Kläger nicht gemacht.“

„2.2.3.2. Kündigungsgrund: Duldung rechtswidriger Zustände in der Kleingartenanlage

...

(f) Abgesehen davon, dass der Kläger durch diese Duldung fortgesetzter nicht-kleingärtnerischen Nutzung seine Pflichten aus dem Zwischenpachtvertrag vom 29. Mai/2. Juli 2006 (...) nicht unerheblich verletzt hat (...), hat der Kläger durch sein Verhalten den Frieden in dem Stadtverband so nachhaltig gestört, dass dem Beklagten eine Fortsetzung des Zwischenpachtverhältnisses nicht zumutbar ist (...).

Wie dem Kläger bekannt gewesen ist, hatte der Grundstückseigentümer – die Stadt Leipzig – den Beklagten bereits im März 2016 wegen eines „ungeregelten Bauens sowie fehlender nichterwerbsmäßiger gärtnerischer Nutzung“ der Kleingartenparzellen in der Anlage des Klägers sowie eines „ungeregelten Bauens u. a. in der Kleingartenparzelle 4“ (richtig: 6) abgemahnt (...) und die kleingärtnerische Gemeinnützigkeit des Klägers in Frage gestellt.“ ...

„Angesichts seiner Verpflichtung aus Ziffer 4.2. der Satzung des Beklagten vom 7. Februar 2017 (...) wäre der Kläger gehalten gewesen, alles zu unternehmen, um etwaige Rechtsnachteile des Beklagten abzuwenden und ihn mit allen Kräften zu unterstützen, um die Vorwürfe des Grundstückseigentümers aus der Welt zu räumen. Statt dessen hat sich der Kläger darauf zurückgezogen, die von dem Grundstückseigentümer gerügten Verstöße gegen das BKleingG, die Kleingartenordnung des Beklagten und den Zwischenpachtvertrag zu bestreiten und die berechtigte Bitte des Beklagten um Mitwirkung bei der Widerlegung der von der Stadt Leipzig erhobenen Vorwürfe als Teil einer „Schickanierungskampagne“ des Beklagten zurückzuweisen.“

Abschließend beschäftigt sich das Referat mit Urteilen diverser Amtsgerichte zur Frage der kleingärtnerischen Nutzung einschließlich der Frage, ob und wann diese zu Kündigungen gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 1 BKleingG berechnen.

RECHTSPRECHUNG ZUM KÜNDIGUNGSRECHT GEM. BKLEINGG UND ZUR ABWICKLUNG VON KLEINGARTENPACHTVERTRÄGEN

KARSTEN DUCKSTEIN, *Rechtsanwalt, Magdeburg*

Kündigungen vom Kleingartenpachtverhältnis, egal auf welcher Vertragsebene, sind häufig Ausgangspunkt für Auseinandersetzungen zwischen den Vertragsparteien. Derartige Streitigkeiten beschäftigen in vielen Fällen auch die Gerichte, die dann über die Wirksamkeit der Kündigungen bzw. den aus ihnen resultierenden Folgen, wie etwa Entschädigung der Kleingärtner, Beräumungspflicht bzw. Herausgabepflicht entscheiden müssen. Das Referat soll einen Überblick über verschiedene Gerichtsentscheidungen geben.

Zu Beginn beschäftigt sich das Referat mit einer Entscheidung des schleswig-holsteinischen OLG vom 29.06.2022 (12 U 137/21).

In dieser Entscheidung wird unter anderem erörtert, dass die ungenehmigte Erweiterung einer Gartenlaube „nach oben“ einen Kündigungsgrund darstellt und dass die Kündigung des Vertrages dazu führen kann, dass die gesamte Parzelle vom ehemaligen Pächter zu beräumen ist, unabhängig davon, ob die Anpflanzungen und Baulichkeiten gesetzeskonform sind.

Das OLG München hat sich mit einem Urteil vom 19.08.2021 (32 U 3372/17) ebenfalls intensiv mit der Frage verschiedener Kündigungsmöglichkeiten eines Zwischenpachtvertrages beschäftigt und auch Aussagen zu den Formalien sowohl einer fristlosen als auch einer fristgemäßen Kündigung eines Kleingartenpachtvertrages getroffen. Die Beweggründe beider Oberlandesgerichte werden im Vortrag im Einzelnen erläutert.

Im Weiteren beschäftigt sich das Referat mit einer Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 17.07.2025 (III

ZR 92/94), in welchem sich der Bundesgerichtshof mit der Kündigung eines Teils einer Kleingartenanlage auseinandersetzt, die im Eigentum der Kommune stand und gemäß § 16 BKleingG als fiktive Kleingartenanlage gilt. Der BGH erläutert in dieser Entscheidung, dass derartige Kleingartenflächen nur nach Aufstellung eines neuen Bebauungsplans gekündigt werden können, wenn dieser neue Bebauungsplan eine andere als die kleingärtnerische Nutzung vorsieht. Beweggrund hierfür ist, dass eine dauerhafte Nutzung als Kleingartenfläche gesichert werden soll, die nur in Ausnahmefällen beendet werden kann.

Das Kammergericht hat mit einem Urteil vom 23.02.2023 (8 U 39/21) entschieden, dass § 9 Abs. 1 Nr. 4 BKleingG nicht zu Vorratskündigungen berechtigt. Nach der Entscheidung des Kammergerichts müssen die Voraussetzungen für die Kündigung sowohl im Zeitpunkt der Erklärung als auch im Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Kündigung gegeben sein.

Mit einer Entscheidung vom 06.06.2002 (III ZR 181/01) hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass bei einer Kündigung des Zwischenpachtvertrages durch den Hauptverpächter auch die Unterpachtverträge zwischen dem Zwischenpächter und dem Endpächter enden, ohne dass es einer gesonderten Kündigung durch den Zwischenpächter bedarf. Gleichzeitig existiert in derartigen Fällen auch ein Entschädigungsanspruch des Endpächters unmittelbar gegenüber dem Hauptverpächter, auch wenn zwischen diesen kein direkter Pachtvertrag bestand. Darüber hinaus setzt sich der Bundesgerichtshof mit der Frage der Verjährung des Kündigungsentschädigungsanspruchs nach § 11 Abs. 1 BKleingG

auseinander und stellt fest, dass dieser der regelmäßigen Verjährungsfrist des § 195 BGB und nicht der kurzen Verjährungsfrist des § 548 Abs. 2 BGB unterfällt. In einem weiteren Urteil vom 29.01.2025 (XII ZR 96/23) hat sich der Bundesgerichtshof mit der Frage auseinandergesetzt, wann die kurze Verjährungsfrist des § 548 Abs. 1 BGB zu laufen beginnt. In der Entscheidung des BGH hatte ein Mieter den Schlüssel der Mietsache in den Briefkasten des Vermieters eingeworfen und erklärt, dass dieser ab sofort über die Mieträume verfügen könne. Der Vermieter hatte zwar erklärt, dass er nicht bereit sei, die Mietsache zurückzunehmen, da das Mietverhältnis erst deutlich später nach ca. einem Jahr enden würde, hatte den Schlüssel aber behalten. Der BGH stellte fest, dass mit dem Einwurf des Schlüssels in den Briefkasten des Vermieters die Verjährungsfrist von 6 Monaten zu laufen begann und ein Entschädigungsanspruch des Vermieters wegen Verschlechterung der Mietsache insofern bereits vor dem Ende des Mietverhältnisses verjähren kann. Im Referat wird erläutert, welche Bedeutung diese Entscheidung auch für die Verjährung von Beräumungsansprüchen des Zwischenpächters gegenüber dem Endpächter haben kann.

Mit der Frage der Kündigungsentschädigung gemäß § 11 Abs. 1 BKleingG beschäftigt sich eine Entscheidung des OLG Celle vom 02.02.2000 (2 U 95/99), insbesondere dann, wenn der Kleingartenpachtvertrag durch eine einvernehmliche Aufhebung und nicht durch eine Kündigung des Verpächters endet. Das OLG stellt hierzu fest, dass bei einer einvernehmlichen Aufhebung des Kleingartenpachtverhältnisses § 11 nicht anzuwenden ist. Ein Entschädigungsanspruch kann dem Pächter in derartigen Fällen nur gemäß einer Vereinbarung entweder im Pachtvertrag oder im Wege der Aufhebungsvereinbarung zustehen. Hierauf ist bei Vereinbarungen mit Grundstückseigentümern über die Beendigung von Kleingartenpachtverhältnissen zu achten.

Das Landgericht Kassel hat mit einem Urteil vom 29.01.1998 (1 S 690/97) darauf hingewiesen, dass ein gepachteter Kleingarten grundsätzlich von Gegenständen, die nicht mitverpachtet worden sind, zu beräumen ist. Auch die Duldung bestimmter Einbauten und Anpflanzungen während der Pachtzeit besagt nicht, dass der Verpächter nach Beendigung des Pachtverhältnisses auf seinen Beseitigungsanspruch verzichten will. Dies gilt auch, wenn der Pächter die Einbauten/Anpflanzungen durch Leistung einer Abstandszahlung an den Vorpächter von diesem erworben hat und dies dem Verpächter bekannt war.

Mit der Frage der Beräumung beschäftigt sich auch ein Urteil des Kammergerichts Berlin vom 30.05.2002 (20 U 102/01) in welchem das Kammergericht feststellt, dass die nach Kündigung einer Kleingartenparzelle

zu zahlende Kündigungsentschädigung nicht um die Kosten der Beräumung der Parzelle bzw. des Abbruchs von Baulichkeiten verringert werden kann, da dies dem Grundsatz der Entschädigung, wonach der Kleingärtner sich hiervon einen neuen Kleingarten beschaffen kann, zuwiderlaufen würde. Das Kammergericht stellt ferner fest, dass Rechtsanwaltskosten, die dem Kleingärtner bei der Abwicklung des Pachtverhältnisses entstehen, grundsätzlich vom Kündigenden zu erstatten sind. Abschließend beschäftigt sich das Referat mit einem Urteil des Bundesgerichtshofs vom 05.07.2001 (IX ZR 327/99), wonach der Eigentümer eines Grundstückes bei vertragsloser Nutzung desselben nur einen Herausgabeanspruch gegenüber dem Besitzer hat, nicht aber einen Beräumungsanspruch. Auch diese Entscheidung kann für die Abwicklung von Kleingartenpachtverhältnissen relevant sein, was im Vortrag im Einzelnen erörtert wird.

VERPACHTUNG VON FLÄCHEN IN KLEINGARTENANLAGEN AN JURISTISCHE PERSONEN

PATRICK. R. NESSLER, Rechtsanwalt, St. Ingbert

**) Rechtsanwalt Patrick R. Nessler ist Inhaber der RKPN.de-Rechtsanwaltskanzlei Patrick R. Nessler, St. Ingbert. Er ist tätig auf den Gebieten des Vereins-, Verbands- und Gemeinnützigkeitsrechts, des Datenschutzrechts für Vereine und Verbände, sowie des Kleingartenrechts. Außerdem unterrichtet er als Rechtsdozent an verschiedenen Bildungseinrichtungen, u.a. an der Deutschen Hochschule für Prävention und Gesundheitsmanagement und für eine ganze Reihe von Organisationen. Rechtsanwalt Nessler bearbeitet den einzigen noch erscheinenden Kommentar zum Bundeskleingartengesetz und unter anderem auch Mitglied der Arbeitsgruppe Recht sowie des wissenschaftlichen Beirates des Bundesverbandes der Kleingartenvereine Deutschlands e.V. Er ist darüber hinaus Verbandsanwalt der Landesverbände Saarland, Bayern und Baden-Württemberg der Kleingärtner.*

Verpachtung von Flächen in Kleingartenanlagen an juristische Personen

Oder: Was ist zu beachten, wenn Pächter des Kleingartens z.B. ein Schulverein, ein Tafelverein, der Trägerverein einer Kindertagesstätte etc. ist.

von Rechtsanwalt Patrick R. Nessler, St. Ingbert*

I. Was ist ein Kleingartenpachtvertrag

Nach § 1 Abs. 1 Bundeskleingartengesetz (BKleingG) ist der Kleingarten eine Grundstücksfläche, die kleingärtnerisch genutzt wird (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG) und in einer Kleingartenanlage liegt, in der mehrere Einzelgärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen, z. B. Wegen, Spielflächen, Vereinshäusern u. a. zusammengefasst sind (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BKleingG). Dabei geht das Gesetz – ohne dies ausdrücklich zu regeln – von der allgemein anerkannten Rechtsansicht aus, dass Kleingärten vertraglich, in der Regel aufgrund eines Pachtvertrages, überlassene Gärten sind (s. BT-Drs. 9/1900 S. 13).

Das BKleingG findet demnach nur auf Nutzungsüberlassungen von Grundstücksflächen Anwendung, mit denen, unbeschadet der im Vertrag verwendeten Bezeichnungen, die Parteien die Überlassung einer Grundstücksfläche zur Nutzung als Kleingarten im Sinne von § 1 Abs. 1 BKleingG bezwecken (BGH WuM 2004, 349). Maßgeblich für den Kleingartenpachtvertrag ist also die Vereinbarung, die vertraglich überlassene Fläche als Kleingarten i. S. d. § 1 Abs. 1 BKleingG zu nutzen oder nach § 4 Abs. 2 S. 1 BKleingG zu diesem Zweck weiter-

zuverpachten (OLG Brandenburg NJ 2007, 126 f.) und die von den Vertragsparteien tatsächlich gewollte Ausübung dieser Nutzung. Zusätzlich muss der verpachtete Kleingarten in einer Kleingartenanlage liegen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BKleingG).

Die kleingärtnerische Nutzung i. S. des § 1 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG ist die nicht erwerbsmäßige gärtnerische Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf, und die Erholungsnutzung. Die nicht erwerbsmäßige gärtnerische Nutzung ist ein zentrales Merkmal des Kleingartens (Mainzcyk/Nessler, Bundeskleingartengesetz, 13. Aufl. 2023, § 1 Rn. 5), da sie das Abgrenzungsmerkmal zur „normalen“ Pacht nach den §§ 581 ff. BGB und zur Landpacht nach den §§ 585 ff. BGB ist.

Der BGH hat in zwei Entscheidungen ausdrücklich festgestellt, dass die „Erzeugung von Obst, Gemüse und anderen Früchten durch Selbstarbeit des Kleingärtners oder seiner Familienangehörigen“ ein zentrales Merkmal des Kleingartens ist (BGH, VIZ 2000, 159; BGH, NJ 2004, 510). Der Begriff „Kleingärtner“ bezieht sich dabei auf den Pächter des Kleingartens. Wie sich beispielhaft aus § 12 Abs. 2 BKleingG ergibt, können auch mehrere Personen Pächter eines Kleingartens sein. Doch ist auch in diesen Fällen erforderlich, dass diese Personen in Selbstarbeit den Kleingarten zur Erzeugung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf bewirtschaften.

Deshalb scheiden juristische Personen (z. B. Vereine) als Pächter eines Kleingartens aus, da diese den Kleingarten nicht in Selbstarbeit für ihren Eigenbedarf bewirtschaften können, sondern allenfalls durch und/oder für ihre Mitglieder oder Dritte (z. B. bei Tafelgärten).

Auf solche mit juristischen Personen geschlossene Pachtverträge findet das BKleingG also keine Anwendung, so dass hier nur das Pachtrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) gilt. Damit wären z. B. der Kündigungsschutz des Pächters (§§ 8, 9 i.V.m. § 13 BKleingG) oder die Pachtbegrenzung (§ 5 Abs. 1 BGB) nicht gegeben, aber auch nicht das Recht des Verpächters auf Umlage der Aufwendungen für die Kleingartenanlage (§ 5 Abs. 4 BKleingG) oder der auf der Kleingartenanlage ruhenden öffentlich-rechtlichen Lasten (§ 5 Abs. 5 BKleingG).

II. Vereinbarung der Anwendung der Regelungen des BKleingG auf die Pachtverträge mit juristischen Personen als Pächters eines Kleingartens

Es ist aber zulässig, in dem Pachtvertrag mit einer juristischen Person die Anwendung des BKleingG auf den Pachtvertrag zu vereinbaren. Dann gilt das BKleingG nicht aufgrund seiner eigenen Anwendungsregelungen für den Pachtvertrag, aber aufgrund der vertraglichen Vereinbarung der Vertragsparteien. Bei einer Vereinbarung der unbeschränkten Anwendung des BKleingG auf den Pachtvertrag findet dieses sogar dann Anwendung, wenn die verpachtete Fläche nicht einmal in einer Kleingartenanlage liegt (KG, Urt. v. 06.10.2016, Az. 20 U 73/15).

Doch ist aus Sicht der verpachtenden Kleingärtnerorganisation in der Regel nicht angebracht, mit der juristischen Person tatsächlich die Geltung des gesamten BKleingG zu vereinbaren. Um den Eindruck eines Kleingartenpachtvertrages und damit einer vollständigen Anwendung des BKleingG zu vermeiden, sollte ein solcher Vertrag auch nicht als Kleingartenpachtvertrag überschrieben oder im Vertragstext so bezeichnet werden. Vielmehr sollte schlicht von „Unterpachtvertrag“ gesprochen werden.

Die Kündigungsregelungen der §§ 8, 9 BKleingG sollen z. B. dem Pächter, der für seinen Eigenbedarf Lebensmittel anbaut, diese Anbaumöglichkeit grundsätzlich erhalten. Dem dient auch die Kündigungsfrist des § 9 Abs. 2 BKleingG zum 30.11. eines Jahres. Dadurch soll dem Kleingärtner trotz wirksamer Kündigung des Pachtvertrages durch den Verpächter die Ernte seines diesjährigen Anbaus ermöglicht werden (BT-Drs. 9/2232 S. 21). Eines solchen Schutzes bedürfen juristische Personen in der Regel nicht.

Die verpachtende Kleingärtnerorganisation sollte im Pachtvertrag mit der juristischen Person aber auch nicht vereinbaren, dass der Pachtvertrag vom Verpächter „nach den Bestimmungen des BKleingG“ oder nur nach den

§§ 8, 9 BKleingG gekündigt werden kann. Hier sollte die verpachtende Kleingärtnerorganisation die Möglichkeit der Kündigung durch den Verpächter (oder beide Seiten) ausschließlich im Vertrag selbst regeln. Eine Festlegung bestimmter Kündigungsgründe für die Kündigung des Verpächters ist hier rechtlich nicht erforderlich.

Denkbar und möglich wäre es, die Kündigungsfrist des § 9 Abs. 2 BKleingG wegen des damit erreichten Gleichlaufs mit den „echten“ Kleingartenpachtverträgen in den Pachtvertrag zu übernehmen. Zwingend erforderlich ist das nicht, da z. B. auch die Vereinbarung einer Kündigungsmöglichkeit des Verpächters jeweils zum Quartalsende vereinbart werden könnte.

Eine entsprechende Passage im Pachtvertrag könnte z. B. lauten:

Der Pachtvertrag kann vom Verpächter [oder: von beiden Seiten] spätestens am 3. Werktag des Monats August eines Jahres zum 30. November des Jahres gekündigt werden.

Da bei juristischen Personen als Pächter eines Kleingartens aus den oben genannten Gründen auch kein Pachtvertrag über einen Dauerkleingarten vorliegen kann, ist sogar die Befristung des Unterpachtvertrages möglich (arg. e § 6 BKleingG). Bei Ablauf der Befristung endet der Unterpachtvertrag dann automatisch, ohne dass es einer Kündigungserklärung des Verpächters oder des Pächters bedarf.

Eine entsprechende Passage im Pachtvertrag könnte z. B. lauten:

Der Pachtvertrag wird befristet für die Zeit vom bis einschließlich zum geschlossen.

Auch die in § 5 Abs. 1 BKleingG enthaltene gesetzliche Begrenzung der Pacht, der Entschädigungsanspruch des § 11 BKleingG, die Regelungen zum Tod des Pächters in § 12 BKleingG sowie das Regelungsverbot in § 13 BKleingG, sind bei einer juristischen Person als Pächter eines Kleingartens aus den oben dargestellten Gründen des Gesetzgebers für diese gesetzlichen Schutzregelungen nicht zwingend erforderlich.

Es gibt gesetzlich und auch kleingartenpolitisch keinen Grund, weshalb der sozialpolitisch motivierte Schutz des Kleingärtners vor einer über die Grenze des § 5 Abs. 1 BKleingG hinausgehende Pacht auch einer juristischen Person als Pächter eines Kleingartens zwingend zuzugestehen wäre. Die Pacht kann in diesen Unterpachtverträgen auch höher als in § 5 Abs. 1 BKleingG festgelegt vereinbart werden.

Zu beachten ist dabei aber, dass damit auch das in § 5 Abs. 3 BKleingG geregelte Verfahren zur Erhöhung der Pacht durch den Verpächter nicht mehr gilt. Das Recht zur Pachtanpassung muss daher für den Verpächter in dem Unterpachtvertrag vereinbart werden.

Eine entsprechende Passage im Pachtvertrag könnte z. B. lauten:

Die Vertragspartner sind sich darüber einig, dass sich die Pacht automatisch, ohne dass es einer Aufforderung bedarf, jeweils zum 1.1. eines jeden Jahres im gleichen Verhältnis erhöht oder verringert, wie sich der vom Statistischen Bundesamt in Wiesbaden für Deutschland ermittelte Verbraucherpreisindex (Basis 2015 = 100) gegenüber dem Stand bei Pachtbeginn verändert hat.

Im Interesse der verpachtenden Kleingärtnerorganisation dürfte es aber liegen, mit dem Pächter in der Rechtsform einer juristischen Person zu vereinbaren, dass die Bewirtschaftung der Pachtfläche ausschließlich nach den Bestimmungen der § 1 Abs. 1 Nr. 1 und § 3 Abs. 1 S. 2, Abs. 2 BKleingG zu erfolgen hat. Ansonsten könnte der Anlagefrieden gefährdet sein, wenn die juristische Person als Pächter eines Kleingartens nicht an die Vorgaben der Bewirtschaftung gebunden ist, wie die Kleingärtner selbst.

Eine entsprechende Passage im Pachtvertrag könnte z. B. lauten:

Der Pächter ist verpflichtet, den Pachtgarten in entsprechender Anwendung des § 1 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG zu bewirtschaften. Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege hat der Pächter bei der Nutzung und Bewirtschaftung des Pachtgartens zu beachten.

Im Pachtgarten ist eine Laube in einfacher Ausführung mit höchstens 24 Quadratmetern Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz zulässig. Die Laube darf nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein.

Im übrigen liegt es an den jeweiligen Interessen der Parteien des Unterpachtvertrages, welche Vereinbarungen im Unterpachtvertrag getroffen werden oder nicht.

III. Beispiel-Unterpachtvertrag mit juristischen Personen als Pächters eines Kleingartens

Einzelpachtvertrag

Zwischen

dem _____ e. V., _____¹,

vertreten durch seinen Vorstand²,

– als Verpächter –

und

dem/der _____³

_____⁴

vertreten durch _____⁵,

– als Pächter –

wird nachstehender Gartenpachtvertrag geschlossen:

-
- 1 Hier ist die Anschrift des Vereins zu einzutragen.
 - 2 Der Pachtvertrag ist auf Seiten des Verpächters, der in der Regel ein Verein ist, durch seinen nach § 26 BGB vertretungsberechtigten Vorstand in vertretungsberechtigter Zahl zu unterzeichnen. Sofern der Verpächter einen anderen Verein mit der Verwaltung der Anlage betraut und dem Verein auch die Berechtigung zum Abschluss von Unterpachtverträgen eingeräumt hat, sollte das hier entsprechend angegeben werden (z. B. „dieser vertreten durch den für den Verpächter verwaltenden Kleingärtnerverein ..., dieser vertreten durch seinen Vorstand.“ (s. hierzu insgesamt § 4 Rn. 49)).
 - 3 Hier ist der vollständige Name der juristischen Person oder der rechtsfähigen Personenvereinigung einzutragen, die den Pachtvertrag als Pächter schließt. Sofern die juristische Person bzw. Personenvereinigung in ein Register (z. B. Vereinsregister, Handelsregister, Gesellschaftsregister) eingetragen ist, ist der dort eingetragene Name zu verwenden.
 - 4 Hier ist die Anschrift der juristischen Person oder der rechtsfähigen Personenvereinigung einzutragen.
 - 5 Hier ist die Bezeichnung des Vertretungsorgans (z. B. Vorstand, Geschäftsführer) der juristischen Person oder der rechtsfähigen Personenvereinigung einzutragen.

§ 1

Pachtgegenstand

- (1) Der Verpächter verpachtet an den Pächter den Garten Nr. _____, gelegen in der Kleingartenanlage _____, in _____, mit einer Fläche von insgesamt ca. ... m² zur gärtnerischen Nutzung.
- (2) Der Garten wird in dem Zustand verpachtet, in dem er sich zur Zeit des Vertragsschlusses befindet, ohne Gewähr für offene oder heimliche Mängel und Fehler.

§ 2

Pachtdauer und Kündigung

- (1) Der Pachtvertrag beginnt mit Wirkung ab dem _____ und ist unbefristet geschlossen ⁶. Er endet spätestens mit Beendigung des Zwischenpachtvertrags.
- (2) Das Pachtjahr beginnt mit dem 1. Dezember eines Kalenderjahres und endet mit dem 30. November des folgenden Kalenderjahres.
- (3) Der Pachtvertrag kann von beiden Seiten spätestens am 3. Werktag des Monats August eines Jahres zum 30. November des Jahres gekündigt werden. Die Kündigung des Unterpachtvertrags durch den Pächter löst keine Entschädigungsverpflichtung des Verpächters aus. Das gesetzlich geregelte Recht zur fristlosen Kündigung ist davon unbenommen.
- (4) Die Neuverpachtung ist ausschließlich Angelegenheit des Verpächters.

§ 3

Pacht

- (1) Die Pacht beträgt zur Zeit je m² und Jahr _____ € und ist spätestens bis zum _____ eines jeden Jahres im Voraus an den Verpächter zu zahlen.
- (2) Die Vertragspartner sind sich darüber einig, dass sich die Pacht automatisch, ohne dass es einer Aufforderung bedarf, jeweils zum 1.1. eines jeden Jahres im _____

6 Dieser Pachtvertrag kann auch befristet geschlossen werden. Eine Beispielformulierung finden Sie in den obigen Ausführungen.

gleichen Verhältnis erhöht oder verringert, wie sich der vom Statistischen Bundesamt in Wiesbaden für Deutschland ermittelte Verbraucherpreisindex (Basis 2015 = 100) gegenüber dem Stand bei Pachtbeginn verändert hat.

- (3) Der Pächter hat sämtliche für den die von ihm gepachtete Fläche zu entrichtenden Steuern, Abgaben und sonstige Lasten sowie die durch die Benutzung der Pachtfläche und der gemeinschaftlichen Einrichtungen verursachten Betriebskosten gemäß der Anlage 3 der Betriebskostenverordnung zu tragen.

Über die Betriebskosten ist vom Verpächter gegenüber dem Pächter jährlich abzurechnen. Erhöhen sich die Betriebs- und Nebenkosten, so ist der Verpächter berechtigt, eine entsprechende Erhöhung auf den Pächter umzulegen.

- (4) Da der Garten in einer Kleingartenanlage liegt kann der Verpächter in entsprechender Anwendung des § 5 Abs. 4 BKleingG für von ihm geleistete Aufwendungen für die Kleingartenanlage, insbesondere für Bodenverbesserungen, Wege, Einfriedungen und Parkplätze, wie von den Kleingärtnerinnen und Kleingärtnern vom Pächter Erstattung verlangen, soweit die Aufwendungen nicht durch Leistungen der Pächter oder Organisationen der Kleingärtner oder durch Zuschüsse aus öffentlichen Haushalten gedeckt worden sind und soweit sie im Rahmen der kleingärtnerischen Nutzung üblich sind.
- (5) Zur Absicherung der Ansprüche des Verpächters gegen den Pächter zahlt der Pächter an den Verpächter eine Sicherheitsleistung in Höhe von _____ €.

Der Betrag ist bis spätestens zwei Wochen nach Abschluss dieses Vertrages an den Verpächter zu zahlen. Erst mit dem fristgemäßen Eingang der Sicherheitsleistung beim Verpächter wird dieser Einzelpachtvertrag wirksam.

Der Verpächter ist berechtigt, die Sicherheitsleistung mit fälligen eigenen Forderungen gegen den Pächter zu verrechnen. Der Pächter darf mit der Sicherheitsleistung nicht gegen fällige Forderungen des Verpächters aufrechnen.

Die Rückzahlung der Sicherheitsleistung erfolgt unverzinst in einer Frist von einem Monat, nachdem der Verpächter dem Pächter schriftlich bestätigt hat, dass der mit diesem Vertrag verpachtete Garten vom Verpächter beanstandungslos zurückgenommen wurde und keine finanziellen Ansprüche des Verpächters mehr gegen den Pächter bestehen.

- (6) Ein Erlass des Pachtzinses wegen Misswuchs, Wildschaden, Hagelschlag, Überschwemmung oder dergleichen kann vom Pächter nicht gefordert werden.
 - (7) Bleibt der Pächter mit der Zahlung von Entgelten für den Strom- und Wasserverbrauch nach deren Fälligkeit in Verzug und leistet er diese auch nach einer Mahnung in Textform innerhalb von zwei Monaten nicht, ist der Verein berechtigt, von seinem Zurückbehaltungsrecht durch Unterbrechung der Versorgung bis zur vollständigen Begleichung der geschuldeten Beträge zuzüglich des Ersatzes eventueller Verzugschäden Gebrauch zu machen.
 - (8) Die Aufrechnung gegen die Pachtforderung ist nur mit einer vom Verpächter anerkannten oder rechtskräftig festgestellten Gegenforderung zulässig oder mit einem Gegenanspruch des Pächters, der aus einem zur Leistungsverweigerung berechtigenden Anspruch hervorgegangen ist.
- (4) Die Errichtung von Baulichkeiten bedarf der Genehmigung eines in Textform zu stellenden Antrags des Pächters durch den Verpächter. Da sich die Pachtfläche in einer Kleingartenanlage liegt, richtet sich eine Genehmigung nach dem Bundeskleingartengesetz, der Landesbauordnung und den vom Verpächter dazu erlassenen Bauvorschriften. Die aktuell gültigen Bauvorschriften des Verpächters sind diesem Pachtvertrag als Anlage beigelegt.
 - (5) Das Parken und Wagenwaschen ist auf sämtlichen Wegen und in den Gärten selbst untersagt. Das Parken ist nur auf den ausgewiesenen Stellflächen zulässig.
 - (6) Jegliche gewerbliche Nutzung, insbesondere der Verkauf und der Ausschank von Alkohol, ist auf dem Pachtgrundstück verboten. Der Erhalt einer Verkaufs- oder Schankerlaubnis ist ohne Einfluss auf dieses Verbot.
 - (7) Der Pächter ist verpflichtet, für die Dauer dieses Pachtverhältnisses betreffend vom ihm in dem Garten errichtete oder vom Vorpächter übernommene Baulichkeiten eine Feuerversicherung mit ausreichenden Deckungssummen zu unterhalten. Der Pächter hat bei Abschluss dieses Vertrages und danach jeweils zu Beginn eines Jahres das Bestehen einer entsprechenden Versicherung nachzuweisen.
 - (8) Jeder Wechsel des Sitzes des Pächters oder seiner Kontaktdaten hat der Pächter dem Verpächter unverzüglich, spätestens innerhalb von vier Wochen nach dem Sitzwechsel oder Änderung der Kontaktdaten in Textform mitzuteilen. Bei Nichtbeachtung sind eventuell für die Ermittlung der neuen Kontaktdaten auftretende Kosten durch den Pächter zu tragen.

§ 5

Rechte und Pflichten des Verpächters

Dem Verpächter bzw. von ihm bevollmächtigten Personen ist im Rahmen seiner Verwaltungsbefugnis der Zutritt zur Parzelle nach vorheriger Ankündigung zu gestatten. Bei Gefahr im Verzug kann die Parzelle auch in Abwesenheit des Pächters ohne vorherige Ankündigung betreten werden.

§ 6

Rechte und Pflichten des Pächters

- (1) Der Pächter ist verpflichtet, den Pachtgarten in entsprechender Anwendung des § 1 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG zu bewirtschaften. Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege hat der Pächter bei der Nutzung und Bewirtschaftung des Pachtgartens zu beachten.
- (2) Unzulässig ist es insbesondere, den Garten oder Teile davon sowie die darauf befindlichen Baulichkeiten ganz oder teilweise unterzuverpachten, zu vermieten oder zur unentgeltlichen Nutzung zu überlassen.
- (3) Im Pachtgarten ist eine Laube in einfacher Ausführung mit höchstens 24 Quadratmetern Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz zulässig. Die Laube darf nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein.

§ 7

Anliegerpflichten

- (1) Der Pächter ist verpflichtet, entsprechend den Regelungen des Verpächters die zu der Kleingartenanlage gehörenden und angrenzenden Wege, Gräben und Mauern und Ähnliches in ordnungsmäßigem Zustand zu erhalten, soweit diese unmittelbar an die vom Pächter gepachtete Parzelle angrenzen. An die gepachtete Parzelle angrenzende Mauern sowie Graben- und Böschungsprofile dürfen vom Pächter nicht verändert oder durch Bepflanzung und Bepflanzung beeinträchtigt werden.

- (2) Soweit eine behördliche oder vertragliche Verpflichtung dazu besteht, obliegt dem Pächter im Rahmen der Festlegungen des Verpächters die Reinigungs-, Räum- und Streupflicht auf öffentlichen Straßen und Wegen, soweit diese unmittelbar an den vom Pächter gepachteten Garten angrenzen.
- (3) Kommt der Pächter seinen Verpflichtungen nicht oder nicht ordnungsgemäß bzw. nicht rechtzeitig nach, so ist der Verpächter berechtigt, die erforderlichen Arbeiten nach Abmahnung und Ankündigung in Textform auf Kosten des Pächters vornehmen zu lassen. Bei Verletzung der Streupflicht bedarf es keiner Abmahnung und Ankündigung. Erleidet jemand durch Verletzung der Streupflicht Schaden, so haftet der Pächter, der die Streupflicht verletzt hat.

§ 8

Rückgabe des Gartens bei Pachtende

- (1) Nach Beendigung des Pachtverhältnisses ist der Pächter verpflichtet, auf seine Kosten die Parzelle geräumt von den Baulichkeiten, sonstigen Anlagen und Anpflanzungen an den Verpächter herauszugeben. Einen Entschädigungsanspruch hat der Pächter entsprechend den gesetzlichen Regelungen nicht.
- (2) Im Fall einer fristlosen Kündigung ist eine Räumungsfrist von einem Monat ab Zugang der Kündigung vereinbart.
- (3) Eine Verlängerung des Pachtverhältnisses über den Beendigungszeitpunkt hinaus ist nicht zulässig. Einer solchen Fortsetzung widerspricht der Verpächter ausdrücklich. § 545 BGB findet keine Anwendung.

§ 9

Haftung

- (1) Veränderungen des Pachtgegenstandes, insbesondere das Herstellen von Bodenvertiefungen und -aufschüttungen, bedürfen der Zustimmung des Verpächters. Sie sind auf Verlangen wieder zu beseitigen.
- (2) Für Veränderungen oder Verbesserungen an dem Pachtgegenstand wird der Pächter nicht entschädigt. Auch darf er solche ohne Zustimmung des Verpächters nicht wieder beseitigen.

§ 10

Vertragsänderungen

Nebenabreden, Ergänzungen und Änderungen des Vertrages bedürfen der Schriftform mit eigenhändiger Unterschrift der Vertragspartner. Auf dieses Schriftformerfordernis kann nur in dieser Schriftform verzichtet werden.

§ 11

Zusatzvereinbarungen

Es wird nachstehend weiter vereinbart:

§ 12

Unwirksame Bestimmungen

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein, bleibt der Vertrag im Übrigen bestehen. Die unwirksame Klausel ist durch eine solche zu ersetzen, die dem Zweck der weggefallenen am nächsten kommt.

§ 13

Gerichtsstand

Für den Fall, dass der Pächter nach Vertragsschluss seinen Sitz nach außerhalb der Bundesrepublik Deutschland verlegt oder sein Sitz im Zeitpunkt der Klageerhebung nicht bekannt ist, ist vereinbart, dass Erfüllungsort und Gerichtsstand für alle aus dem Vertrag herzuleitenden Ansprüche der Ort ist, an dem der mit diesem Pachtvertrag verpachtete Garten gelegen ist.

§ 14

Schlussbestimmungen

- (1) Der Pächter erklärt, dass er eine Ausfertigung dieses Einzelpachtvertrages erhalten hat.
- (2) Weiter bestätigt der Pächter, dass er bei Abschluss des Vertrages die Möglichkeit der Kenntnisnahme von den Bauvorschriften des Verpächters hatte, welche diesem Vertrag auch als Anlagen beigelegt sind.

_____, den _____

Verpächter

Pächter

RECHTSPRECHUNG ZUM KLEINGARTEN-VEREINSRECHT

MICHAEL RÖCKEN, *Rechtsanwalt, Bonn*

1. Einführung

Die Rechtsprechung zum Verhältnis Vereinsrecht und Pachtrecht zeigt immer wieder auf, dass seitens der Kleingartenvereine nicht hinreichend zwischen der Vereinsmitgliedschaft und dem Pachtverhältnis unterschieden wird. Es ist ja der „Gartenfreund Müller“...

Der Fehler zeigt sich häufig in unterschiedlichen Verpflichtungen aus der Mitgliedschaft auf der einen Seite und dem Pachtverhältnis auf der anderen Seite. Aber auch bei der Beendigung der Mitgliedschaft und des Pachtverhältnis müssen andere Voraussetzungen erfüllt sein.

Der ordentliche und gewissenhafte Pächter kann als Mitglied ein ewig stänkernder Querulant sein, wie auch das vorbildliche Mitglied ein katastrophaler Pächter sein kann.

Nachfolgend werden die grundlegenden Urteile, aber auch aktuelle Rechtsprechung dargestellt, welche in der Praxis beachtet werden sollten.

2. Unterscheidung zwischen der Mitgliedschaft und dem Pachtverhältnis

Das Oberlandesgericht Hamm¹ stellte in seiner Entscheidung klar heraus, das „Pachtvertrag und Vereinsmitgliedschaft gesonderte Rechtsverhältnisse“ sind. Damit verbunden ist, dass sowohl die Begründung und die Beendigung der Mitgliedschaft und des Pachtverhältnisses als auch die entsprechenden Verpflichtungen unterschiedlichen, voneinander zu trennenden rechtlichen Grundlagen unterliegt.

¹ OLG Hamm, Urteil vom 10. September 2003 – 30 U 47/03.

3. Verpflichtungen des Mitgliedes und des Pächters

Das Mitglied hat einen Beitrag und ggf. Umlagen zu zahlen; der Pächter hat seine Pacht zu entrichten. Üblicherweise hat das Mitglied „als Pächter“ auch Gemeinschaftsstunden zu leisten.

Teilweise wird auch eine „Aufnahmegebühr“ erhoben, welche jedoch im Allgemeinen ihre Grundlage in der Satzung hat.

4. Finanzielle Verpflichtungen der Mitglieder

Das Mitglied hat neben einer allgemeinen Treuepflicht gegenüber dem Verein vornehmlich (finanzielle) Verpflichtungen, welche auch häufiger Gegenstand von gerichtlichen Entscheidungen sind.

Auch hier besteht ein Spannungsfeld zwischen dem Vereins- und dem Kleingartenrecht.

4.1 Unterschiedliche Mitgliedschaften

Klassischerweise unterscheiden Kleingartenvereine zwischen „aktiven“ und „passiven“ Mitgliedern. Während die Pächter als „aktive Mitglieder“ geführt werden, werden Mitglieder, die keine Pächter sind, als „passive Mitglieder“ geführt. Häufig werden auch Ehepartner als passive Mitglieder geführt.

Praxis-Hinweis: Wenn die Satzung unterschiedliche Mitgliedschaften vorsieht, sollte sich diese Unterscheidung auch bei den Rechten (Stimmrecht) und den Pflichten (ggf. ermäßigter Beitrag) widerspiegeln.

4.2. Verpflichtungen des Mitgliedes

Jegliche Verpflichtung des Mitgliedes muss sich aus der Satzung des Vereins ergeben. Insbesondere wenn Mitglieder zu bestimmten (finanziellen) Verpflichtungen herangezogen werden, handelt es sich um eine Grundentscheidung, welche nach der Auffassung des Bundesgerichtshofs (BGH)² zwingend in der Satzung aufgenommen werden muss.

Zur Begründung verweist der BGH hier auf den Schutzzweck, welcher unterlaufen würde, wenn schwerwiegende Eingriffe in die Mitgliedschaft nicht der Satzung vorbehalten blieben.

Die üblichen Verpflichtungen der Mitglieder bestehen in einem Vereinsbeitrag und ggf. einer Umlage.

4.2.1 Mitgliedsbeitrag

Die Satzung muss eine Regelung enthalten, ob die Mitglieder einen Beitrag zu leisten haben (§ 58 Nr. 2 BGB). Wie der Kleingartenverein diese Verpflichtung in seiner Satzung vorsieht, bleibt ihm selbst überlassen.

Praxis-Hinweis: In der Satzung sollte lediglich geregelt werden, dass die Mitglieder einen Beitrag zu leisten haben, dessen Höhe durch die Mitgliederversammlung festgelegt wird.

Möglich wäre es jedoch auch, dass der Vorstand die Höhe des Mitgliedsbeitrages festsetzt, da § 32 Abs. 1 Satz 1 BGB bereits die Möglichkeit der Zuständigkeitsbestimmung zwischen Vorstand und Mitgliederversammlung vorsieht.

Die Höhe der Beiträge muss nicht in der Satzung festgelegt werden.³ Es würde zu einem unnötigen, unzumutbaren und vermeidbaren Registereintragungskosten verursachenden Aufwand führen, wenn wegen der Anpassung des regelmäßig zu zahlenden Beitrags die Satzung Jahr für Jahr geändert werden müsste. Jedes Mitglied muss mit einer solchen Anpassung an die allgemeine Preisentwicklung rechnen und kann sich darauf im Voraus einstellen.⁴

4.2.2 Umlagen

Mitglieder können auch zu Umlagen herangezogen werden, wenn die Satzung dies vorsieht. Gerade bei der Umlagenerhebung ist die Rechtsprechung des BGH sehr restriktiv.

In seiner grundlegenden Entscheidung⁵ führte der BGH aus:

Eine über die reguläre Beitragsschuld hinausgehende Umlagepflicht muss bei einem Idealverein nicht nur eindeutig aus der Vereinssatzung hervorgehen, sondern es muss auch ihre Obergrenze der Höhe nach bestimmt oder objektiv bestimmbar sein.

Die Begründung und Vermehrung von Leistungspflichten gegenüber dem Verein setzt die Zustimmung des betroffenen Mitglieds voraus, die auch antizipiert in der Satzung erteilt werden kann. Zum Schutz des einzelnen Mitglieds vor einer schrankenlosen Pflichtenmehrung durch die Mehrheit muss sich der maximale Umfang der Pflicht dann aus der Satzung entnehmen lassen. Die mit der Mitgliedschaft verbundenen finanziellen Lasten müssen sich in überschaubaren, im Voraus wenigstens ungefähr abschätzbaren Grenzen halten. Das Mitglied muss erkennen können, in welchem Umfang es über die reguläre Beitragspflicht hinaus zu außerplanmäßigen Geldzahlungen verpflichtet werden kann, damit es die mit dem Beitritt verbunden Lasten bewerten kann.

Daraus folgt, dass in der Satzung des Kleingartenvereins zunächst die Umlagenerhebung allgemein vorgesehen sein muss und dass sich aus der Satzung entweder die maximale Höhe der möglichen Umlage oder eine Obergrenze ergibt.

Weiter dürfen Umlagen als außerordentliche Vereinsbeiträge nur zur Befriedigung eines außergewöhnlichen Bedarfs begründet werden, der mit den regelmäßigen Beiträgen nicht erfüllt werden kann. Es liegen nur dann außerordentliche Aufwendungen vor, wenn das sie verursachende Ereignis sowohl untypisch als auch unregelmäßig bzw. selten ist.⁶

Diese Voraussetzungen müssen in der Satzung angelegt sein.

² BGH, Urteil vom 24. Oktober 1988 – II ZR 311/87.

³ Brandenburgisches Oberlandesgericht, Urteil vom 7. Dezember 2004 – 6 U 72/04

⁴ BGH, Urteil vom 24. September 2007 – II ZR 91/06.

⁵ BGH, Urteil vom 24. September 2007 – II ZR 91/06.

⁶ Brandenburgisches Oberlandesgericht, Urteil vom 28. Juni 2022 – 3 U 88/21.

Muster-Formulierung:

Die Mitgliederversammlung kann bei einem finanziellen Sonderbedarf die Erhebung einer Umlage beschließen. Die Höhe dieser Umlage darf den Betrag von _____ € (alternativ: den ____fachen Jahresbeitrag) nicht übersteigen.

Wenn der Kleingartenverein beispielsweise aktive und passive Mitglieder vorsieht, kann die Satzung beispielsweise passive Mitglieder von der Erhebung einer Umlage ausnehmen:

Passive Mitglieder sind von der Erhebung einer Umlage ausgeschlossen.

Ohne eine Satzungsregelung wäre dem Verein eine Umlageerhebung nur unter engen Voraussetzungen möglich, wenn die Umlageerhebung für den Fortbestand des Vereins unabweisbar notwendig und dem einzelnen Mitglied unter Berücksichtigung seiner schutzwürdigen Belange zumutbar ist. In diesem Fall kann eine einmalige Umlage auch ohne satzungsmäßige Festlegung einer Obergrenze wirksam beschlossen werden. Das Vereinsmitglied, das die Zahlung der Umlage vermeiden will, hat ein Recht zum Austritt aus dem Verein, das es im Interesse des Vereins in angemessener Zeit ausüben muss.⁷

4.2.3 Arbeitsstunden

Die Verpflichtung der Mitglieder zur Ableistung von Arbeitsstunden muss sich ebenfalls aus der Satzung ergeben. Die Satzung ist nicht hinreichend bestimmt, wenn sie die Verpflichtung zur Erbringung einer Arbeitsleistung (Eigenleistung) mit der Möglichkeit zur monetären Abgeltung bei Nichtleistung, die die Beitragsordnung enthält, nicht beinhaltet.

Ein „Beitrag“ als allgemein gehaltener Satzungsermächtigung zur Beitragserhebung umfasst nicht das Einfordern einer Arbeitsleistung.⁸

Muster-Formulierung:

Die (aktiven) Mitglieder haben für den Verein Arbeitsstunden (alternativ: Gemeinschaftsstunden) zu leisten. Die Anzahl der zu leistenden Stunden wird durch die Mitgliederversammlung festgelegt.

Die Einteilung der Arbeitsstunden (alternativ: Gemeinschaftsstunden) erfolgt durch den Vorstand. Werden die Arbeitsstunden (alternativ: Gemeinschaftsstunden) durch das Mitglied nicht erbracht, ist durch das Mitglied

ein Ersatzbeitrag zu leisten, welche durch die Mitgliederversammlung festgesetzt wird.

Bei den Arbeitsstunden kann sich das Problem ergeben, dass ein Mitglied seinen Austritt aus dem Verein erklärt und dann durch die Satzung nicht mehr verpflichtet ist. Auch hier ist auf die bereits zitierte Entscheidung des OLG Hamm⁹ zu verweisen, welches hierzu ausführte: Soweit es um die tatsächliche Erfüllung oder die finanzielle Lösung von Gemeinschaftsaufgaben geht, hat der Kläger [der Kleingartenverein] allein eine vereinsrechtliche Regelung vorgesehen, die folglich nur Vereinsmitglieder betrifft. Weil der Kläger aus naheliegenden Gründen Dauer und Bestand des Pachtverhältnisses nicht an die Mitgliedschaft koppeln kann, „keine Zwangsmitgliedschaft“, bleibt ihm die Möglichkeit, das nicht neue Problem der Weiterverpachtung an ausgeschlossene oder ausgetretene Mitglieder schuldrechtlich zu lösen. Eine derartige Regelung ergibt sich aber nicht von selbst aus dem Pachtvertrag, der nur die Einzelparzelle und das dafür zu zahlende Entgelt betrifft. Soweit darüber hinausgehende Leistungen von Nichtmitgliedern abgegolten werden sollen, ist eine zusätzliche, unmißverständliche Vereinbarung erforderlich. Sie lässt sich nicht zwanglos aus dem Inhalt des Pachtvertrages der Parteien herleiten, denn die bereits vereinsrechtlich geregelte Erfüllung der Gemeinschaftsaufgaben ist aus dem Pachtvertrag bewußt ausgeklammert.

Dementsprechend muss auch der Pachtvertrag eine entsprechende Verpflichtung zur Ableistung von Arbeitsstunden vorsehen.¹⁰

Verpflichtungen des Pächter

Die Grundlage für die finanziellen Verpflichtungen des Pächters besteht allein in dem Pachtvertrag.

5.1 Pacht

Aus dem Pachtvertrag ergibt sich die Verpflichtung des Pächters zur Zahlung der Pacht in den Grenzen des § 5 BKleingG.

5.2. Umlagen

Auch in dem Pachtverhältnis werden im Kleingartenbereich Umlagen erhoben, welche jedoch nicht denselben

⁷ BGH, Urteil vom 24. September 2007 – II ZR 91/06.

⁸ AG Ahlen, Urteil vom 21. Dezember 2017 – 30 C 244/17.

⁹ OLG Hamm, Urteil vom 10. September 2003 – 30 U 47/03.

¹⁰ Siehe unten 5.4

Regeln unterliegen, wie die vereinsrechtlichen Umlagen.¹¹

Hier handelt es sich vornehmlich um beschlossene Umlagen, welche im Rahmen der Nutzung der Vereinseinrichtungen anfallen. Aber auch Umlagen für Strom- oder Wasserschwind fallen hierunter.

Praxis-Hinweis: Die gefassten Beschlüsse sollten durch den Kleingartenverein in einem Beschlussbuch festgehalten werden, um in einem späteren Verfahren zur Durchsetzung der Forderungen die Grundlage darstellen zu können.

5.3. Arbeitsstunden

Dem Kleingartenverein ist daran gelegen, dass die Pächter sich durch „aktive Mitarbeit“ in der Kleingartenanlage einbringen. Da es hierfür einer rechtlichen Grundlage bedarf, muss diese Verpflichtung nicht nur in der Satzung,¹² sondern auch im Pachtvertrag angelegt sein.

5.4. Verwaltungsbeitrag

Die Verknüpfung des Pachtverhältnisses mit der Mitgliedschaft kann zu Beginn des Pachtverhältnisses vorgesehen werden. Wird im Verlauf des Pachtverhältnisses die Mitgliedschaft beendet, entgehen dem Verein die Mitgliedsbeiträge und ggf. die zu erbringenden Arbeitsstunden.

Dies kann durch einen Verwaltungsbeitrag kompensiert werden, welcher jedoch klar und unmissverständlich im Pachtvertrag vorgesehen sein muss.¹³ Der Verwaltungsbeitrag, der bei der Beendigung der Mitgliedschaft bei gleichzeitiger Fortsetzung des Pachtverhältnisses zu entrichten ist, muss nicht zwingend als fester Betrag in dem Pachtvertrag vorgesehen werden. Es wäre ausreichend, wenn der Pachtvertrag hier vorsieht, dass er durch den Kleingartenverein festgelegt wird.

Praxis-Hinweis: In der Satzung sollte jedoch vorgesehen werden, welches Organ für die Festlegung des Verwaltungsbeitrages zuständig ist.

Wenn der Kleingartenverein gleichzeitig der Verpächter ist, stellt sich bei der gerichtlichen Durchsetzung kein

¹¹ Siehe oben 4.2.2

¹² Siehe oben 4.2.3

¹³ OLG Hamm, Urt. v. 10.09.2003, 30 U 47/03; LG Berlin, Urt. v. 31.03.2016, 32 S 18/15; OLG Rostock, Beschl. v. 25.4.2019, 1 U 2/17.

Problem bei der Geltendmachung vereins- und pachtrechtlicher Forderungen.

Wenn jedoch dem Kleingartenverein die vereinsrechtlichen Forderungen zustehen und dem Stadt- oder Kreisverband die pachtrechtlichen Forderungen, sollte geprüft werden, ob diese Forderung abgetreten werden, um nicht mehrere Verfahren betreiben zu müssen.

6. Beendigung des jeweiligen Rechtsverhältnisses

Auch die Beendigung des jeweiligen Rechtsverhältnisses muss nach den jeweiligen Grundlagen, der Satzung bzw. dem Pachtvertrag beurteilt werden.

Praxis-Hinweis: Eine Verknüpfung ist nicht möglich. Weder kann der Bestand des Pachtverhältnisses an die Mitgliedschaft noch die Mitgliedschaft an den Pachtvertrag geknüpft werden.

Aufgrund der negativen Koalitionsfreiheit (Art. 9 Abs. 3 GG) besteht ein Grundsatz der Austrittsfreiheit (§ 39 Abs. 1 BGB);¹⁴ vereinfacht gesagt: Kein Mitglied kann gegen seinen Willen zur Mitgliedschaft in einem Verein gezwungen werden.

Auch der Pachtvertrag kann nicht mit der Begründung gekündigt werden, dass der Pächter seine Vereinsmitgliedschaft gekündigt hat. Dies ergibt sich aus § 13 BKleingG, wonach Vereinbarungen, durch die zum Nachteil des Pächters von den Vorschriften dieses Abschnitts abgewichen wird, nichtig sind.

Die Kündigung des Pachtverhältnisses kann nur nach § 8 oder § 9 BKleingG ausgesprochen werden.

6.1. Beendigung der Vereinsmitgliedschaft

Die Vereinsmitgliedschaft kann sowohl durch das Mitglied als auch durch den Kleingartenverein beendet werden.

6.1.1 Austritt des Mitgliedes

Hinsichtlich der Beendigung der Vereinsmitgliedschaft sieht das BGB lediglich vor, dass die Satzung den Austritt des Mitgliedes vorsehen muss (§§ 39, 58 Nr. 1 BGB). Die Satzung kann hier vorsehen, dass der Austritt nur am Schluss eines Geschäftsjahrs oder erst nach dem Ablauf einer Kündigungsfrist zulässig ist; die Kündigungsfrist kann höchstens zwei Jahre betragen.

¹⁴ BGH, Urteil vom 22. April 1996 – II ZR 65/95

6.1.2 Ausschluss des Mitgliedes

Der Ausschluss des Mitgliedes kann durch den Kleingartenverein beschlossen werden, wenn das Mitglied gegen die Satzung (!) oder die Interessen des Vereins verstößt. Aktuelle Entscheidungen zeigen, dass hier besondere Anforderungen an das Verfahren zu stellen sind. Insbesondere die Gewährung des rechtlichen Gehörs ist in vereinsrechtlichen Verfahren zwingend,¹⁵ was häufig nicht beachtet wird. Hier muss dem Mitglied der konkrete Verstoß so bekanntgemacht werden, dass es sich sachgerecht einlassen kann.¹⁶

Weiter muss dem betroffenen Mitglied eine angemessene Frist zur Stellungnahme eingeräumt werden. Hier ist eine Frist zur Stellungnahme von nur drei Tagen unangemessen kurz, so dass das Recht auf rechtliches Gehör verletzt ist. Bei der Bemessung der Stellungnahmefrist ist neben der Komplexität des Sachverhalts und das Gewicht der drohenden Maßnahme (Ausschluss) zu berücksichtigen.¹⁷

Der Ausschluss des Mitgliedes darf weder willkürlich oder grob unbillig sein.

Ob eine Vereinsstrafe **willkürlich** ist, richtet sich vor allem danach, ob der Gleichbehandlungsgrundsatz beachtet worden ist.¹⁸

Ob sie **grob unbillig** ist, hängt davon ab, ob sachliche Gründe die Verhängung gerade dieser Vereinsstrafe rechtfertigen. Dabei ist einerseits der vom Verein satzungsmäßig verfolgte Zweck, andererseits das Ausmaß des Ordnungsmittels für den Betroffenen, sei es in wirtschaftlicher Hinsicht, aber auch im Hinblick auf dessen Ansehen in der Öffentlichkeit zu berücksichtigen.¹⁹

¹⁵ BGH, Urte. v. 26.02.1959, II ZR 137/57; OLG München, Urte. v. 25.09.1972, 21 U 1553/72; OLG Hamm, Urte. v. 09.02.1976, 8 U 234/75; LG Gießen, Urte. v. 22.02.1995, 1 S 403/94; OLG Zweibrücken, Beschl. v. 19.12.2001, 3 W 272/01; LG Detmold, Urte. v. 31.10.2018, 3 S 69/18; AG Bonn, Urte. v. 14.02.2022, 118 C 10/21; OLG Hamm, Beschluss vom 6. Januar 2025 – I-8 W 36/24.

¹⁶ AG Idar-Oberstein, Urte. v. 20.05.2025, 311 C 168/24.

¹⁷ OLG Hamm, Beschluss vom 6. Januar 2025 – I-8 W 36/24.

¹⁸ OLG Düsseldorf, Beschluss vom 9. April 2025 – 13 U 131/24

¹⁹ OLG Düsseldorf, Beschluss vom 9. April 2025 – 13 U 131/24

6.1.3 Erlöschen der Mitgliedschaft

Die Mitgliedschaft in einem Verein kann automatisch ohne weitere Maßnahmen des Vereins erlöschen, wenn nach der Vereinssatzung der Erwerb der Mitgliedschaft von besonderen Voraussetzungen in der Person des Bewerbers abhängig ist. Es muss aber außerdem aus Gründen der Rechtssicherheit in der Satzung bestimmt sein, dass mit dem Wegfall dieser Voraussetzungen die Mitgliedschaft endet.²⁰

Die Satzung des Kleingartenvereins könnte hier vorsehen, dass die Mitgliedschaft endet, wenn das zugrundeliegende Pachtverhältnis rechtskräftig beendet wurde.

Muster-Formulierung:

Die Mitgliedschaft eines aktiven Mitgliedes endet, wenn das Pachtverhältnis rechtskräftig beendet wurde. Die Beendigung ist dem Mitglied durch den Vorstand des Vereins mitzuteilen.

6.2. Beendigung des Pachtverhältnisses

Das Pachtverhältnis über einen Kleingarten kann **nur** nach § 8 oder § 9 BKleingG beendet werden.

6.2.1 Fristlose Kündigung, § 8 Nr. 2 BKleingG

Die außerordentliche fristlose Kündigung eines Dauerschuldverhältnisses aus wichtigem Grund muss innerhalb einer **angemessenen Zeit** seit Kenntnis von dem Kündigungsgrund erklärt werden.

Das hat seinen Grund zum einen darin, dass der eine Teil in angemessener Zeit Klarheit darüber erhalten soll, ob von der Kündigungsmöglichkeit Gebrauch gemacht wird; zum anderen gibt der Kündigungsberechtigte mit dem längeren Abwarten zu erkennen, dass für ihn die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses trotz des Vorliegens eines Grundes zur fristlosen Kündigung nicht unzumutbar ist. Diese Erwägungen liegen der Vorschrift des § 314 Abs. 3 BGB zu Grunde, die auch bei der außerordentlichen Kündigung von Pacht- und Gewerbemietverhältnissen anwendbar ist.

Die Kündigung nach § 8 BKleingG muss alsbald nach dem pflichtwidrigen Verhalten ausgeübt werden. Lässt der Verpächter erst einige Zeit verstreichen, so wird er regelmäßig zu erkennen geben, dass er die Fortsetzung des Pachtverhältnisses nicht als unzumutbar ansieht.²¹

²⁰ OLG Oldenburg (Oldenburg), Urteil vom 18. Dezember 2008 – 8 U 182/08

²¹ OLG München, Urteil vom 19. August 2021 – 32 U 3372/17.

6.2.2 Fristgerechte Kündigung, § 9 BKleingG

Das ordentliche Kündigungsrecht nach § 9 Nr. 1 BKleingG setzt eine in Textform abgegebene Abmahnung des Verpächters voraus.

In der Abmahnung müssen die Verstöße, die der Verpächter als möglichen Kündigungsgrund ansieht, genau bezeichnet werden. Die Abmahnung muss die vermeintlichen Pflichtverstöße so genau bezeichnen, dass der Vertragspartner in die Lage versetzt wird, anhand der Angaben Abhilfe zu schaffen.²²

8. Fazit

Die Rechtsverhältnisse Vereinsmitgliedschaft und Pachtverhältnis sind streng voneinander zu trennen; sie unterliegen gänzlich unterschiedlichen rechtlichen Grundlagen. Werden diese miteinander vermischt, drohen rechtliche Probleme bei der Durchsetzung.

²² Brandenburgisches Oberlandesgericht, Urteil vom 7. November 2023 – 3 U 120/22.

Die Grüne Schriftenreihe seit 1997

Heft	Jahr	Ort	SEMINAR	THEMA
122	1997	Schwerin	Haftungsrecht und Versicherungen im Kleingartenwesen	Recht
123	1997	St. Martin	Pflanzenschutz und die naturnahe Bewirtschaftung im Kleingarten	Fachberatung
124	1997	Berlin	Lernort Kleingarten	Fachberatung
125	1997	Gelsenkirchen	Möglichkeiten und Grenzen des Naturschutzes im Kleingarten	Fachberatung
126	1997	Freising	Maßnahmen zur naturgerechten Bewirtschaftung und umweltgerechte Gestaltung der Kleingärten als eine Freizeiteinrichtung der Zukunft	Fachberatung
127	1997	Lübeck-Travemünde	Der Schutz unserer natürlichen Lebensgrundlagen	Fachberatung
128	1997	Karlsruhe	Aktuelle Probleme des Kleingartenrechts	Recht
129	1998	Chemnitz	Aktuelle kleingartenrechtliche Fragen	Recht
130	1998	Potsdam	Die Agenda 21 und die Möglichkeiten der Umsetzung der lokalen Agenden zur Erhaltung der biologischen Vielfalt im Kleingartenbereich	Umwelt
131	1998	Dresden	Gesundes Obst im Kleingarten	Fachberatung
132	1998	Regensburg	Bodenschutz zum Erhalt der Bodenfruchtbarkeit im Kleingarten Gesetz und Maßnahmen	Fachberatung
133	1998	Fulda	Der Kleingarten – ein Erfahrungsraum für Kinder und Jugendliche	Umwelt
134	1998	Wiesbaden	Aktuelle kleingartenrechtliche Fragen	Recht
135	1998	Stuttgart	Kleingärten in der/einer künftigen Freizeitgesellschaft	Gesellschaft u. Soziales
136	1998	Hameln	Umsetzung der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie der EU von 1992 im Bundesnaturschutzgesetz und die Möglichkeiten ihrer Umsetzung im Kleingartenbereich	Gesellschaft u. Soziales
137	1999	Dresden	(Kleine) Rechtskunde für Kleingärtner	Recht
138	1999	Rostock	Gute fachliche Praxis im Kleingarten	Fachberatung
139	1999	Würzburg	Kind und Natur (Klein)Gärten für Kinder	Gesellschaft u. Soziales
140	1999	Braunschweig	Zukunft Kleingarten mit naturnaher und ökologischer Bewirtschaftung	Umwelt
141	1999	Hildesheim	Biotope im Kleingartenbereich – ein nachhaltiger Beitrag zur Agenda 21	Umwelt
142	1999	Freiburg	Zukunft Kleingarten	Recht
143	2000	Mönchengladbach	Recht und Steuern im Kleingärtnerverein	Recht
144	2000	Oldenburg	Pflanzenzüchtung und Kultur für den Kleingarten Fachberatung von einjährigen Kulturen bis zum immergrünen Gehölz	
145	2000	Dresden	Die Agenda 21 im Blickfeld des BDG	Umwelt
146	2000	Erfurt	Pflanzenschutz im Kleingarten unter ökologischen Bedingungen	Fachberatung
147	2000	Halle	Aktuelle kleingarten- und vereinsrechtliche Probleme	Recht
148	2000	Kaiserslautern	Familiengerechte Kleingärten und Kleingartenanlagen	Fachberatung
149	2000	Erfurt	Natur- und Bodenschutz im Kleingartenbereich	Fachberatung
150	2001	Rüsselsheim	Vereinsrecht	Recht
151	2001	Berlin	Kleingartenanlagen als umweltpolitisches Element	Fachberatung
152	2001	Mönchengladbach	Natur- und Pflanzenschutz im Kleingarten	Fachberatung
153	2001	St. Martin	Das Element Wasser im Kleingarten	Fachberatung
154	2001	Gelsenkirchen	Frauen im Ehrenamt – Spagat zwischen Familie, Beruf und Freizeit	Gesellschaft u. Soziales

Heft	Jahr	Ort	SEMINAR	THEMA
155	2001	Erfurt	Verbandsmanagement	Management
156	2001	Leipzig	Zwischenverpachtungen von Kleingartenanlagen – Gesetzliche Privilegien und Verpflichtungen	Recht
157	2002	Bad Mergentheim	Kleingartenpachtverhältnisse	Recht
158	2002	Oldenburg	Stadtökologie und Kleingärten – verbesserte Chancen für die Umwelt	Umwelt
159	2002	Wismar	Miteinander reden in Familie und Öffentlichkeit – was ich wie sagen kann	Umwelt
160	2002	Halle	Boden – Bodenschutz und Bodenleben im Kleingarten	Fachberatung
161	2002	Wismar	Naturnaher Garten als Bewirtschaftsform im Kleingarten	Fachberatung
162	2002	Berlin	Inhalt und Ausgestaltung des Kleingartenpachtvertrages	Recht
163	2003	Dessau	Finanzen	Recht
164	2003	Rostock	Artenvielfalt im Kleingarten – ein ökologischer Beitrag des Kleingartenwesens	Fachberatung
165	2003	Hamburg	Rosen in Züchtung und Nutzung im Kleingarten	Fachberatung
166	2003	Rostock	Wettbewerbe – Formen, Auftrag und Durchführung	Fachberatung
167	2003	Limburgerhof	Die Wertermittlung	Recht
168	2003	Bad Mergentheim	Soziologische Veränderungen in der BRD und mögliche Auswirkungen auf das Kleingartenwesen	Gesellschaft u. Soziales
169	2004	Braunschweig	Kleingärtnerische Nutzung (Rechtsseminar)	Recht
170	2004	Kassel	Öffentlichkeitsarbeit	Öffentlichkeitsarbeit
171	2004	Fulda	Kleingärtnerische Nutzung durch Gemüsebau	Fachberatung
172	2004	Braunschweig	Mein grünes Haus	Umwelt
173	2004	Dresden	Kleingärtnerische Nutzung durch Gemüsebau	Fachberatung
174	2004	Magdeburg	Recht aktuell	
175	2004	Würzburg	Der Kleingarten als Gesundbrunnen für Jung und Alt	Gesellschaft u. Soziales
176	2004	Münster	Vom Aussiedler zum Fachberater – Integration im Schrebergarten (I)	Gesellschaft u. Soziales
177	2005	Kassel	Haftungsrecht	Recht
178	2005	München	Ehrenamt – Gender-Mainstreaming im Kleingarten	Gesellschaft u. Soziales
179	2005	Mannheim	Mit Erfolg Gemüseanbau im Kleingarten praktizieren	Fachberatung
180	2005	München	Naturgerechter Anbau von Obst	Fachberatung
181	2005	Erfurt	Naturschutzgesetzgebung und Kleingartenanlagen	Umwelt
182	2005	Dresden	Kommunalabgaben	Recht
183	2005	Bonn	Vom Aussiedler zum Fachberater – Integration im Schrebergarten (II)	Gesellschaft u. Soziales
184	2006	Dessau	Düngung, Pflanzenschutz und Ökologie im Kleingarten – unvereinbar mit der Notwendigkeit der Fruchtziehung?	Fachberatung
185	2006	Jena	Finanzmanagement im Verein	Recht
186	2006	Braunschweig	Stauden und Kräuter	Fachberatung
187	2006	Stuttgart	Grundseminar Boden und Düngung	Fachberatung
188	2006	Hamburg	Fragen aus der Vereinstätigkeit	Recht
189	2007	Potsdam	Deutschland altert – was nun?	Gesellschaft u. Soziales

Heft	Jahr	Ort	SEMINAR	THEMA
190	2007	Jena	Grundseminar Pflanzenschutz	Fachberatung
191	2007	Jena	Insekten	Umwelt
192	2007	Celle	Grundseminar Gestaltung und Laube	Fachberatung
193	2007	Bielefeld	Rechtsprobleme im Kleingarten mit Verbänden lösen (Netzwerkarbeit) Streit vermeiden – Probleme lösen	Recht
194	2008	Potsdam	Pachtrecht I	Recht
195	2008	Neu-Ulm	Pflanzenverwendung I – vom Solitärgehölz bis zur Staude	Fachberatung
196	2008	Magdeburg	Soziale Verantwortung des Kleingartenwesens – nach innen und nach außen	Gesellschaft u. Soziales
197	2008	Grünberg	Pflanzenverwendung II – vom Solitärgehölz bis zur Staude	Fachberatung
198	2008	Gotha	Finanzen	Recht
199	2008	Leipzig	Kleingärtner sind Klimabewahrer – durch den Schutz der Naturressourcen Wasser, Luft und Boden	Umwelt
200	2009	Potsdam	Wie ticken die Medien?	Öffentlichkeitsarbeit
201	2009	Erfurt	Vereinsrecht	Recht
202	2009	Bremen	Vielfalt durch gärtnerische Nutzung	Fachberatung
203	2009	Schwerin	Gesundheitsquell – Kleingarten	Umwelt
204	2009	Heilbronn	Biotope im Kleingarten	Fachberatung
205	2009	Potsdam	Wie manage ich einen Verein?	Recht
206	2010	Lüneburg	Kleingärten brauchen Öffentlichkeit und Unterstützung auch von außen (1)	Öffentlichkeitsarbeit
207	2010	Magdeburg	Zwischenpachtvertrag – Privileg und Verpflichtung	Recht
208	2010	Bremen	Umwelt plus Bildung gleich Umweltbildung	Umwelt
209	2010	Kassel	Der Fachberater – Aufgabe und Position im Verband	Fachberatung
210	2010	Mönchengladbach	Biologischer Pflanzenschutz	Fachberatung
211	2010	Dresden	Umweltorganisationen ziehen an einem Strang (grüne Oasen als Schutzwälle gegen das Artensterben)	Umwelt
212	2010	Hannover	Der Kleingärtnerverein	Recht
213	2011	Lüneburg	Kleingärten brauchen Öffentlichkeit und Unterstützung auch von außen (2)	Öffentlichkeitsarbeit
214	2011	Naumburg	Steuerliche Gemeinnützigkeit und ihre Folgen	Recht
215	2011	Hamburg	Blick in das Kaleidoskop – soziale Projekte des Kleingartenwesens	Gesellschaft u. Soziales
216	2011	Halle	Pflanzenvermehrung selbst gemacht	Fachberatung
217	2011	Rostock	Ressource Wasser im Kleingarten – „ohne Wasser, merkt euch das ...“	Fachberatung
218	2011	Berlin	Satzungsgemäße Aufgaben des Vereins	Recht
219	2012	Goslar	Ausgewählte Projekte des Kleingartenwesens	Gesellschaft u. Soziales
220	2012	Wittenberg	Naturnaher Garten und seine Vorzüge	Fachberatung
221	2012	Dortmund	Rechtsfindungen im Kleingartenwesen – Urteile zu speziellen Inhalten	Recht
222	2012	Karlsruhe	Bienen	Umwelt

Heft	Jahr	Ort	SEMINAR	THEMA
223	2012	Suhl	Objekte des Natur- und Umweltschutzes	Fachberatung
224	2012	Frankfurt	Neue Medien und Urheberrecht, Wichtige Bausteine der Öffentlichkeitsarbeit	Öffentlichkeitsarbeit
225	2012	Nürnberg	Der Vereinsvorstand – Haftung nach innen und außen	Recht
226	2013	Berlin	Integration – Kleingärten als Schmelztiegel der Gesellschaft	Öffentlichkeitsarbeit
227	2013	Brandenburg	Renaturierung von aufgelassenen Kleingärten und Kleingartenanlagen	Management
228	2013	Hamburg	Familiengärten	Fachberatung
229	2013	Oldenburg	Kleingärten – Als Bauerwartungsland haben sie keine Zukunft	Recht
230	2013	Elmshorn	Obstvielfalt im Kleingarten	Fachberatung
231	2013	Remscheid	Der Verein und seine Kassenführung	Recht
232	2014	Bremen	Soziale Medien	Öffentlichkeitsarbeit
233	2014	Augsburg	Themengärten – Gartenvielfalt durch innovative Nutzung erhalten	Umwelt
234	2014	Altenburg	Beginn und Beendigung von Kleingartenpachtverhältnissen	Recht
235	2014	Wuppertal	Bodenschutz im Kleingarten	Fachberatung
236	2014	Dresden	Pflanzenschutz im Kleingarten	Fachberatung
237	2014	Braunschweig	Wie führe ich einen Verein?	Recht
238	2015	Chemnitz	Führungsaufgaben anpacken	Management
239	2015	Halle	Reden mit Herz, Bauch und Verstand	Öffentlichkeitsarbeit
240	2015	Hamm	Wie manage ich einen Kleingärtnerverein?	Recht
241	2015	Offenbach	Alle Wetter – der Kleingarten im Klimawandel	Fachberatung
242	2015	Rathenow OT Semlin	Wunderbare Welt der Rosen	Fachberatung
243	2015	Hamburg	Verantwortung für eine richtige Kassenführung	Recht
244	2015	Saarbrücken	Die Welt im Kleinen – Insekten und Spinnen im Garten	Umwelt
245	2016	Bad Kissingen	Adressatengerechtes Kommunizieren	Management
-----	2016	Mainz	Grundlagen Digitalfotografie	Öffentlichkeitsarbeit
247	2016	Lübeck	Kleingartenpachtverträge	Recht
248	2016	Osnabrück	Nachhaltig gärtnern – ökologischer Gemüsebau im Kleingarten	Fachberatung
249	2016	Bad Mergentheim	Ökologische und nachhaltige Aufwertung von Kleingartenanlagen	Umwelt
250	2016	Eisenach	Kleingartenanlagen – Gemeinschaftsgrün und Spielplätze nachhaltig gestalten	Fachberatung
251	2016	Berlin	Flächennutzungs- und Bebauungspläne	Recht
252	2017	Bremen	Wettbewerbe – Vorbereitung und Durchführung am Beispiel des Bundeswettbewerbs 2018	Management
253	2017	Goslar	Wettbewerbe medial begleiten und vermarkten	Öffentlichkeitsarbeit

Heft	Jahr	Ort	SEMINAR	THEMA
254	2017	Duisburg	Nachhaltig gärtnern – ökologischer Obstbau im Kleingarten	Fachberatung
255	2017	Gersfeld	Pächterwechsel – die Herausforderung für Vereine und Verpächter	Recht
256	2017	Castrop-Rauxel	Nachhaltig gärtnern – ökologischer Obstbau im Kleingarten	Fachberatung
257	2017	Schwerin	Ökosysteme – die Wechselwirkung zwischen Kleingartenanlage und Umwelt	Umwelt
258	2017	Riesa	Dauerstreitpunkt kleingärtnerische Nutzung und Mediation als mögliche Konfliktlösung	Recht
259	2018	Hamburg	Fördergelder für gemeinnützige Vereine/Verbände	Management
260	2018	Regensburg	Ereignisse richtig ins Bild gesetzt	Öffentlichkeitsarbeit
261	2018	Göttingen	Die Nutzung natürlicher Ressourcen – Wasser im Kleingarten	Fachberatung
262	2018	Dessau	Beschlüsse richtig fassen – die Mitgliederversammlung der Kleingärtnervereine/-verbände	Recht
263	2018	Heidelberg	Nachhaltig gärtnern	Umwelt
264	2018	Jena	Steuerliche und kleingärtnerische Gemeinnützigkeit	Recht
265	2018	Frankfurt/Oder	Die Nutzung natürlicher Ressourcen – Boden im Kleingarten	Fachberatung
266	2019	Neumünster	Modernes Führungsmanagement in Verein und Verband – heute	Management
267	2019	Braunschweig	Moderieren und Präsentieren – so stellt sich das Kleingartenwesen dar	Öffentlichkeitsarbeit
268	2019	Bad Breisig	Der insektenfreundliche Garten – mit Kleingartenanlagen gegen den Artenrückgang	Umwelt
269	2019	Wismar	Die Satzung und Vereinsordnungen	Recht
270	2019	Oldenburg/Vechta	Pädagogik für die Fachberatung in Theorie und Praxis	Fachberatung
271	2019	Hamm	Pflanzen – Ihre Verwendung im Kleingarten	Fachberatung
272	2019	Kassel/Baunatal	Der Kleingarten-Pachtvertrag	Recht
273	2021	Berlin	Klimawandel auch im Kleingarten!	Umwelt
274	2021	Wuppertal	Der Garten schläft nie – Herbst- und Winterspezial	Fachberatung II
275	2021	Apolda	Haftung im Kleingärtnerverein	Recht II
276	2022	Berlin	Strategische Verbandsarbeit bei Flächennutzungskonkurrenz in verdichteten Ballungsräumen	Management/ Öffentlichkeitsarbeit I
277	2022	Bayreuth	Zukunft Kleingarten im demografischem Wandel	Management/ Öffentlichkeitsarbeit II
278	2022	Cottbus	Nachwuchs im Kleingarten – Vermehrungsmethoden im Kleingarten	Fachberatung I
279	2022	Maintal	Nutzungsmöglichkeiten in Kleingartenanlagen nach dem Bundeskleingartengesetz	Recht I
280	2022	Leipzig	Haftung im Kleingärtnerverein	Umwelt
281	2022	Dortmund	Pflanzengesundheit im naturnahen Garten	Fachberatung II
282	2021	Hannover	Datenschutz – Urheberrechte – Internet im Kleingärtnerverein	Recht II

Heft	Jahr	Ort	SEMINAR	THEMA
283	2023	Bonn	Zielgruppengerechte Ansprache vom Entscheidungsträger bis zum Nachbarn	Öffentlichkeitsarbeit
284	2023	Weimar	Kooperation der verschiedenen Verbandsebenen Management	
285	2023	Mainz	Fachberatung neu gedacht – Methoden zur Wissensvermittlung	Fachberatung I
286	2023	Karlsruhe	Finanzen im gemeinnützigen (Kleingarten)-Verein	Recht I
287	2023	Halberstadt	Gemeinschaftsgrün multifunktional und sinnvoll nutzen	Fachberatung II
288	2023	Schwerin	Vorstandsarbeit leicht gemacht – Was muss ich als Vereinsvorsitzender wissen	Recht II
289	2023	Oldenburg	Forschend im Kleingarten unterwegs – Hotspots der Artenvielfalt in Siedlungsgebieten	Umwelt
290	2024	Berlin	Die Gartenordnung im Kleingartenverein und ihre Relevanz für die Fachberatung	Fachberatung I
291	2024	Berlin	Kleingartenverbände als Dienstleister – Verbandsarbeit professionalisieren	Recht I
292	2024	Berlin	Zwischen Tradition und Kreativität – Formen der Gartengestaltung und Kulturführung im Sinne der Kleingärtnerischen Nutzung	Fachberatung II
293	2024	Berlin	Umweltschutz und Nachhaltigkeit mit Blick auf die Kleingarteninfrastruktur	Umwelt
294	2024	Berlin	Kündigungen des Grundstückseigentümers gem. § 9 Abs.1 Zi. 2–6 BKleingG – Voraussetzungen, Durchführung und Rechtsfolgen	Recht II
295	2025	Berlin	Lebensbereiche im Kleingarten gestalten	Fachberatung I
296	2025	Berlin	Die soziale und ökologische Bedeutung des Kleingartenwesens und ihre Widerspiegelung im Recht	Recht I
297	2025	Berlin	Kleingartenvereine: Werte und Funktionen für unsere Gesellschaft	Fachberatung II
298	2025	Berlin	Grundlegende Gerichtsentscheidungen zum Kleingartenwesen	Recht II
299	2025	Berlin	Kleingärten und Gesundheit	Umwelt

