

Beginn und Beendigung von Kleingartenpachträgen

Vortrag für den
Landesverband Schleswig-Holstein der Gartenfreunde e. V.
am 21.03.2015 in Ellerhoop

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

Telefon: 06894 9969237
Telefax: 06894 9969238
Mail: Post@RKPN.de

www.RKPN.de

Patrick R. Nessler
Rechtsanwalt

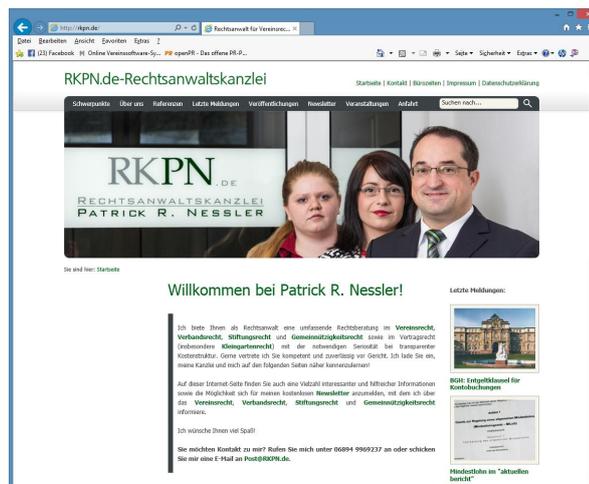
RKPN.DE
RECHTSANWALTSKANZLEI
PATRICK R. NESSLER

- Inhaber der **RKPN.de-Rechtsanwaltskanzlei Patrick R. Nessler** in St. Ingbert
Schwerpunkte: Vereins-, Verbands-, Stiftungs- und Gemeinnützigkeitsrecht
Vertragsrecht (insb. Kleingartenrecht),
Verkehrs(unfall)recht
- Verbandsrechtsanwalt der **Landesverbände Rheinland-Pfalz und Saarland der Kleingärtner**
- Mitglied der Arbeitsgruppe Recht des **Bundesverbandes Deutscher Gartenfreunde e.V**
- **Co-Autor** der kommenden 11. Auflage des von **Dr. Mainczyk** begründeten Kommentars zum **Bundeskleingartengesetz**
- etc.

©03/2015 by Rechtsanwalt Patrick R. Nessler

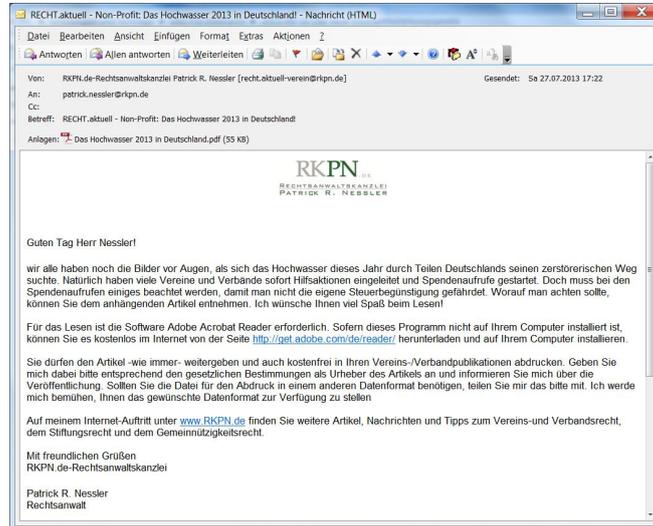
www.RKPN.de

RKPN.DE
RECHTSANWALTSKANZLEI
PATRICK R. NESSLER



©03/2015 by Rechtsanwalt Patrick R. Nessler

Newsletter „RECHT.aktuell-Verein“



©03/2015 by Rechtsanwalt Patrick R. Nessler

11. Auflage des Kommentars zum BKleingG ...

... erscheint
im April 2015 als
„Mainczyk/Nessler“!
(Preis: 39,90 €)



©03/2015 by Rechtsanwalt Patrick R. Nessler

Was wir heute besprechen:



- Der Abschluss des Kleingartenpachtvertrags
- Die kleingärtnerische Gemeinnützigkeit
- Die Vergabe von Kleingärten
- Der befristete Kleingartenpachtvertrag
- Die Kündigung durch den Verpächter
- Die Kündigung durch den Pächter
- Der Tod des Pächters
- Das Herstellen des ordnungsgemäßen Zustands bei Pächterwechsel

©03/2015 by Rechtsanwalt Patrick R. Nessler

Die Sorgfaltspflichten des Vorstands



*„Den Inhabern eines Vorstandsamts obliegt die **Sorge für das rechtmäßige Verhalten des Vereins nach außen** hin; diese haben dafür einzustehen, dass die Rechtspflichten - privatrechtlicher oder öffentlich-rechtlicher Natur - erfüllt werden, die den Verein als juristische Person treffen.“*

(LG Kaiserslautern, Urt. v. 11.05.2005, Az. 3 O 662/03)

©03/2015 by Rechtsanwalt Patrick R. Nessler

Satzungszweck „Kleingärtnerei“

RKPN.DE
RECHTSANWALTSKANZLEI
PATRICK R. NESSLER

„Der Verein verfolgt ausschließlich und unmittelbar gemeinnützige Zwecke im Sinne der Abgabenordnung 1977, insbesondere durch die Förderung der Naturverbundenheit sowie der körperlichen und geistigen Entspannung. Zweck des Vereins soll vor allem sein: ...

4. die Weiterverpachtung und Beaufsichtigung von Pachtland und von Eigenland i. S. der Kleingartengesetze und des mit der Gemeinde abgeschlossenen Generalpachtvertrages, ...“

(Finanzministerium Saarland, Richtlinie v. 01.01.1987, Az. A/IV - 65/87-KI/StOFD Frankfurt, Vfg. v. 07.08.1979, Az. S 0171 A-18-St II 1;
Finanzministerium Bremen, Vfg. v. 29.09.1971, Az. S 1291-1-St 42)

©03/2015 by Rechtsanwalt Patrick R. Nessler

RKPN.DE
RECHTSANWALTSKANZLEI
PATRICK R. NESSLER

Der Abschluss des Kleingartenpachtvertrages

©03/2015 by Rechtsanwalt Patrick R. Nessler

Die Form des Pachtvertrages

RKPN .DE
RECHTSANWALTSKANZLEI
PATRICK R. NESSLER

Grundsätzlich sind Verträge formlos wirksam, wenn nicht das Gesetz ein strengere Form vorschreibt!

↓

Das BKleingG enthält keine Formvorschrift für den Abschluss eines Kleingartenpachtvertrages!

↓

Beweisproblematik bezüglich des Abschlusses des Vertrages und seines Inhalts (soweit vom Gesetz abweichend)!

©03/2015 by Rechtsanwalt Patrick R. Nessler

Der Abschluss von Verträgen im Auge des Juristen

RKPN .DE
RECHTSANWALTSKANZLEI
PATRICK R. NESSLER

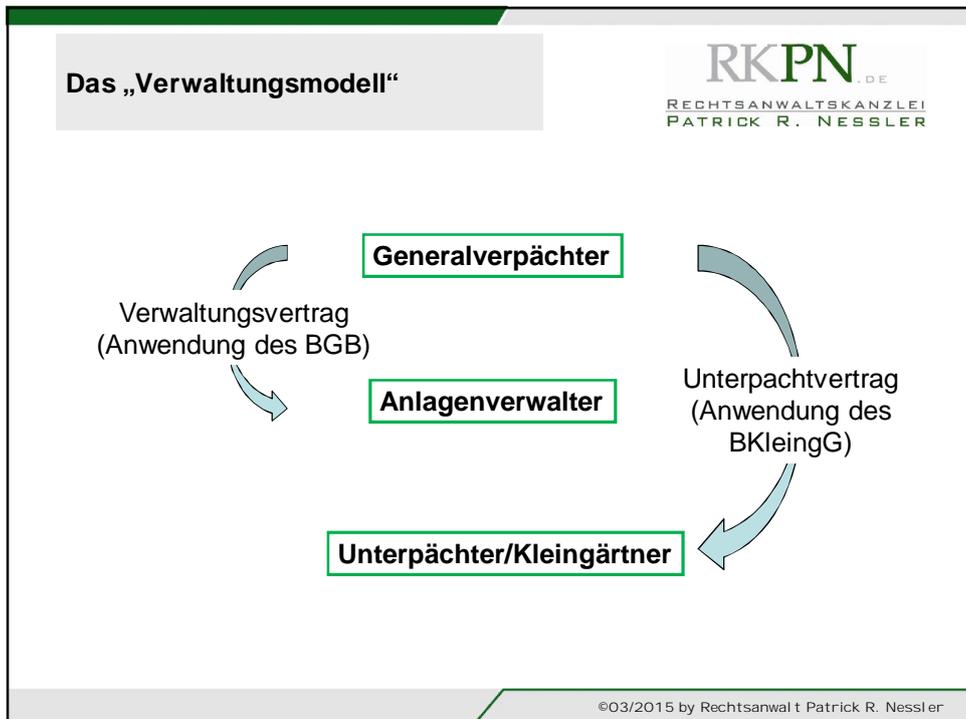
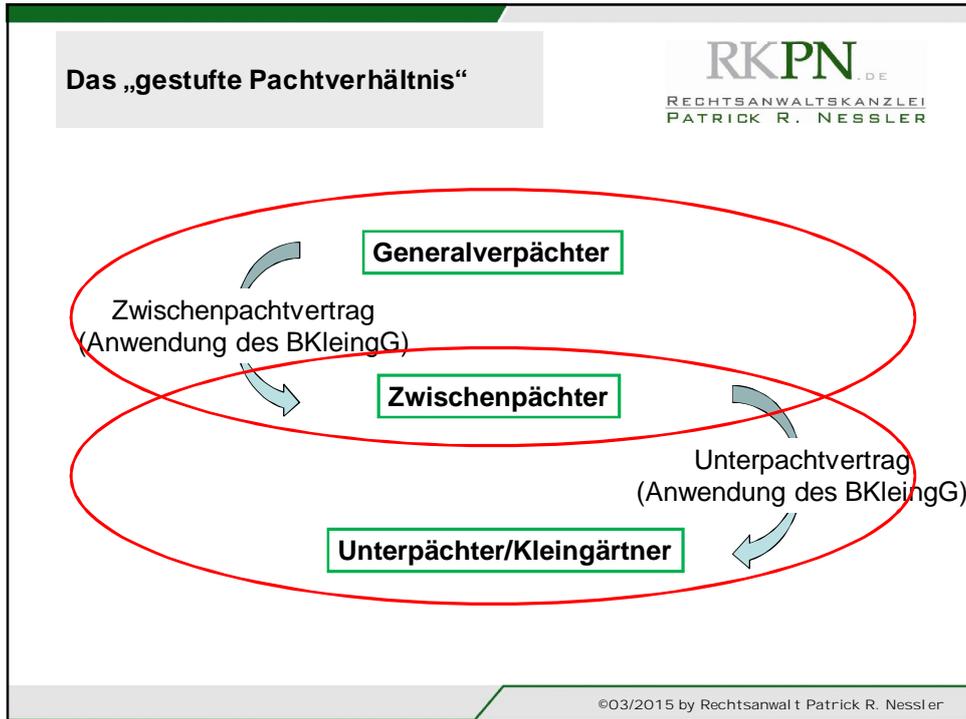
Nach den §§ 145 ff. BGB sind für den Abschluss eines Vertrags **zwei inhaltlich übereinstimmende und aufeinander bezogen abgegebene Willenserklärungen** erforderlich, die jeweils auch dem anderen Vertragspartner zugegangen sind.

Das Diagramm zeigt den Prozess des Vertragsschlusses zwischen zwei Parteien, Vertragspartei 1 und Vertragspartei 2. Es besteht aus vier Elementen, die durch rote Pfeile verbunden sind:

- Antrag**: Ein roter Pfeil führt von Vertragspartei 1 nach oben zu einem Kasten mit der Aufschrift 'Antrag'.
- Zugang**: Ein roter Pfeil führt von 'Antrag' nach rechts zu Vertragspartei 2, beschriftet mit 'Zugang'.
- Abgabe**: Ein roter Pfeil führt von Vertragspartei 2 nach unten zu einem Kasten mit der Aufschrift 'Abgabe'.
- Annahme**: Ein roter Pfeil führt von 'Abgabe' nach links zu Vertragspartei 1, beschriftet mit 'Annahme'.

Die Parteien sind als **Vertragspartei 1** (links) und **Vertragspartei 2** (rechts) beschriftet. Unter Vertragspartei 1 steht 'Zugang' und unter Vertragspartei 2 steht 'Abgabe'.

©03/2015 by Rechtsanwalt Patrick R. Nessler



Das „Offenkundigkeitserfordernis“
beim „Verwaltungsmodell“

§ 164 BGB: Wirkung der Erklärung des Vertreters

- 1) Eine Willenserklärung, die jemand innerhalb der ihm zustehenden Vertretungsmacht **im Namen des Vertretenen** abgibt, wirkt unmittelbar für und gegen den Vertretenen. Es macht keinen Unterschied, ob die Erklärung ausdrücklich im Namen des Vertretenen erfolgt oder ob die Umstände ergeben, dass sie in dessen Namen erfolgen soll.
- 2) Tritt der Wille, in fremdem Namen zu handeln, nicht erkennbar hervor, so kommt der Mangel des Willens, im eigenen Namen zu handeln, nicht in Betracht. ...

Problem beim „Verwaltungsmodell“

§ 174 BGB: Einseitiges Rechtsgeschäft eines Bevollmächtigten

Ein **einseitiges Rechtsgeschäft**, das ein Bevollmächtigter einem anderen gegenüber vornimmt, **ist unwirksam**, wenn der Bevollmächtigte eine **Vollmachtsurkunde nicht vorlegt** und der andere das Rechtsgeschäft aus diesem Grunde unverzüglich zurückweist. Die Zurückweisung ist ausgeschlossen, wenn der Vollmachtgeber den anderen von der Bevollmächtigung in Kenntnis gesetzt hatte.



Gilt für: Mahnungen, Abmahnungen und Kündigungen

Der „richtige“ Vertragspartner

Beispiel eines Musterpachtvertrages:

„Unterpachtvertrag

Zwischen dem Kreisverband ... der Kleingärtner e.V. in ...
dem Kleingärtnerverein ... e.V. vertreten durch ...

-im Folgenden Verpächter bzw. Generalpächter genannt-
und dem Kleingärtner ...

-im Folgenden Pächter genannt-“



„... bei der Frage, ob jemand als Vertreter oder im eigenen Namen handelt, kommt es ..., wie stets im Rechtsverkehr bei der Auslegung von Willenserklärungen, auf den objektiven Erklärungswert an, darauf also, wie sich die **Erklärung nach Treu und Glauben für den Empfänger** darstellt.“

(BGH, Urt. v. 05.10.1961, Az. VII ZR 207/60)

Mehrere Verpächter

§ 432 Abs. 1 BGB:

Haben mehrere eine **unteilbare Leistung** zu fordern, so kann, sofern sie nicht Gesamtgläubiger sind, der Schuldner **nur an alle gemeinschaftlich leisten** und **jeder Gläubiger nur die Leistung an alle fordern**. Jeder Gläubiger kann verlangen, dass der Schuldner die geschuldete Sache für alle Gläubiger hinterlegt oder, wenn sie sich nicht zur Hinterlegung eignet, an einen gerichtlich zu bestellenden Verwahrer abgeliefert.

Mehrere Pächter

§ 431 BGB:

Schulden mehrere eine unteilbare Leistung, so haften sie als **Gesamtschuldner**.



Der Gläubiger hat die Wahl, von welchem der Gesamtschuldner er die Leistung fordert oder ob er sie nach belieben anteilig von verschiedenen oder allen Gesamtschuldnern verlangt.

Die kleingärtnerische Gemeinnützigkeit

Schlimme Konsequenz für Verpächter und Verwalter!



§ 4 Abs. 2 BKleingG:

Die Vorschriften über Kleingartenpachtverträge gelten, soweit nichts anderes bestimmt ist, auch für Pachtverträge über Grundstücke zu dem Zweck, die Grundstücke aufgrund einzelner Kleingartenpachtverträge weiterzuverpachten (Zwischenpachtverträge).

Ein Zwischenpachtvertrag, der **nicht** mit einer als **gemeinnützig** anerkannten Kleingärtnerorganisation oder der Gemeinde geschlossen wird, **ist nichtig**.

Nichtig ist auch ein Vertrag zur Übertragung der Verwaltung einer Kleingartenanlage, der nicht mit einer in Satz 2 bezeichneten Kleingärtnerorganisation geschlossen wird.

©03/2015 by Rechtsanwalt Patrick R. Nessler

Anforderungen bei Verpachtung und Verwaltung



§ 2 BKleingG:

Eine Kleingärtnerorganisation wird **von der zuständigen Landesbehörde** als gemeinnützig **anerkannt, wenn** sie im Vereinsregister eingetragen ist, sich der regelmäßigen Prüfung der Geschäftsführung unterwirft und wenn die Satzung bestimmt, daß

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

©03/2015 by Rechtsanwalt Patrick R. Nessler

Die „Heilung“ des Mangels

RKPN.DE
RECHTSANWALTSKANZLEI
PATRICK R. NESSLER

*"Ein Zwischenpachtvertrag, der nicht mit einer nach Landesrecht als gemeinnützig anerkannten Kleingärtnerorganisation abgeschlossen und daher nichtig ist, **wird wirksam**, wenn nach Vollzug des Vertrages die Gemeinnützigkeit der Organisation anerkannt wird ...*

*Die Berechtigung einer Kleingärtnerorganisation zur Zwischenpacht tritt nicht schon kraft Gesetzes bei Vorliegen der materiellen Voraussetzungen der Gemeinnützigkeit ein; **es bedarf** vielmehr einer **ausdrücklichen Anerkennung** der Gemeinnützigkeit durch die dafür zuständige Behörde ..."*

(BGH, Urt. v. 03.04.1987, Az. V ZR 160/85)

©03/2015 by Rechtsanwalt Patrick R. Nessler

RKPN.DE
RECHTSANWALTSKANZLEI
PATRICK R. NESSLER

Die Vergabe von Kleingärten

©03/2015 by Rechtsanwalt Patrick R. Nessler

Vorgaben für die Vergabe

Richtlinien über die Anerkennung der Gemeinnützigkeit von Kleingärtnerorganisationen und Führung der Gemeinnützigkeitsaufsicht: (Amtsbl. Schl.-H.-H. 2010 S. 537)

„1.1 c

Eine Kleingärtnerorganisation wird auf ihren Antrag als gemeinnützig anerkannt, wenn sie im Vereinsregister eingetragen ist, sie sich im Antrag der regelmäßigen Prüfung der Geschäftsführung unterwirft und die Satzung bestimmt,

... nach welchen Gesichtspunkten die Vergabe neu zu verpachtender Kleingärten erfolgt ...“



Diese Anforderung ist nach meiner Auffassung rechtswidrig, da von § 2 BKleingG nicht gedeckt!

EXKURS: Das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz

§ 19 Abs. 2 AGG: Zivilrechtliches Benachteiligungsverbot

Eine Benachteiligung aus Gründen der **Rasse** oder wegen der **ethnischen Herkunft** ist darüber hinaus auch bei der Begründung, Durchführung und Beendigung sonstiger **zivilrechtlicher Schuldverhältnisse** im Sinne des **§ 2 Abs. 1 Nr. 5 bis 8 unzulässig**.



Dazu gehören auch (Kleingarten)Pachtverträge.

EXKURS: Das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz

§ 21 Abs. 1 u. 2 AGG: Ansprüche

- 1) Der Benachteiligte kann bei einem Verstoß gegen das Benachteiligungsverbot unbeschadet weiterer Ansprüche die **Beseitigung der Beeinträchtigung** verlangen. Sind weitere Beeinträchtigungen zu besorgen, so kann er auf Unterlassung klagen.
- 2) Bei einer Verletzung des Benachteiligungsverbots ist der Benachteiligende verpflichtet, den hierdurch entstandenen **Schaden zu ersetzen**. Dies gilt nicht, wenn der Benachteiligende die Pflichtverletzung nicht zu vertreten hat. Wegen eines Schadens, der nicht Vermögensschaden ist, kann der Benachteiligte eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen. ...



Kein einklagbarer Anspruch auf Abschluss eines Pachtvertrages!

Der befristete Kleingartenpachtvertrag

Abschließende Regelung durch das BKleingG

§ 6 BKleingG:

Kleingartenpachtverträge über **Dauerkleingärten** können nur auf **unbestimmte Zeit** geschlossen werden; befristete Verträge gelten als auf unbestimmte Zeit geschlossen.

§ 1 Abs. 3 BKleingG:

Ein Dauerkleingarten ist ein Kleingarten auf einer Fläche, die im **Bebauungsplan** für Dauerkleingärten festgesetzt ist.



§ 13 BKleingG: Abweichende Vereinbarungen

Vereinbarungen, durch die **zum Nachteil des Pächters** von den Vorschriften dieses Abschnitts **abgewichen wird, sind nichtig.**

Die Kündigung durch den Verpächter

Abschließende Regelung durch das BKleingG

§ 13 BKleingG: Abweichende Vereinbarungen

Vereinbarungen, durch die **zum Nachteil des Pächters** von den Vorschriften dieses Abschnitts **abgewichen wird, sind nichtig.**



§ 8 BKleingG: Kündigung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist

Der **Verpächter** kann den Kleingartenpachtvertrag ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, wenn ...

§ 9 Abs. 1 BKleingG: Ordentliche Kündigung

Der **Verpächter** kann den Kleingartenpachtvertrag kündigen, wenn ...

§ 10 Abs. 1 BKleingG: Kündigung von Zwischenpachtverträgen

Der **Verpächter** kann einen Zwischenpachtvertrag auch kündigen, wenn ...

Die Kündigung des Kleingartenpachtvertrages

§ 7 BKleingG:

Die Kündigung des Kleingartenpachtvertrages bedarf der **schriftlichen** Form.



§ 126 Abs. 1 BGB:

Ist durch Gesetz schriftliche Form vorgeschrieben, so muss die Urkunde von dem Aussteller **eigenhändig** durch Namensunterschrift oder mittels notariell beglaubigten Handzeichens unterzeichnet werden.

Die fristlose Kündigung bei Nichtzahlung der Pacht

§ 8 Nr. 1 BKleingG: Kündigung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist

Der **Verpächter** kann den Kleingartenpachtvertrag ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, wenn der Pächter mit der Entrichtung der **Pacht** für mindestens ein Vierteljahr **in Verzug** ist und nicht innerhalb von zwei Monaten nach **Mahnung in Textform** die fällige Pachtforderung erfüllt ...



§ 286 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB: Verzug des Schuldners

- 1) Leistet der Schuldner auf eine Mahnung des Gläubigers nicht, die nach dem Eintritt der Fälligkeit erfolgt, so kommt er durch die Mahnung in Verzug. ...
- 2) Der Mahnung bedarf es nicht, wenn für die Leistung eine Zeit nach dem Kalender bestimmt ist, ...

Die Mahnung in Textform

„Eine **Mahnung** ist eine Erklärung oder sonstige tatsächliche Handlung, durch die der andere Teil zur Leistung aufgefordert wird.“
(BGH, Ur. v. 17.09.1986, Az. IVb ZR 59/85)

§ 126b BGB:

„Ist durch Gesetz Textform vorgeschrieben, so muss die Erklärung in einer Urkunde oder auf andere zur **dauerhaften Wiedergabe in Schriftzeichen** geeignete Weise abgegeben, die Person des Erklärenden genannt und der Abschluss der Erklärung durch Nachbildung der Namensunterschrift oder anders erkennbar gemacht werden.“

Beispiel einer abweichenden vertraglichen Regelung

„Der Pachtpreis beträgt jährlich ... DM und ist vom Pächter ohne Abzug im voraus an den Verpächter zu zahlen. Geht der Pachtpreis nicht innerhalb 4 Wochen nach Fälligkeit ein, so hat der Pächter Verzugszinsen in Höhe von 5 v. H. zu zahlen.“

Die gesetzliche Zahlungsregelung

§ 579 Abs. 1 BGB: Fälligkeit der Miete

Die Miete für ein **Grundstück** und für bewegliche Sachen ist am Ende der Mietzeit zu entrichten.

Ist die **Miete nach Zeitabschnitten bemessen**, so ist sie **nach Ablauf der einzelnen Zeitabschnitte** zu entrichten. Die Miete für ein Grundstück ist, sofern sie nicht nach kürzeren Zeitabschnitten bemessen ist, jeweils nach Ablauf eines Kalendervierteljahrs am ersten Werktag des folgenden Monats zu entrichten.

Die fristlose Kündigung bei Nichtzahlung der Pacht

RKPN_{.DE}
RECHTSANWALTSKANZLEI
PATRICK R. NESSLER

§ 8 Nr. 2 BKleingG: Kündigung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist

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

©03/2015 by Rechtsanwalt Patrick R. Nessler

Die Kündigung wegen nicht kleingärtnerischer Nutzung

RKPN_{.DE}
RECHTSANWALTSKANZLEI
PATRICK R. NESSLER

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 1. Alt. BKleingG: Ordentliche Kündigung

Der **Verpächter** kann den Kleingartenpachtvertrag kündigen, wenn der Pächter ungeachtet einer **in Textform abgegebenen Abmahnung** des Verpächters eine **nicht kleingärtnerische Nutzung** fortsetzt ...



*„Ein zentrales Merkmal eines Kleingartens ist die nicht erwerbsmäßige gärtnerische Nutzung, also die **Erzeugung von Obst, Gemüse und anderen Früchten** durch Selbstarbeit des Kleingärtners oder seiner Familienangehörigen. Kennzeichnend für diese Nutzungsart ist die **Vielfalt der Gartenbauerzeugnisse** ...“*

(BGH, Urt. v. 17.06.2004, Az. III ZR 281/03)

©03/2015 by Rechtsanwalt Patrick R. Nessler

Die Abmahnung

„**Ziel** der Abmahnung ist somit, eine **Verhaltensänderung** des Vertragspartners herbeizuführen, indem er die Möglichkeit bekommen soll, sich wieder vertragskonform zu verhalten.“

(LArbG Hamm, Urt. v. 08.02.2007, Az. 17 Sa 1453/06)

„Für eine Abmahnung ... genügt die bloße Rüge vertragswidrigen Verhaltens nicht; darüber hinaus muss aus der Erklärung des Gläubigers für den Schuldner deutlich werden, dass die **weitere vertragliche Zusammenarbeit auf dem Spiel steht** und er für den Fall weiterer Verstöße mit rechtlichen Konsequenzen rechnen muss.“

(BGH, Urt. V. 12.10.2011, Az. VIII ZR 3/11)

Der Kündigungsgrund „erhebliche Bewirtschaftungsmängel“

§ 9 Abs. 1 2. Alt. BKleingG:

Der Verpächter kann den Kleingartenpachtvertrag kündigen, wenn der Pächter ungeachtet einer in Textform abgegebenen Abmahnung des Verpächters ... **erhebliche Bewirtschaftungsmängel** nicht innerhalb einer angemessenen Frist abstellt ...



Nicht jeder Verstoß gegen die in einer gegebenenfalls geltenden Gartenordnung vorgeschriebenen Bewirtschaftungspflichten ist erheblich i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG !



Welcher Verstoß erheblich i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG ist, entscheiden die Verkehrsauffassung und der Einzelfall !

Kündigungsfristen

§ 9 Abs. 2 S. 1 BKleingG:

Die Kündigung ist nur für den **30. November** eines Jahres zulässig; sie hat **spätestens** zu erfolgen in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 1 am **dritten Werktag im August**, ... dieses Jahres.



§ 13 BKleingG:

Vereinbarungen, durch die zum Nachteil des Pächters von den Vorschriften dieses Abschnitts **abgewichen wird, sind nichtig.**

Die Kündigung von Zwischenpachtverträgen

§ 10 Abs. 1 BKleingG: Kündigung von Zwischenpachtverträgen

Der Verpächter kann einen **Zwischenpachtvertrag** auch kündigen, wenn

1. der Zwischenpächter Pflichtverletzungen im Sinne des § 8 Nr. 2 oder des § 9 Abs. 1 Nr. 1 ungeachtet einer **Abmahnung** des Verpächters duldet oder
2. dem Zwischenpächter die kleingärtnerische Gemeinnützigkeit aberkannt ist.

Die Verwirkung

„Die **Verwirkung** ist ein Unterfall der wegen Verstoßes gegen Treu und Glauben unzulässigen Rechtsausübung. ...

Dieser Tatbestand des Verstoßes gegen Treu und Glauben liegt dann vor, wenn zu dem **Zeitablauf** besondere auf dem Verhalten des Berechtigten beruhende Umstände hinzutreten, die das **Vertrauen des Verpflichteten** rechtfertigen, der Berechtigte werde seinen Anspruch nicht mehr geltend machen ...

Die bloße Untätigkeit des Berechtigten während eines Zeitraumes, der zur kurzfristigen Verjährung nicht ausreicht, führt niemals zum Erlöschen des Anspruchs.“

(BGH, Urt. v. 20.10.1988, Az. VII ZR 302/87)

Folge der Kündigung des Zwischenpachtvertrages

§ 10 Abs. 3 BKleingG:

Wird ein Zwischenpachtvertrag durch eine Kündigung des Verpächters beendet, tritt der **Verpächter in die Verträge** des Zwischenpächters mit den Kleingärtnern ein.



Der Verpächter hat gegenüber Zwischenpächter Auskunftsrecht bezüglich der weiteren Pachtverträge

Die Kündigung durch den Pächter

©03/2015 by Rechtsanwalt Patrick R. Nessler

Kündigung durch den Pächter

§ 584 Abs. 1 BGB:

Ist bei dem Pachtverhältnis über ein Grundstück oder ein Recht die Pachtzeit nicht bestimmt, so ist die Kündigung nur **für den Schluss eines Pachtjahrs** zulässig;

sie hat spätestens **am dritten Werktag des halben Jahres** zu erfolgen, mit dessen Ablauf die Pacht enden soll.



Von dieser gesetzlichen Regelung kann im Pachtvertrag abgewichen werden!

©03/2015 by Rechtsanwalt Patrick R. Nessler

Der Tod des Pächters

©03/2015 by Rechtsanwalt Patrick R. Nessler

Der Erbfall

§ 1922 Abs. 1 BGB: Gesamtrechtsnachfolge

Mit dem Tode einer Person (Erbfall) **geht deren Vermögen** (Erbschaft) **als Ganzes auf** eine oder mehrere **andere Personen** (Erben) **über**.



§ 12 Abs. 1, 2 BKleingG:

- 1) Stirbt der Kleingärtner, endet der Kleingartenpachtvertrag mit dem Ablauf des Kalendermonats, der auf den Tod des Kleingärtners folgt.
- 2) Ein Kleingartenpachtvertrag, den Eheleute oder Lebenspartner gemeinschaftlich geschlossen haben, wird beim Tode eines Ehegatten oder Lebenspartners mit dem überlebenden Ehegatten oder Lebenspartner fortgesetzt. Erklärt der überlebende Ehegatte oder Lebenspartner binnen eines Monats nach dem Todesfall in Textform gegenüber dem Verpächter, dass er den Kleingartenpachtvertrag nicht fortsetzen will, gilt Absatz 1 entsprechend.

©03/2015 by Rechtsanwalt Patrick R. Nessler

Das Herstellen des ordnungsgemäßen Zustands bei Pächterwechsel

©03/2015 by Rechtsanwalt Patrick R. Nessler

Die Rückgabepflicht des Pächters

§§ 546 Abs. 1, 581 Abs. 2 BGB i. V. m. § 4 Abs. 1 BKleingG:

Der Mieter ist verpflichtet, die Mietsache **nach Beendigung** des Mietverhältnisses **zurückzugeben**.



*„Die Pflicht zur Räumung umfasst neben der Übergabe des unmittelbaren Besitzes an dem Grundstück **auch die Entfernung von Baulichkeiten, Anlagen, Einrichtungen und Anpflanzungen**, die der Pächter eingebracht oder von seinem Vorpächter übernommen hat, soweit diese Sachen nicht vereinbarungsgemäß vom Verpächter oder vom nachfolgenden Pächter zu übernehmen sind ... Darauf, ob die Baulichkeiten, Anlagen, Einrichtungen und Anpflanzungen der kleingärtnerischen Nutzung ... dienen oder nicht, kommt es in diesem Zusammenhang nicht an.“*

(BGH, Urt. v. 21.02.2013, Az. III ZR 266/12)

©03/2015 by Rechtsanwalt Patrick R. Nessler

Die Entschädigungspflicht im Übrigen

RKPN_{.DE}
RECHTSANWALTSKANZLEI
PATRICK R. NESSLER

§ 11 Abs. 1 BKleingG:

Wird ein Kleingartenpachtvertrag nach § 9 Abs. 1 **Nr. 2 bis 6** gekündigt, hat der Pächter einen Anspruch auf angemessene Entschädigung für die von ihm eingebrachten oder gegen Entgelt übernommenen Anpflanzungen und Anlagen ...



Also kommt eine Entschädigung für den Pächter bei einer Kündigung nach § 8, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG und bei einer Kündigung durch den Pächter nur in Betracht, wenn der **Pachtvertrag** dies vorsieht!

©03/2015 by Rechtsanwalt Patrick R. Nessler

Beispiel einer abweichenden Vereinbarung

RKPN_{.DE}
RECHTSANWALTSKANZLEI
PATRICK R. NESSLER

„Der Pächter hat auf Verlangen des Verpächters – Generalpächters – Einrichtungen, die mit dem Grund und Boden fest verbunden sind oder den Gesamtanblick der Kleingartenanlage beeinflussen, zurückzulassen und das Eigentum daran gegen Erstattung des Taxwertes auf den Verpächter – Generalpächter – zu übertragen.“

©03/2015 by Rechtsanwalt Patrick R. Nessler

Die Regelung im Pachtvertrag

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

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

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

Die Entschädigung für die verspätete Rückgabe

§§ 584b, 581 Abs. 2 BGB i. V. m. § 4 Abs. 1 BKleingG:

Gibt der Pächter den gepachteten Gegenstand **nach der Beendigung des Pachtverhältnisses** nicht zurück, so kann der Verpächter **für die Dauer der Vorenthaltung** als Entschädigung die **vereinbarte Pacht nach dem Verhältnis** verlangen, in dem die Nutzungen, die der Pächter während dieser Zeit gezogen hat oder hätte ziehen können, zu den Nutzungen des ganzen Pachtjahrs stehen. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens ist nicht ausgeschlossen.

**Viel Spaß bei Ihrer
ehrenamtlichen Arbeit !**