

Landesverband Schleswig-Holstein der Gartenfreunde e.V.



Ein Land, 2 Küsten und 35.000 Kleingärtner und
in Deutschland ganz oben

News für Verbände und Vereine

Pächterwechsel nach dem Tod eines Kleingärtners

News für Verbände und Vereine

Pächterwechsel nach dem Tod eines Kleingärtners

1. Folgen des Todes eines Pächters

Maßgeblich ist hier die Vorschrift des § 12 BkeingG gem. dessen Absatz 1 endet der Pachtvertrag mit dem Ablauf des Kalendermonats, der auf den Tod des Kleingärtners folgt. Stirbt also ein Kleingärtner z.B. am 10.06.2011, so wäre der mit ihm geschlossene Kleingartenpachtvertrag am 30.07.2011 zu Ende.

§ 12 Abs. 1 BkeingG ist auch nicht abdingbar. Dieses bedeutet, dass in einem Kleingartenpachtvertrag keine von dieser Vorschrift abweichende Regelung getroffen werden kann. Sollte in den Vereinen ein anders lautender Pachtvertrag geschlossen worden sein, so wäre der entsprechende Passus unwirksam. Es würden einzig und allein die gesetzlichen Regelungen gelten.

Auch der im Mietrecht geltende § 563 BGB ist nicht anwendbar (*Eintrittsrecht des Ehegatten des Mieters in den Mietvertrag*).

Sinn dieser Vorschrift ist, da es für den Kleingärtnerverein von ganz wesentlicher Bedeutung ist, wer Pächter eines Kleingartens wird bzw. ist, nach dem Tode eines Kleingärtners wieder völlig frei in der Entscheidung zu sein, an wen er den Kleingarten weiter verpachtet. Etwas anderes gilt nur, wenn der Kleingartenpachtvertrag von Eheleuten oder Lebenspartnern gemeinschaftlich geschlossen wurde. Hier wird gemäß § 12 Abs. 2 BkeingG der Kleingartenpachtvertrag mit dem überlebenden Ehegatten oder Lebenspartner fortgesetzt. Der überlebende Ehegatte oder Lebenspartner kann jedoch innerhalb eines Monats nach dem Todesfall in Textform gegenüber dem Verpächter erklären, dass er den Kleingartenpachtvertrag nicht fortsetzen will. In diesem Fall gilt wieder der Abs. 1, nämlich dass der Kleingartenpachtvertrag mit dem Ablauf des Kalendermonats endet, der auf den Tod des Kleingärtners folgt.

2. Was bedeutet „Textform“ gem. § 12 II BkeingG

Dass eine Erklärung in Textform abgegeben werden kann, ist in § 12 b BGB regelt. Eine Erklärung in Textform muss in einer Urkunde oder auf andere zur dauerhaften Wiedergabe in Schriftzeichen geeigneter Weise gegeben werden. Die Person des Erklärenden muss genannt werden und der Abschluss der Erklärung muss durch Nachbildung der Namensunterschrift oder anders erkennbar gemacht werden. Die entsprechende Erklärung ist also nicht nur in Papierform möglich, sondern auch auf CD-Rom, E-Mail oder Computerfax. Die Person des Erklärenden muss genannt sein. Die Erklärung bedarf jedoch keiner Unterschrift. Geeigneter Weise sollte sie jedoch eine tragen. Der Abschluss (Ende) der Erklärung muss in geeigneter Weise erkennbar sein, z.B. durch Hinzufügung des Ausstellungsdatums, einer Grußformel oder Ähnlichem.

3. Die Erben

Gemäß § 1922 Abs. 1 BGB geht mit dem Tode einer Person (hier des Kleingärtners) dessen Vermögen (Erbschaft) als Ganzes auf eine oder mehrere andere Personen (Erben) über.

Dieses kann ohne Wissen des Erben oder sogar gegen seinen Willen geschehen.

Will der Erbe den Erbfall vermeiden, muss er die Erbschaft gem. §1942 I BGB ausschlagen. Die gesetzliche Frist hierfür beträgt 6 Wochen ab Kenntnis des Erbfales. Hat der Erbe die Frist ungenutzt verstreichen lassen, so gilt die Erbschaft als angenommen.

Der Nachweis, dass jemand Erbe geworden ist, erfolgt durch Vorlage des Erbscheines. Dieser ist bei dem Gericht des letzten Wohnsitzes bzw. Aufenthaltsortes des Erblassers zu beantragen. Personen, die ein berechtigtes Interesse nachweisen, können bei dem Nachlassgericht erfragen, ob hinsichtlich verstorbener Person dort ein Erbscheinverfahren anhängig ist. Ein etwa erteilter Erbschein kann demjenigen, der eine entsprechende Berechtigung nachweist, dann auch in Ablichtung durch das Nachlassgericht zur Verfügung gestellt werden. Durch Vorlage des mit dem verstorbenen Pächter geschlossenen Pachtvertrages kann nachgewiesen werden, dass ein berechtigtes Interesse vorliegt, zu erfahren, wer Erbe nach dem verstorbenen Pächter geworden ist, da einzig so die Frage hinsichtlich der Räumung des Pachtobjektes geklärt werden kann. Das zuständige Nachlassgericht muss daher Auskunft über ein evtl. anhängiges Erbscheinverfahren erteilen.

Allerdings ist es nicht zwingend, dass die Erben die Erteilung eines Erbscheines beantragen. Dies ist oft eine Kostenfrage. Grundsätzlich ist aber ein Erbschein notwendig, wenn sich der Erbe als solcher im Rechtsverkehr ausweisen muss, um den Nachlass in Besitz zu nehmen und darüber verfügen zu können.

Der Nachweis über die Erbfolge kann auch durch Vorlage eines öffentlichen Testamentes geführt werden. Hier besteht allerdings das Risiko, dass das Testament nicht mehr das aktuelle ist, sondern später geändert wurde.

Testamentsvollstreckung

Es besteht die Möglichkeit, dass ein Testamentsvollstrecker eingesetzt wird. Dieser nimmt dann die Rechte und Pflichten der Erben für diese wahr. Der Testamentsvollstrecker muss sich durch Vorlage eines entsprechenden Testamentsvollstreckerzeugnisses, welches von dem zuständigen Nachlassgericht ausgestellt wird, ausweisen.

Nachlasspflegschaft

Oftmals ist nicht klar, wer Erbe geworden ist oder es ist ungewiss, ob ein Erbe die Erbschaft angenommen hat. In diesen Fall kann der Verpächter zur Sicherung des Nachlasses bei dem zuständigen Nachlassgericht die Einsetzung eines Nachlasspflegers gem. § 1960 I BGB beantragen. Mit diesem hätte der Verein dann alle Fragen hinsichtlich der Abwicklung des beendeten Kleingartenpachtvertrages und Rückgabe des Gartens zu regeln.

§ 1960 BGB I = Sicherung des Nachlasses; Nachlasspfleger

Die Nachlassverbindlichkeiten

Gem. § 1967 I BGB haftet der Erbe für die Nachlassverbindlichkeiten. Diese sind sowohl die Erblasserschulden, wie auch die Erbfallschulden. Erblasserschulden sind die vom Erblasser herrührenden Schulden, also die im Zeitpunkt des Erbfales schon in der Person des Erblassers begründeten gesetzlichen, vertraglichen und außervertraglichen Verpflichtungen (z.B. aus Kauf, Miete, unerlaubter Handlung etc.), auch wenn die Folgen erst nach dem Erbfall eintreten.

Daraus folgt, dass der Erbe, auch wenn das Kleingartenpachtverhältnis grundsätzlich mit ihm nicht fortgesetzt wird, den Garten ordnungsgemäß geräumt an den Verpächter herauszugeben hat. Der Erbe haftet auch für evtl. noch bestehende Forderungen auf Bezahlung rückständigen Pachtzinses oder sonstigen Forderungen. Zum Nachlass gehören auch die Laube und sonstige im Garten bauliche Anlagen, sowie Anpflanzungen. Diese sind so genannte Scheinbestandteile des Gartens, die im Eigentum des Kleingartenpächters bzw. Erben bleiben.

§ 1967 BGB = Erbenhaftung, Nachlassverbindlichkeiten

Werden die baulichen Anlagen und Anpflanzungen nicht von einem nachfolgenden Pächter übernommen, so ist der Erbe zur Beseitigung verpflichtet. Das gilt insbesondere auch für nicht zulässige oder unstatthafte Anlagen und Anpflanzungen.

Sofern im Pachtvertrag vereinbart ist, dass die baulichen Anlagen und Anpflanzungen im Kleingarten nach Beendigung des Pachtverhältnisses bewertet werden müssen, so besteht diese Verpflichtung auch gegenüber dem Erben.

Hat der verstorbene Pächter im Voraus Pachtzins für das gesamte Pachtjahr bezahlt - wie es üblich ist - so ist der für die Zeit nach Beendigung des Pachtvertrages bereits im Voraus gezahlte Pachtzins dem Erben zu erstatten. Geben die Erben allerdings den Garten nicht fristgerecht geräumt an den Verpächter heraus, so hat der Verpächter Anspruch auf Zahlung einer Nutzungsentschädigung, welche dem üblichen, vertraglich vereinbarten Pachtzins entspricht, für die Zeit, welche ihm der Garten vorenthalten wurde, also bis zum Zeitpunkt der tatsächlichen Herausgabe des Gartens.

Derjenige Pachtzins, welcher im Voraus geleistet wurde und aufgrund vorstehend geschilderten Sachverhalts zurückzuerstatten ist, wäre gemäß § 547 I 1 BGB ab dem Tag, an welchem der verstorbene Pächter den Betrag an den Verein gezahlt hat (Eingang auf dem Konto des Verpächters) zu verzinsen.

§ 547 I 1 BGB = Erstattung von im Voraus entrichteter Miete

Hat allerdings der Verein/Verpächter den gezahlten Pachtvertrag bereits an den Grundstückseigentümer abgeführt, ist also das Geld nicht mehr im Vermögen des Vereins/Verpächters vorhanden, so scheidet die Rückzahlungsverpflichtung aus.

Gemeinschaftlicher Kleingartenpachtvertrag mit Eheleuten/Lebenspartnern

Gem. § 12 Abs. 2 BkleingG wird ein Kleingartenpachtvertrag, den Eheleute oder Lebenspartner gemeinschaftlich geschlossen haben, beim Tode des einen Ehegatten oder Lebenspartners mit dem überlebenden Ehegatten oder Lebenspartner fortgesetzt.

Dieses gilt auch, wenn ein Ehegatte oder Lebenspartner später durch Vereinbarung mit dem Verpächter in den von dem anderen Ehepartner/Lebenspartner geschlossenen Kleingartenpachtvertrag eingetreten ist.

§ 12 II 1 BkleingG gilt im Übrigen auch, wenn die Ehegatten/Lebenspartner beim Tod des einen keinen gemeinsamen Hausstand (mehr) führen, z.B. weil sie getrennt leben. Einzige Voraussetzung für die Anwendbarkeit des § 12 II BkleingG ist die Tatsache, dass Partnerschaft beim Tode des einen Ehegatten/Lebenspartner noch besteht.

§12 II BkleingG kann nicht abgedungen werden. Dies bedeutet, in einem Kleingartenpachtvertrag kann nicht vereinbart werden, dass § 12 BkleingG keine Anwendung finden soll. Von der Vorschrift des § 12 II BkleingG kann durch einzelvertragliche Vereinbarung nicht abgewichen werden.

Der überlebende Ehegatte/Lebenspartner kann sich jedoch im Falle des Ablebens des anderen Partners kurzfristig von dem geschlossenen Kleingartenpachtvertrag lösen, indem er binnen eines Monats nach dem Todesfall dem Verpächter gegenüber in Textform erklärt, dass er den Kleingartenpachtvertrag nicht fortsetzen will. In diesem Fall gilt dann wieder § 12 I BkleingG, wonach der Kleingartenpachtvertrag mit Ablauf des Kalendermonats endet, der auf den Tod des Kleingärtners folgt.

Wird der Kleingartenpachtvertrag mit dem überlebenden Ehegatten/Lebenspartner fortgesetzt, so haftet dieser bereits aufgrund der Tatsache, dass er den Vertrag gemeinsam mit dem nun verstorbenen Partner als so genannter Mitverpflichteter unterzeichnet hat für alle bis zum Tode des Kleingärtners entstandenen Verbindlichkeiten. Insoweit sind beide Ehe- bzw. Lebenspartner dem Verein/Verpächter gegenüber Gesamtschuldner.

Was ist zu tun, wenn ein Erbe noch nicht gefunden ist oder zwischen den Erben Streit über die Erbschaft und die Erbauseinandersetzung besteht?

Sofern man nicht weiß, wer Erbe eines verstorbenen Pächters geworden ist, darf auf keinen Fall mit Personen, welche sich dem Verein gegenüber als Erben ausgeben (ohne Vorlage eines entsprechenden Erbscheins als Nachweis) über die Abwicklung des beendeten Pachtverhältnisses Vereinbarungen getroffen werden, ohne dass diese tatsächlich Erben geworden sind.

Sie sollten in jedem Fall, in welchem Unklarheit besteht, gemäß § 1961 BGB den Antrag auf Einrichtung einer Nachlasspflegschaft bei dem zuständigen Amtsgericht/Nachlassgericht stellen. Geeigneter Weise sollte man sich hierbei anwaltlicher Hilfe bedienen, denn es muss ein Rechtsschutzinteresse nachgewiesen werden. Weiter muss nachgewiesen werden, dass eine gerichtliche Geltendmachung eines Anspruchs, der sich gegen den Nachlass richtet, beabsichtigt ist. Hier muss das Gericht davon überzeugt werden, dass der Verein jemanden benötigt, gegen den der Verein seine Rechte geltend machen kann. Vorliegend wäre dies der Anspruch auf Räumung und Herausgabe des Gartens an den Verein.

Wird vom Nachlassgericht ein solcher Nachlasspfleger eingesetzt, der von dem Nachlassgericht die Ermächtigung erhalten hat, alle Fragen im Zusammenhang mit dem Kleingartenpachtvertrag des Erblassers zu regeln, so kann die Abwicklung des Pachtvertrages, insbesondere Räumung und Herausgabe des Gartens, sowie die Übergabe an einen evtl. vorhandenen Nachfolger geklärt werden.

Der Nachlasspfleger dürfte dann auch einen von einem Nachfolgepächter gezahlten Kaufpreis für die im Garten zurückgelassenen baulichen Anlagen und Anpflanzungen kassieren. Alle Vereinbarungen sollten schriftlich geschlossen und eine Kopie des Nachlasspflegerzeugnisses gefertigt werden.

Sofern alle Erben bekannt sind, sich durch Vorlage eines entsprechenden Erbscheins ausgewiesen haben und auch einvernehmlich mit dem Verein und einem Nachfolgepächter einen Übergabevertrag geschlossen haben, sich aber über die Verteilung eines von dem Nachfolgepächter zu zahlenden Kaufpreises nicht einigen können, sollte der Verein diesen bei der Hinterlegungsstelle des zuständigen Amtsgerichtes hinterlegen. Die Erben können sich dann über die Verteilung des Geldes nach Gutdünken streiten. Wenn sie eine Einigung gefunden haben, kann der Verein mit den Erben die Hinterlegungsstelle anweisen, an wen welche Beträge ausbezahlt sind.

Quelle:

Landesverband Niedersächsischer Gartenfreunde e.V.
Schriftenreihe Heft 23
RAin Antje Weigel-Witzler

Hans-Dieter Schiller
LV-Vorsitzender Schleswig-Holstein

Alle §§ entsprechen BGB 2011, 67. Aufl.

April 2011