

# Der Pächterwechsel

oder: Wenn der Unterpächter keine Lust mehr hat

Vortrag für den  
Landesverband Schleswig-Holstein der  
Gartenfreunde e. V.  
am 02.04.2011 in Ellerhoop

**RKPN-Rechtsanwaltskanzlei  
Patrick R. Nessler  
Königsbahnstr. 5  
66538 Neunkirchen**

Telefon: 06821 / 13030  
Telefax: 06821 / 13040  
Mail: [Post@RKPN.de](mailto:Post@RKPN.de)

[www.RKPN.de](http://www.RKPN.de)

# Der Pächterwechsel

**oder: Wenn der Unterpächter keine Lust mehr hat ...**

**von Rechtsanwalt Patrick R. Nessler, Neunkirchen/Saar** (Mitglied der Arbeitsgruppe Recht des Landesverbandes Saarland der Kleingärtner e. V.)

„Ein Blick in das Gesetz, erleichtert die Rechtsfindung!“ hören die Jurastudenten im ersten Semester bereits sehr oft. Auch beim Pächterwechsel würde ein Blick in das Gesetz so manches Problem frühzeitig vermeiden. Frühzeitig heißt, dass man sich bereits vor Abschluss des ersten Pachtvertrages genaue Gedanken machen und dabei das Gesetz zu Rate ziehen sollte.

Aber gerade im Kleingartenrecht ist der Blick in das Gesetz für den juristischen Laien nicht so einfach. Hintergrund sind die gesetzlichen Rahmenbedingungen, welche sich über mehrere Gesetze erstrecken. Wann dann welche Norm (Gesetzesparagraph) zur Anwendung kommt, ist manchmal schwierig einzuschätzen.

Der nachfolgende Aufsatz soll deshalb insbesondere die Systematik der Regelungen zwischen den einzelnen Gesetzen und auch des zu schließenden Pachtvertrages erläutern.

## Die gesetzlichen Rahmenbedingungen

Nach § 4 Abs. 1 Bundeskleingartengesetz (BKleingG) gelten für Kleingartenpachtverträge die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) über den Pachtvertrag, soweit sich nach dem BKleingG nichts anderes ergibt. Bereits aus dieser Formulierung lässt sich entnehmen, dass immer wenn das BKleingG für eine bestimmte Frage eine konkrete Regelung enthält, diese Regelung vor denen des BGB anzuwenden ist. Soweit das BKleingG jedoch keine Regelungen enthält, finden die Regelungen des BGB zum Pachtvertrag Anwendung.

Das BKleingG findet jedoch nur Anwendung, wenn der Streit zwischen Verpächter und Pächter einen (echten) Kleingarten betrifft.

Was ein Kleingarten ist definiert § 1 Abs. 1 BKleingG: "Ein Kleingarten ist ein Garten, der dem Nutzer (Kleingärtner) zur nicht erwerbsmäßigen 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, z.B. Wegen, Spielflächen und Vereinshäusern, zusammengefasst sind (Kleingartenanlage)."

Liegen diese Voraussetzungen bei der streitgegenständlichen Parzelle nicht alle vor, findet grundsätzlich das BKleingG keine Anwendung. Es gilt dann alleine das Pachtvertragsrecht des BGB. Dies gilt zum Beispiel für Eigentümergeärten, Wohnungsgärten, Arbeitnehmergeärten und Grabeland (§ 1 Abs. 2 BKleingG) oder Parzellen, die nicht in einer Kleingartenanlage liegen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BKleingG).

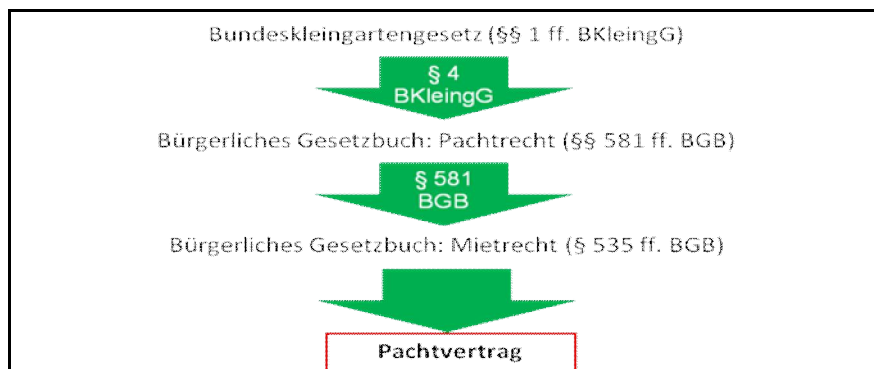
Bereits an dieser Stelle des Aufsatzes zeigt sich zum ersten Mal, dass die jeweils geschlossenen Pachtverträge in der juristischen Praxis äußerst wichtig sind.

Denn es ist durchaus erlaubt, auch für Parzellen, welche die Voraussetzungen des § 1 Abs. 1 BKleingG nicht erfüllen, die Anwendbarkeit des BKleingG auf dieses Pachtverhältnis im

Pachtvertrag zu vereinbaren (KG Berlin, Urteil vom 22.04.2004, Az. 20 U 74/03). Bei einer späteren rechtlichen Auseinandersetzung müsste allerdings derjenige die Vereinbarung der Anwendbarkeit des BKleingG beweisen, der sich darauf beruft. Deshalb ist es in der Praxis äußerst wichtig, dass die Pachtverträge grundsätzlich schriftlich geschlossen und angemessen aufbewahrt werden. Darüber hinaus ist darauf zu achten, dass die beim Verpächter verbleibende Ausfertigung des Pachtvertrages auch vom Pächter unterzeichnet ist. Diese Empfehlungen beruhen nicht auf einer hypothetischen Bewertung eines möglichen Verhaltens von Vereinsvorständen, sondern auf meiner jahrelangen Erfahrung als Rechtsanwalt mit dem Schwerpunkt Kleingartenrecht.

Wie ich schon oben ausgeführt habe, findet auf ein Kleingartenpachtverhältnis das Pachtrecht des BGB Anwendung, soweit das BKleingG keine speziellen Regelungen enthält (§ 4 Abs. 1 BKleingG). In § 581 Abs. 2 BGB findet man dann den Verweis, dass auf den Pachtvertrag mit Ausnahme des Landpachtvertrages (wozu der Kleingartenpachtvertrag nicht zählt, Mainczyk, Bundeskleingartengesetz, 9. Aufl. 2006, § 4 Rdnr. 4) die wenigen Regelungen in den §§ 582-584b Anwendung finden und daneben die Vorschriften des Mietvertragsrechts, soweit nicht in den §§ 582-584b BGB besondere Regelungen enthalten sind. Die Regelungen des Mietrechts (§§ 535 ff. BGB) finden natürlich nur insoweit Anwendung, als diese überhaupt auf Grundstücke anwendbar sind. So findet zum Beispiel das Wohnraummietrecht beim Pachtvertrag über Grundstücke trotz der Verweisung in § 581 Abs. 2 BGB auf das Mietrecht insgesamt keine Anwendung (Palandt/Weidenkaff, BGB, 69. Aufl. 2010, § 581 Rdnr. 15).

Demnach ergibt sich im juristischen Streitfall beim Pächterwechsel folgende Hierarchie der gesetzlichen bzw. rechtlichen Regelungen:



Als oberstes und speziellestes Gesetz zur Kleingartenpacht steht das BKleingG. Dieses verweist dann in § 4 Abs. 1 BKleingG auf das BGB, soweit das BKleingG keine speziellen Regelungen zu dem Problem hat. Das Pachtvertragsrecht des BGB verweist dann wiederum in § 581 Abs. 2 BGB auf die Regelungen zum Mietrecht, soweit das Pachtvertragsrecht des BGB keine besonderen Regelungen zum Streitfall enthält. Erst zum Schluss findet der Pachtvertrag Anwendung. Denn dieser darf nur Regelungen enthalten, die nicht von den zwingenden Regelungen in den Gesetzen abweichen. Aber gerade im Pachtvertragsrecht des BGB gibt es eine ganze Reihe von gesetzlichen Regelungen, die durch den Pachtvertrag abgeändert werden dürfen. Es muss dann nur im Pachtvertrag ausdrücklich geschehen. Darauf werde ich nachfolgend noch an den entsprechenden Stellen detailliert eingehen.

### **Die Kündigung durch den Pächter (Kleingärtner)**

Bei einem Pächterwechsel ist immer Voraussetzung, dass das Pachtverhältnis mit dem bisherigen Pächter beendet und ein neues Pachtverhältnis mit dem neuen Pächter

eingegangen wird. Bei der Beendigung des Pachtverhältnisses durch den bisherigen Pächter stellt sich die Frage, wie dieses von Seiten des Pächters beendet werden kann.

Zum einen denkbar wäre der Ablauf einer im Pachtvertrag vereinbarten Laufzeit. Bei dem Pachtvertrag nach dem BGB ist dies auch grundsätzlich möglich (Argument aus § 584 Abs. 1 1. HS BGB). Gerade für diese Frage enthält jedoch das BKleingG in § 6 eine Sonderregelung, die als Spezialregelung dem BGB vorgeht (§ 4 Abs. 1 BKleingG). Nach § 6 BKleingG dürfen Kleingartenpachtverträge über Dauerkleingärten nur auf unbestimmte Zeit geschlossen werden. Befristete Verträge gelten als auf unbestimmte Zeit geschlossen. Wie sich aus dem ausdrücklichen Wortlaut dieser Vorschrift ergibt, gilt sie jedoch nur für Dauerkleingärten.

Ein Dauerkleingarten ist dabei ein Kleingarten auf einer Fläche, die im Bebauungsplan für Dauerkleingärten festgesetzt ist (§ 1 Abs. 3 BKleingG). In einem solchen Fall können demnach Verträge lediglich unbefristet geschlossen werden. Handelt es sich bei der zu verpachtenden Parzelle allerdings nicht um einen Dauerkleingarten, so sind hier auch befristete Verträge und auch sogenannte Probeverträge (eine Befristung wird zum Beginn des Vertrages zur Bewährung des Pächters vereinbart) möglich.

Aber auch hier wäre in einem Streitfall Voraussetzung, dass man die vereinbarte Befristung nachweisen kann. Deshalb ist eine solche Vereinbarung immer schriftlich zu treffen und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen.

Demnach kommt im Regelfall bei einer Beendigung eines Kleingartenpachtvertrages von Seiten des Pächters nur eine einvernehmliche Beendigung des Pachtvertrages durch eine Einigung zwischen Verpächter und Pächter (OLG Celle, Urt. v. 02.02.2000, Az. 2 U 95/99) oder eine Kündigung durch den Pächter in Betracht.

In den §§ 8 und 9 BKleingG sind Gründe angegeben, die für eine wirksame Kündigung des Pachtvertrages zwingend vorliegen müssen. In beiden Vorschriften heißt es allerdings ausdrücklich „der Verpächter kann“. Daraus ergibt sich, dass die dort für eine Kündigung als zwingend erforderlich festgelegten Gründe nur bei einer Kündigung durch den Verpächter notwendig sind. Das BKleingG enthält keine ausdrückliche Regelung, dass ein Pächter für die Beendigung des Pachtvertrages eines besonderen Grundes bedarf.

Demnach greifen die allgemeinen Regelungen des BGB zum Pachtvertrag (§ 4 Abs. 1 BKleingG). Auch dort werden für die Kündigung des Pachtvertrages durch den Pächter keine besonderen Kündigungsgründe verlangt. Demnach kann der Pächter aus jedem beliebigen Grund das Pachtverhältnis kündigen.

Allerdings enthält das BKleingG für die bei der Kündigung einzuhaltende Form eine Regelung in § 7. Danach muss die Kündigung in schriftlicher Form abgegeben werden. Das setzt also voraus, dass die Kündigungserklärung als solche in einer Urkunde enthalten und von dem Pächter eigenhändig durch Namensunterschrift oder mittels notariell beglaubigten Handzeichens unterzeichnet sein muss (§ 126 Abs. 1 BGB). Demnach scheidet eine Kündigung des Pachtvertrages durch E-Mail, Telefax oder gar mündlicher Erklärung des Pächters aus.

Natürlich steht es dem Verpächter frei, eine formunwirksame Kündigung des Pächters zu akzeptieren. Hier sollte der Verpächter jedoch darauf achten, dass er zu einem späteren Zeitpunkt -falls notwendig- nachweisen kann, dass der Pächter die Kündigung tatsächlich erklärt hat.

Das BKleingG enthält für die Kündigung durch den Pächter auch keine Kündigungsfristen, so dass wegen § 4 Abs. 1 BKleingG wieder auf das BGB zurückzugreifen ist. Tatsächlich ist in § 584 Abs. 1 BGB festgelegt, dass bei einem Pachtverhältnis über ein Grundstück die

Kündigung für den Schluss eines Pachtjahres zulässig ist. Die Kündigung muss spätestens am dritten Werktag des halben Jahres erfolgen, mit dessen Ablauf die Pacht enden soll. Allerdings gilt das nach dem Gesetzeswortlaut nur, wenn die Pachtzeit nicht bestimmt ist. „Nicht bestimmt“ bedeutet in diesem Zusammenhang, dass beim Pachtvertrag nach dem BGB der Gesetzgeber von dem Regelfall ausgeht, dass die Vertragsparteien gesondert und ausdrücklich eine Kündigungsfrist vereinbaren.

Ist eine solche Kündigungsfrist jedoch nicht vertraglich vereinbart, dann gilt die in § 584 Abs. 1 BGB festgelegte Kündigungsfrist. Dabei ist problematisch, wann das im Gesetz genannte "Pachtjahr" endet. Grundsätzlich ist das Pachtjahr der im Vertrag festgelegte Zeitraum. Ist in dem Pachtvertrag jedoch nichts bestimmt, beginnt das Pachtjahr mit dem Beginn des Pachtvertrages, sofern nicht Gewohnheitsrecht ein anderes Pachtjahr festlegt (Palandt/Weidenkaff, BGB, 69. Aufl. 2010, § 584 Rdnr. 2).

Beim Kleingartenpachtvertrag dürfte das Gewohnheitsrecht gelten, dass das Pachtjahr vom 1. Dezember bis zum 30. November des Folgejahres reicht (Mainczyk, Bundeskleingartengesetz, 9. Aufl. 2006, § 4 Rdnr. 5). Allerdings hätte in einem Streitfall das angerufene Gericht zu entscheiden, ob es dieses Gewohnheitsrecht gibt. Diese Unsicherheit lässt sich dadurch vermeiden, dass der Verpächter im Pachtvertrag ausdrücklich eine Kündigungsfrist für den Pächter festlegt und dass das Pachtverhältnis nur zu einem bestimmten Zeitpunkt gekündigt werden kann. Hier empfiehlt es sich, sich an die Regelung des § 9 Abs. 2 BKleingG für den Verpächter anzulehnen und auch gegenüber dem Pächter die Kündigung jeweils zum 30. November eines Jahres mit der entsprechenden Frist zu verlangen.

### **Die Rückgabe der Parzelle**

Das BKleingG enthält für die Rückgabe der Parzelle durch den Pächter keinerlei Regelungen. Dementsprechend finden wieder die Regelungen des BGB Anwendung (§ 4 Abs. 1 BKleingG).

Nach dem auch auf den Kleingartenpachtvertrag nach § 581 Abs. 1 BGB, § 4 Abs. 1 BKleingG anwendbaren § 546 Abs. 1 BGB hat der Pächter die Pflicht, die Parzelle nach Beendigung des Pachtverhältnisses an den Verpächter zurückzugeben.

Dabei muss der Pächter die Parzelle in dem vertraglich vereinbarten Zustand oder, wenn die ausdrückliche vertragliche Regelung fehlt, außer den Änderungen durch die vertragsgemäße Nutzung in dem Zustand zurückgegeben werden, in dem die Parzelle zum Zeitpunkt der Übergabe an den Pächter gewesen ist (BGH, in: NJW 2002, 3234). Der Pächter hat deshalb Aufbauten und sonstige baulichen Maßnahmen, mit denen er die Parzelle versehen hat zu entfernen (BGH, in: NJW 1981, 2564; 2006, 2115). Dies gilt insbesondere auch für die vom Pächter errichteten Gebäude und Bauten (BGH, in: BGHZ 96, 141, 144; NJW-RR 1994, 847). Das gilt selbst dann, wenn die Bauten etc. vom Vorpächter mit dem Grundstück verbunden worden und vom Pächter übernommen worden sind (OLG Hamburg, in: ZMR 1990, 341).

Dem korrespondierend hat der Pächter das Recht die Einrichtungen von der Parzelle wegzunehmen, mit denen er die Parzelle versehen hat (§ 539 Abs. 2 BGB).

Wenn also der Verpächter möchte, dass entgegen der gesetzlichen Regelung der scheidende Pächter eben nicht die Anpflanzungen und Anlagen entfernt, sondern für den Nachfolger auf der Parzelle zurücklässt, dann muss er mit dem Pächter eine entsprechende vertragliche und vom Gesetz ausdrücklich abweichende Vereinbarung treffen. Dabei ist jedoch darauf zu achten, dass die falsch formulierten vertraglichen Regelungen dazu führen können, dass der Pächter grundsätzlich seine Anpflanzungen und Anlagen zurücklassen

muss. Damit scheidet aber auch ein Räumungs- bzw. Beräumungsanspruch des Verpächters aus (OLG Celle, Urt. v. 02.02.2000, Az. 2 U 95/99). Denn er hat dem Pächter ja gerade die vertragliche Pflicht auferlegt, die Dinge zurückzulassen. Es empfiehlt sich hier eine Regelung im Pachtvertrag zu treffen, wonach der Pächter zwar grundsätzlich die Anpflanzungen und Anlagen zu beseitigen hat, der Verpächter allerdings im Einzelfall dem Pächter gestatten kann, die Dinge zurückzulassen.

Formulierungsbeispiel:

*(nach Mainzcyk, Bundeskleingartengesetz, 9. Aufl. 2006, S. 421)*

*"Bei Beendigung des Pachtverhältnisses muss der Garten in dem Zustand zurückgegeben werden, der sich aus der fortlaufenden ordnungsgemäßen Bewirtschaftung ergibt. ..."*

*Für den Fall, dass bei Beendigung des Pachtverhältnisses kein Nachfolgepächter vorhanden sein sollte, wird dem Pächter gestattet, bis zu einer Dauer von maximal 2 Jahren nach Beendigung des Pachtverhältnisses sein Eigentum (Anpflanzungen und Baulichkeiten) auf der Parzelle zu belassen, soweit es den Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes, der Gartenordnung sowie dieses Vertrages entspricht."*

Bei der Rückgabe der Parzelle durch den Pächter ist insbesondere auf die Folge des §§ 545, 581 Abs. 2 BGB i.V.m. § 4 Abs. 1 BKleingG zu achten. Danach verlängert sich nämlich der bereits beendete Pachtvertrag automatisch stillschweigend als unbefristeter Pachtvertrag, wenn der Pächter nach Ablauf des Pachtvertrages den Gebrauch der Parzelle fortsetzt und der Verpächter nicht den entgegenstehenden Willen innerhalb von zwei Wochen ab Kenntnis von dieser Weiternutzung dem Pächter erklärt. Der Verpächter muss also in jedem Fall darauf achten, ob der Pächter tatsächlich zum Ende der Pachtzeit auch das Grundstück übergibt oder ob er es weiter nutzt. Sollte der Pächter es weiter nutzen, muss die oben erwähnte Erklärung gegenüber dem Pächter erfolgen, dass der Verpächter damit nicht einverstanden ist.

Diesem Problem lässt sich jedoch schon früh entgegenen, in dem man bereits bei Abschluss des Pachtvertrages vereinbart, dass die Regelung des § 545 BGB keine Anwendung finden soll. Dieses von der Rechtsprechung grundsätzlich erlaubt worden (Palandt/Weidenkaff, BGB, 69. Aufl. 2010, § 545 Rdnr. 4). Sofern man dies in seinem Pachtvertrag vereinbart hat, braucht man nach Ende der Pachtzeit nicht mehr darauf zu achten, dass der entgegenstehende Wille des Verpächters innerhalb von zwei Wochen dem anderen Teil erklärt werden muss.

Formulierungsbeispiel:

*(aus dem Muster-Pachtvertrag des Landesverbandes der Gartenfreunde Sachsen-Anhalt e. V.)*

*"Eine Verlängerung des Pachtverhältnisses über den Beendigungstermin hinaus ist nicht zulässig. § 545 BGB ist nicht anzuwenden."*

Außerdem wird oft übersehen, dass nach §§ 548 Abs. 1, 581 Abs. 2 BGB i.V.m. § 4 Abs. 1 BKleingG die Ersatzansprüche des Verpächters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Parzelle in sechs Monaten verjähren. Die Verjährung beginnt dabei mit dem Zeitpunkt, in dem der Verpächter die Parzelle zurückerhalten hat. Zu diesen Ersatzansprüchen zählen auch die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der

Parzelle, wie zum Beispiel Entfernung von Einbauten und andere Gegenstände des Pächters (BGH, in: NJW 2006, 1588, siehe oben).

Allerdings sind auch die Wegnahmerechte des Pächters bezüglich der Anpflanzungen und Anlagen einer sechsmonatigen Verjährung unterworfen. Diese beginnt bereits mit der Beendigung des Pachtverhältnisses und damit manchmal bereits vor Rückgabe der Parzelle. Im Praxisfall bedeutet dies, dass der Verpächter nach Ablauf von sechs Monaten die Wegnahme seiner Anpflanzungen und Anlagen nicht mehr verlangen, der Verpächter dies aber grundsätzlich gestatten kann. Denn die Verjährung gibt lediglich ein Leistungsverweigerungsrecht und führt nicht zum Erlöschen des Anspruchs (§ 214 BGB).

Ebenfalls in diesem Zusammenhang gehört, dass der Pächter bei verspäteter Rückgabe der Parzelle natürlich verpflichtet ist, den vereinbarten Pachtzins weiterhin zu zahlen (§§ 584, 581 Abs. 2 BGB i.V.m. § 4 Abs. 1 BKleingG). Dabei berechnet sich die von ihm zu zahlende Entschädigung in Höhe der vereinbarten Pacht nach dem Verhältnis, in dem die Nutzung, die der Pächter während dieser Zeit gezogen hat oder hätte ziehen können, zu den Nutzungen des Ganzen Pachtjahres stehen. Der Verpächter kann grundsätzlich aber auch weitergehenden Schaden geltend machen. Das ist nach dem ausdrücklichen Gesetzeswortlaut dadurch nicht ausgeschlossen.

### **Die Entschädigung des Pächters und die Wertermittlung**

Entgegen einer weit verbreiteten Meinung kennt das BKleingG keine Entschädigungspflicht für den Fall, dass der Pächter den Pachtvertrag kündigt.

Es hat sich jedoch über die Jahrzehnte die Praxis entwickelt, dass zwischen den Vertragsparteien, also Verpächter und Pächter, bei Abschluss des Pachtvertrages oder bei Beendigung des Pachtvertrages vereinbart worden ist, dass der Pächter seine Anpflanzungen und Anlagen zurückzulassen hat und an den neuen Pächter weitergeben kann oder gar muss. Dabei wird der Wert der Anpflanzungen und Anlagen in der Regel durch die Wertermittlung einer Schätzkommission auf der Grundlage von nach § 11 BKleingG erlassenen Richtlinien bestimmt.

Richtig ist, dass in § 11 Abs. 1 BKleingG geregelt ist, dass der Pächter einen Anspruch auf angemessene Entschädigung für die von ihm eingebrachten oder gegen Entgelt übernommenen Anpflanzungen und Anlagen hat. Voraussetzung ist nach dem ausdrücklichen Wortlaut des Gesetzes jedoch, dass der Kleingartenpachtvertrag nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 – 6 BKleingG gekündigt worden ist. Diese Regelungen betreffen jedoch alleine Kündigungen des Pachtverhältnisses von Seiten des Verpächters (OLG Celle, Urt. v. 02.02.2000, Az. 2 U 95/99).

Demnach kommt es in diesen Fällen entscheidend auf die vertraglichen Regelungen zwischen Verpächter und Pächter an (OLG Celle, Urt. v. 02.02.2000, Az. 2 U 95/99). Dort ist zu regeln, ob der scheidende Pächter bei Beendigung des Pachtverhältnisses die Anpflanzungen und Anlagen zurückzulassen und für diesen Fall eine "Entschädigung" zu verlangen hat.

Für die Weitergabe der Anpflanzungen und Anlagen vom scheidenden Pächter an den neuen Pächter haben sich derzeit zwei pachtvertragliche Varianten herauskristallisiert.

Bei der ersten Variante erhält der Pächter vom Verpächter eine Entschädigung für die von ihm zurückzulassenden Anpflanzungen und Anlagen. Im Regelfall ist -was in diesen Fällen zu empfehlen ist- die Fälligkeit für diese Entschädigungszahlung vertraglich aufgeschoben bis zu dem Zeitpunkt, in dem der neue Pächter die entsprechende Summe an den Verpächter gezahlt hat. Diese Variante halte ich persönlich für rechtlich problematisch, weil

hier im Regelfall zwischen dem Verpächter und dem neuen Pächter ein Kaufvertrag über die Anpflanzungen und Anlagen geschlossen wird. Da der Verpächter jedoch in fast allen Fällen ein Verein, also eine juristische Person ist, kommt hier die Anwendung des Verbrauchsgüterkaufrechts in Betracht, was auf Seiten des Verpächters zu großen Problemen führen kann. Das soll hier jedoch nicht weiter vertieft werden.

Die zweite Variante ist die, dass der scheidende Pächter selbst die Anpflanzungen und Anlagen an den neuen Pächter verkauft. Hier muss jedoch durch die vertraglichen Regelungen im Pachtvertrag sichergestellt sein, dass der Verpächter auf die Höhe des Kaufpreises Einfluss nehmen kann. Das wäre zum Beispiel mit der Vereinbarung eines Zustimmungsvorbehalts für den Verpächter möglich.

Formulierungsbeispiel:

*(aus dem Muster-Pachtvertrag des Landesverbandes der Gartenfreunde Sachsen-Anhalt e. V.)*

*"Der abgebende Pächter kann die der kleingärtnerischen Nutzung dienenden Baulichkeiten, Anlagen und Anpflanzungen an einen Pächtnachfolger nur mit Zustimmung des Vereinsvorstandes verkaufen."*

In § 11 Abs. 1 S. 2 BKleingG ist dann zwar geregelt, dass wenn Regeln für die Bewertung von Anpflanzungen und Anlagen von den Ländern aufgestellt oder von einer Kleingärtnerorganisation beschlossen und durch die zuständige Behörde genehmigt worden sind, diese bei der Bemessung der Höhe der Entschädigung zu Grund zu legen sind. Da § 11 BKleingG allerdings nur bei bestimmten durch den Verpächter ausgesprochenen Kündigungen gilt, kann auch diese Regelung keine Anwendung finden, wenn der Pachtvertrag durch den Pächter beendet worden ist, findet er im Falle der Kündigung durch den Pächter keine Anwendung (OLG Celle, Urt. v. 02.02.2000, Az. 2 U 95/99).

Deshalb muss zusätzlich vertraglich geregelt werden, wie der Wert der Anpflanzungen und Anlagen von errechnet wird. Von wem dieser Wert ermittelt wird und schließlich muss vertraglich vereinbart werden, wer die Kosten der Wertermittlung zu tragen hat. Diese Vereinbarung ist dann auch bindend (OLG Celle, Urt. v. 02.02.2000, Az. 2 U 95/99).

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."*

Da es leider immer öfter vorkommt, dass die Pächter beim angekündigten Schätztermin nicht anwesend sind, stellt sich das Problem, dass die Wertermittler ohne ausdrückliche Zustimmung des Pächters dessen Parzelle nicht betreten dürfen. Tun sie es trotzdem, dann



setzen sie sich der Möglichkeit der Strafverfolgung wegen Hausfriedensbruchs (§ 123 Abs. 1 StGB) aus. Deshalb sollte bereits bei Abschluss des Pachtvertrages vereinbart werden, dass die Wertermittler bei Beendigung des Pachtverhältnisses die Parzelle (nicht die Laube von innen) betreten dürfen (Palandt/Weidenkaff, BGB, 69. Aufl. 20.10, § 535 Rdnr. 82). Dies dürfte jedoch rechtlich nur nach rechtzeitiger vorheriger ausdrücklicher Ankündigung des Termins möglich sein.

Formulierungsbeispiel:

*(aus einem Pachtvertrag eines saarländischen Kleingärtnervereins)*

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

*Dies gilt insbesondere auch für die nach § 7 Abs. 2 benannten Wertermittler zum Schätztermin, wenn dieser Termin von den Wertermittlern dem Pächter mindestens 14 Tage vorher in Textform angekündigt worden ist."*

## **Die "kalte" Räumung**

Der BGH hat am 14.07.2010 (Az. VIII ZR 45/09) eine Entscheidung zur Haftung des Vermieters bei eigenmächtiger Wohnungsräumung getroffen. Diese Entscheidung ist aber auch auf die Kleingartenpachtverträge anwendbar, da -wie oben dargestellt- nach § 4 Abs. 1 Bundeskleingartengesetz (BKleingG) für Kleingartenpachtverträge die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) über den Pacht- und den Mietvertrag gelten, soweit nicht im BKleingG spezielle Regelungen enthalten sind.

In dem vom BGH entschiedenen Fall war der Kläger Mieter einer in Wiesbaden gelegenen Wohnung der Beklagten. Ab Februar 2005 war er für mehrere Monate mit unbekanntem Aufenthalt ortsabwesend und wurde von Verwandten als vermisst gemeldet. Nachdem die Mieten für die Monate März und April 2005 nicht gezahlt worden waren, kündigte die Vermieterin das Mietverhältnis fristlos. Im Mai 2005 öffnete sie die Wohnung und nahm sie in Besitz. Hierbei entsorgte sie einen Teil der Wohnungseinrichtung; einen anderen Teil der vorgefundenen Sachen lagerte sie bei sich ein. Gestützt auf ein Sachverständigengutachten hat der Mieter für die ihm nach seiner Behauptung im Zuge der Räumung abhanden gekommenen, beschädigten oder verschmutzten Gegenstände Schadensersatz von rund 62.000 € zuzüglich der ihm entstandenen Gutachterkosten verlangt. Das Amtsgericht hat die Klage insoweit abgewiesen. Das Landgericht hat die Berufung des Mieters zurückgewiesen.

Die dagegen gerichtete Revision des Mieters hatte Erfolg. Der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat entschieden, dass die Vermieterin für die Folgen einer solchen Räumung haftet. Die nicht durch einen gerichtlichen Titel gedeckte eigenmächtige Inbesitznahme einer Wohnung und deren eigenmächtiges Ausräumen durch den Vermieter stellen eine unerlaubte Selbsthilfe (§ 229 BGB) dar. Das gilt selbst dann, wenn der gegenwärtige Aufenthaltsort des Mieters unbekannt und ein vertragliches Besitzrecht des Mieters infolge Kündigung entfallen ist. Der Vermieter muss sich auch in diesen Fällen – gegebenenfalls nach öffentlicher Zustellung der Räumungsklage – einen Räumungstitel beschaffen und aus diesem vorgehen. Übt ein Vermieter stattdessen im Wege einer sogenannten "kalten" Räumung eine verbotene Selbsthilfe, ist er gemäß § 231 BGB verschuldensunabhängig zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet.

Von dieser Ersatzpflicht wird insbesondere eine eigenmächtige Entsorgung der in der Wohnung vorgefundenen Gegenstände erfasst. Denn den Vermieter, der eine Wohnung ohne Vorliegen eines gerichtlichen Titels in Besitz nimmt, trifft für die darin befindlichen Gegenstände eine Obhutspflicht. Da der Mieter von der Inbesitznahme seiner Wohnung nichts weiß und deshalb auch nicht in der Lage ist, seine Rechte selbst wahrzunehmen, gehört zu dieser Obhutspflicht des Vermieters weiter, dass er ein Bestandsverzeichnis aufstellt und den Wert der darin aufgenommenen Gegenstände feststellt. Kommt er dieser Pflicht nicht in ausreichendem Maße nach, muss er die Behauptung des Mieters widerlegen, dass bestimmte Gegenstände bei der Räumung abhanden gekommen oder beschädigt worden seien, und beweisen, dass sie einen geringeren Wert hatten als vom Mieter behauptet. Dies hat das Landgericht übersehen und dem Mieter rechtsirrig die Darlegungs- und Beweislast hinsichtlich Bestand und Zustand der in der geräumten Wohnung vorhandenen Gegenstände auferlegt.

Darüber hinaus hat das Landgericht auch die an eine Schadensschätzung zu stellenden Anforderungen überspannt. Steht – wie im entschiedenen Fall – der geltend gemachte Anspruch auf Schadensersatz dem Grunde nach fest und ist nur seine Höhe fraglich, darf die Klage grundsätzlich nicht vollständig abgewiesen werden. Das Gericht muss in diesem Fall vielmehr nach pflichtgemäßem Ermessen beurteilen, ob nicht wenigstens die Schätzung eines Mindestschadens möglich ist. Das ist hier nicht geschehen. Die Sache ist daher an das Landgericht zurückverwiesen worden, damit die erforderlichen Feststellungen zum Bestand und zum Wert der im Zuge der Wohnungsräumung bei dem Kläger abhanden gekommenen oder beschädigten Gegenstände getroffen werden können.

Dieses Urteil ist auch auf die Fälle anwendbar, in denen Kleingärtner von ihrer Parzelle mit unbekanntem Aufenthalt ortsabwesend sind. Ohne einen gerichtlichen Räumungstitel kann die Parzelle vom Verpächter also nur mit der Gefahr einer Schadensersatzpflicht gegenüber dem Kleingärtner beräumt werden.

## **Fazit**

Im Kleingartenrecht sind also die mit den einzelnen Pächtern geschlossenen Verträge von entscheidender Bedeutung, wenn es um die rechtlichen Fragen beim Wechsel des Pächters geht.

Wie ich oben dargestellt habe, gibt es eine ganze Reihe von Punkten, die notwendigerweise geregelt sein sollten, sich jedoch im Gesetz nicht wiederfinden. Andererseits gibt es eine ganze Reihe von gesetzlichen Regelungen, die durch entsprechende vertragliche Vereinbarungen konkretisiert oder im Vertrag abgeändert werden müssen, damit es in der alltäglichen Arbeit der meist ehrenamtlichen Vereinsvorstände nicht zu unnötigen Problemen bei der rechtlichen Einordnung von Streitigkeiten gibt.

Damit in einem späteren Rechtsstreit natürlich auch bewiesen werden kann, was tatsächlich an vertraglichen Vereinbarungen getroffen worden ist, sollte auf jeden Fall darauf geachtet werden, dass sich bei den Unterlagen des Verpächters ein vom Pächter unterschriebener Pachtvertrag befindet. Sofern aus irgendwelchen Gründen dieser Pachtvertrag anderen zur Verfügung gestellt werden muss, sollten lediglich Fotokopien herausgegeben oder zumindest eine Fotokopie zurückgehalten werden.

**Patrick R. Nessler**  
Rechtsanwalt

**RKPN**.DE  
RECHTSANWALTSKANZLEI  
PATRICK R. NESSLER

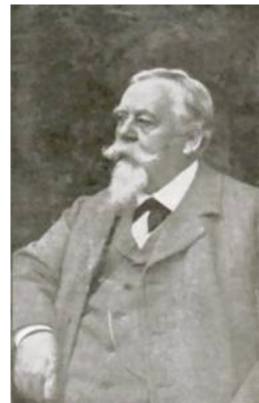
- Inhaber der **RKPN-Rechtsanwaltskanzlei Patrick R. Nessler** (Neunkirchen/Saar)  
Schwerpunkte: Vereins-, Verbands- und Kleingartenrecht, sowie Sportrecht  
Vertragsrecht, Bankvertragsrecht und Forderungseinzug,  
Verkehrs(unfall)recht
- Verbandsanwalt der **Landesverbände Rheinland-Pfalz und Saarland der Kleingärtner**
- **Generalsekretär** des **Deutschen Betriebssportverbandes e. V.**,  
Mitglied des Arbeitskreises „Leitbild“ und Vorsitzender des  
Ausschusses für „Aus- und Weiterbildung“
- **Referent** für verschiedene Akademien und Organisationen (z. B.  
Bundesverband Deutscher Gartenfreunde e. V., Frankfurt School of  
Finance and Management, Landesinstitut für Pädagogik und Medien  
des Saarlandes)
- etc.

© 04/2011 BY RECHTSANWALT PATRICK R. NESSLER

**Cornelius Gurlitt (1820 – 1901)**  
deutscher Komponist

**RKPN**.DE  
RECHTSANWALTSKANZLEI  
PATRICK R. NESSLER

*„Man soll denken lehren,  
nicht Gedachtes.“*



© 04/2011 BY RECHTSANWALT PATRICK R. NESSLER

**Was wir heute besprechen:**

**RKPN**.DE  
RECHTSANWALTSKANZLEI  
PATRICK R. NESSLER

- **Die gesetzlichen Rahmenbedingungen**
- **Die Kündigung durch den Unterpächter**
- **Die Rückgabe der Parzelle**
- **Die Entschädigung des Pächters und die Wertermittlung**
- **Die „kalte“ Räumung**

© 04/2011 BY RECHTSANWALT PATRICK R. NESSLER

**RKPN**.DE  
RECHTSANWALTSKANZLEI  
PATRICK R. NESSLER

## **Die gesetzlichen Rahmenbedingungen**

© 04/2011 BY RECHTSANWALT PATRICK R. NESSLER

Welches Gesetz ist anzuwenden?

**§ 4 Abs. 1 BKleingG:**

„Für Kleingartenpachtverträge gelten die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs [BGB] über den Pachtvertrag, **soweit sich aus diesem Gesetz nichts anderes ergibt.**“

**§ 1 Abs. 1 BKleingG:**

„Ein **Kleingarten** ist ein Garten, der

1. dem Nutzer (Kleingärtner) zur **nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung**, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den **Eigenbedarf**, **und zur Erholung dient (kleingärtnerische Nutzung) und**
2. in einer **Anlage** liegt, in der mehrere Einzelgärten mit **gemeinschaftlichen Einrichtungen**, zum Beispiel Wegen, Spielflächen und Vereinshäusern, **zusammengefaßt sind (Kleingartenanlage).**“

KG Berlin, Urt. v. 22.04.2004,  
Az. 20 U 74/03

„Die Parteien können grundsätzlich die Anwendbarkeit des BKleingG unabhängig davon vereinbaren, ob die tatsächlichen Voraussetzungen des § 1 BKleingG vorliegen. Auf die tatsächliche Nutzung ist dann nicht abzustellen (Abgrenzung BGH, 16. Dezember 1999, III ZR 89/99, Grundeigentum 2000, 468).“



**Im Streitfall muss derjenige die Vereinbarung beweisen können,  
der sich darauf beruft !**

## Das Pachtrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches

**RKPN**.DE  
RECHTSANWALTSKANZLEI  
PATRICK R. NESSLER

### § 581 Abs. 2 BGB:

„Auf den Pachtvertrag mit Ausnahme des Landpachtvertrags **sind**,  
soweit sich nicht aus den **§§ 582 bis 584b** etwas anderes ergibt, die  
**Vorschriften über den Mietvertrag entsprechend anzuwenden.**“



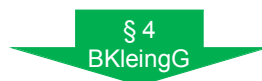
**Das Mietrecht des BGB (§§ 535 ff. BGB) findet allerdings nur  
insoweit Anwendung, als es für Grundstücke anwendbar ist !**

© 04/2011 BY RECHTSANWALT PATRICK R. NESSLER

## Gesetzeskette in der Kleingartenpacht

**RKPN**.DE  
RECHTSANWALTSKANZLEI  
PATRICK R. NESSLER

Bundeskleingartengesetz (§§ 1 ff. BKleingG)



Bürgerliches Gesetzbuch: Pachtrecht (§§ 581 ff. BGB)



Bürgerliches Gesetzbuch: Mietrecht (§ 535 ff. BGB)



**Pachtvertrag**

© 04/2011 BY RECHTSANWALT PATRICK R. NESSLER

## Die Kündigung durch den Unterpächter (Kleingärtner)

© 04/2011 BY RECHTSANWALT PATRICK R. NESSLER

### Die vertragliche Dauer des Kleingarten-Pachtvertrages

#### § 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.“



**Beendigung des Pachtvertrages hier also nur durch Kündigung  
oder einvernehmliche Aufhebung des Vertrages möglich !  
Pachtverträge über andere Kleingärten können hingegen befristet  
geschlossen werden !**

© 04/2011 BY RECHTSANWALT PATRICK R. NESSLER

## Voraussetzungen einer wirksamen Kündigung durch den Unterpächter

**RKPN**.DE  
RECHTSANWALTSKANZLEI  
PATRICK R. NESSLER

- Gegebenenfalls Kündigungsgrund
- Kündigungserklärung und gegebenenfalls Einhaltung der notwendigen Form
- Gegebenenfalls Einhaltung der Kündigungsfrist
- Zugang der Kündigung beim Vertragsgegner

© 04/2011 BY RECHTSANWALT PATRICK R. NESSLER

## Kündigungsgründe für den Pächter erforderlich?

**RKPN**.DE  
RECHTSANWALTSKANZLEI  
PATRICK R. NESSLER

### § 8 BKleingG:

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

### § 9 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG:

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



**BKleingG enthält keine ausdrückliche Regelung für notwendige Gründe der Kündigung durch den Pächter!**



**Es gelten die Kündigungsregelungen des BGB, welche für den Pächter keinen besonderen Kündigungsgrund voraussetzen**

© 04/2011 BY RECHTSANWALT PATRICK R. NESSLER



## Die Form der Kündigung des Kleingarten-Pachtvertrages

RKPN<sub>.DE</sub>  
RECHTSANWALTSKANZLEI  
PATRICK R. NESSLER

### § 7 BKleingG:

„Die Kündigung des **Kleingarten**pachtvertrages 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.“

© 04/2011 BY RECHTSANWALT PATRICK R. NESSLER

## Die Kündigungsfrist

RKPN<sub>.DE</sub>  
RECHTSANWALTSKANZLEI  
PATRICK R. NESSLER

### § 8 BKleingG:

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

### § 9 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG:

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



### § 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.“

© 04/2011 BY RECHTSANWALT PATRICK R. NESSLER

## Die Rückgabe der Parzelle

© 04/2011 BY RECHTSANWALT PATRICK R. NESSLER

### Die Rückgabepflicht des Pächters

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

„Der Mieter ist berechtigt, eine Einrichtung **wegzunehmen**, mit der er die Mietsache versehen hat.“



**§§ 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**.“



Pächter muss Parzelle in dem vertraglich vereinbarten Zustand zurückgeben! Fehlt ausdrückliche Vereinbarung, muss Pächter Parzelle in dem Zustand zurückgeben, in dem sie bei Übergabe an den Pächter gewesen ist (BGH, in: NJW 2002, 3234).

© 04/2011 BY RECHTSANWALT PATRICK R. NESSLER

## Die Regelung im Pachtvertrag

**RKPN**.DE  
RECHTSANWALTSKANZLEI  
PATRICK R. NESSLER

Formulierungsbeispiel: (nach Mainzcyk, Bundeskleingartengesetz, 9. Aufl. 2006, S. 421)

*„Bei Beendigung des Pachtverhältnisses muss der Garten in dem Zustand zurückgegeben werden, der sich aus der fortlaufenden ordnungsgemäßen Bewirtschaftung ergibt. ...*

*Für den Fall, dass bei Beendigung des Pachtverhältnisses kein Nachfolgepächter vorhanden sein sollte, wird dem Pächter gestattet, bis zu einer Dauer von maximal 2 Jahren nach Beendigung des Pachtverhältnisses sein Eigentum (Anpflanzungen und Baulichkeiten) auf der Parzelle zu belassen, soweit es den Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes, der Gartenordnung sowie dieses Vertrages entspricht.“*

© 04/2011 BY RECHTSANWALT PATRICK R. NESSLER

## Vertragsverlängerung nach § 545 BGB

**RKPN**.DE  
RECHTSANWALTSKANZLEI  
PATRICK R. NESSLER

**§§ 545, 581 Abs. 2 BGB i. V. m. § 4 Abs. 1 BKleingG :**

*„Setzt der Mieter nach Ablauf der Mietzeit den Gebrauch der Mietsache fort, so verlängert sich das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit, sofern nicht eine Vertragspartei ihren entgegenstehenden Willen innerhalb von zwei Wochen dem anderen Teil erklärt.*

*Die Frist beginnt*

- 1. für den Mieter mit der Fortsetzung des Gebrauchs,*
- 2. für den Vermieter mit dem Zeitpunkt, in dem er von der Fortsetzung Kenntnis erhält.“*



**Deshalb sollte bereits im Pachtvertrag die Anwendung des § 545 BGB ausdrücklich ausgeschlossen werden!**

© 04/2011 BY RECHTSANWALT PATRICK R. NESSLER

## Die Regelung im Pachtvertrag

**RKPN**.DE  
RECHTSANWALTSKANZLEI  
PATRICK R. NESSLER

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

*„Eine Verlängerung des Pachtverhältnisses über den Beendigungstermin hinaus ist nicht zulässig. § 545 BGB ist nicht anzuwenden.“*

© 04/2011 BY RECHTSANWALT PATRICK R. NESSLER

## Die kurze Verjährung der Ansprüche

**RKPN**.DE  
RECHTSANWALTSKANZLEI  
PATRICK R. NESSLER

### **§§ 548, 581 Abs. 2 BGB i. V. m. § 4 Abs. 1 BKleingG:**

- „(1) Die **Ersatzansprüche des Vermieters** wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache verjähren in **sechs Monaten**. Die Verjährung beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem er die **Mietsache zurückerhält**. Mit der Verjährung des Anspruchs des Vermieters auf Rückgabe der Mietsache verjähren auch seine Ersatzansprüche.
- (2) **Ansprüche des Mieters** auf Ersatz von Aufwendungen oder auf Gestattung der Wegnahme einer Einrichtung verjähren in **sechs Monaten** nach der **Beendigung des Mietverhältnisses**.“

© 04/2011 BY RECHTSANWALT PATRICK R. NESSLER

## Die Entschädigung für die verspätete Rückgabe

**RKPN**.DE  
RECHTSANWALTSKANZLEI  
PATRICK R. NESSLER

### **§§ 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.“*

© 04/2011 BY RECHTSANWALT PATRICK R. NESSLER

**RKPN**.DE  
RECHTSANWALTSKANZLEI  
PATRICK R. NESSLER

## Die Entschädigung des Pächters und die Wertermittlung

© 04/2011 BY RECHTSANWALT PATRICK R. NESSLER

## Der Entschädigungsanspruch des Pächters

**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 durch den Pächter selbst nur in Betracht, wenn der **Pachtvertrag** dies vorsieht!

© 04/2011 BY RECHTSANWALT PATRICK R. NESSLER

## Die Wertermittlung nach § 11 BKleingG

**RKPN**.DE  
RECHTSANWALTSKANZLEI  
PATRICK R. NESSLER

### § 11 Abs. 1 S. 2 BKleingG:

„Soweit **Regeln für die Bewertung von Anpflanzungen und Anlagen** von den Ländern aufgestellt oder von einer Kleingärtnerorganisation beschlossen und durch die zuständige Behörde genehmigt worden sind, sind diese bei der Bemessung der Höhe der Entschädigung zugrunde zu legen.“



Gilt ebenfalls nur bei einer Kündigung nach § 9 Abs. 1 Nrn. 2 bis 6 BKleingG und wenn der **Pachtvertrag** dies vorsieht

© 04/2011 BY RECHTSANWALT PATRICK R. NESSLER

## Die Regelung im Pachtvertrag

**RKPN**.DE  
RECHTSANWALTSKANZLEI  
PATRICK R. NESSLER

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."*

© 04/2011 BY RECHTSANWALT PATRICK R. NESSLER

## Das Zutrittsrecht des Verpächters und der Wertermittler

**RKPN**.DE  
RECHTSANWALTSKANZLEI  
PATRICK R. NESSLER

**„Hausrecht“ hat der Pächter** so lange, wie er die Parzelle noch nicht übergeben hat (auch nach Ablauf des Pachtvertrages)



Formulierungsbeispiel: (aus einem Pachtvertrag eines saarländischen Kleingärtnervereins)

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

*Dies gilt insbesondere auch für die nach § 7 Abs. 2 benannten Wertermittler zum Schätztermin, wenn dieser Termin von den Wertermittlern dem Pächter mindestens 14 Tage vorher in Textform angekündigt worden ist."*

© 04/2011 BY RECHTSANWALT PATRICK R. NESSLER

## Die „kalte“ Räumung

### Der „verschwundene“ Pächter

*„Die **nicht durch** einen **gerichtlichen Titel gedeckte** eigenmächtige Inbesitznahme einer Wohnung und deren eigenmächtiges Ausräumen durch den Vermieter stellen jedenfalls solange, wie der Mieter seinen an der Wohnung bestehenden Besitz nicht erkennbar aufgegeben hat, eine verbotene Eigenmacht im Sinne von § 858 Abs. 1 BGB und zugleich eine unerlaubte Selbsthilfe im Sinne von § 229 BGB dar, für deren Folgen der Vermieter ... sogar **verschuldensunabhängig** nach § 231 BGB **haftet**. ...*

*Das gilt **selbst dann**, wenn der gegenwärtige Aufenthaltsort des Mieters unbekannt und/oder das Mietverhältnis wirksam gekündigt und dadurch ein vertragliches Besitzrecht des Mieters entfallen ist. ...“*

(BGH, Ur. v. 14.07.2010, Az. VIII ZR 45/09)



## Der „verschwundene“ Pächter

**RKPN**.DE  
RECHTSANWALTSKANZLEI  
PATRICK R. NESSLER

„Die **nicht durch einen gerichtlichen Titel gedeckte eigenmächtige Inbesitznahme einer Wohnung und deren eigenmächtiges Ausräumen durch den Vermieter stellen jedenfalls solange, wie der Mieter seinen an der Wohnung bestehenden Besitz nicht erkennbar aufgegeben hat, eine verbotene Eigenmacht im Sinne von § 858 Abs. 1 BGB und zugleich eine unerlaubte Selbsthilfe im Sinne von § 229 BGB dar, für deren Folgen der Vermieter ... sogar **verschuldensunabhängig** nach § 231 BGB **haftet**. ...**

Das gilt **selbst dann**, wenn der gegenwärtige Aufenthaltsort des Mieters unbekannt und/oder das Mietverhältnis wirksam gekündigt und dadurch ein vertragliches Besitzrecht des Mieters entfallen ist. ...“

(BGH, Urt. v. 14.07.2010, Az. VIII ZR 45/09)

© 04/2011 BY RECHTSANWALT PATRICK R. NESSLER

## Der Ersatzpflicht des Verpächters

**RKPN**.DE  
RECHTSANWALTSKANZLEI  
PATRICK R. NESSLER

„Diese [Obhutspflicht] hat nicht nur zur Folge, dass der Vermieter die nachweislich in Obhut genommenen Gegenstände vollständig und in einem gegenüber dem Zustand bei Inobhutnahme nicht verschlechterten Zustand **wieder herausgeben** muss.

Im Falle einer Unmöglichkeit der Herausgabe oder einer im Vergleich zum übernommenen Zustand nachweislich eingetretenen Verschlechterung der herauszugebenden Gegenstände hat er sich darüber hinaus - wie § 280 Abs. 1 Satz 2 BGB zeigt - zu entlasten, so dass ihn und nicht den Mieter insoweit die **Darlegungs- und Beweislast** trifft. ...“

(BGH, Urt. v. 14.07.2010, Az. VIII ZR 45/09)

© 04/2011 BY RECHTSANWALT PATRICK R. NESSLER

## Die „Schutz- und Dokumentationspflicht“

**RKPN**.DE  
RECHTSANWALTSKANZLEI  
PATRICK R. NESSLER

*„Die Beklagte hätte deshalb nicht nur dafür Sorge tragen müssen, dass an den in Besitz genommenen Gegenständen während der Dauer ihrer Obhut oder der anschließenden Einlagerung keine Beschädigungen oder Verluste eintreten.*

*Es hätte ihr vielmehr schon bei Inbesitznahme obliegen, ein **aussagekräftiges Verzeichnis der verwahrten Gegenstände aufzustellen und deren Wert schätzen zu lassen**, um dem Kläger eine Sicherung seiner Ansprüche zu ermöglichen. ...“*

(BGH, Ur. v. 14.07.2010, Az. VIII ZR 45/09)

© 04/2011 BY RECHTSANWALT PATRICK R. NESSLER

**RKPN**.DE  
RECHTSANWALTSKANZLEI  
PATRICK R. NESSLER

**Viel Spaß bei Ihrer  
ehrenamtlichen Arbeit !**

© 04/2011 BY RECHTSANWALT PATRICK R. NESSLER