

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).

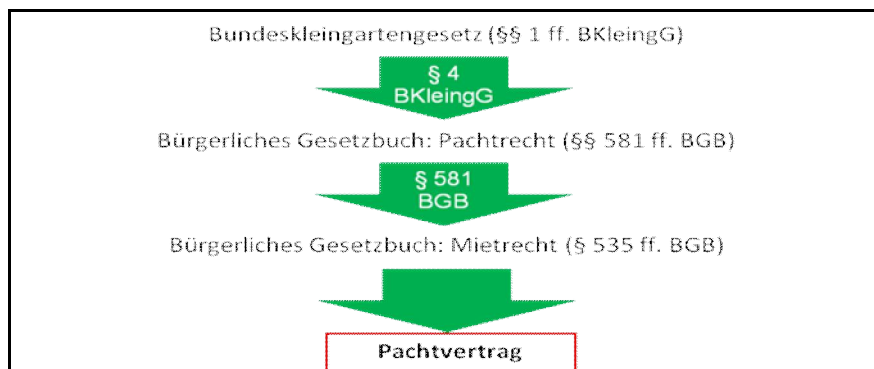
Bereits an dieser Stelle des Aufsatzes zeigt sich zum ersten Mal, dass die jeweils geschlossenen Pachtverträge in der juristischen Praxis äußerst wichtig sind.

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 Pachtnachfolger 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."

Der fehlende Nachpächter

Inzwischen kommt es in der Praxis immer häufiger vor, dass sich zum Zeitpunkt des Endes des Pachtverhältnisses mit dem scheidenden Pächter nicht direkt ein Nachfolger finden lässt. Nach der gesetzlichen Regelungen ist der Pächter nur so lange zur Bewirtschaftung der Parzelle und der Entrichtung der vereinbarten Pacht verpflichtet, wie das Pachtverhältnis auch tatsächlich besteht.

Es ist deshalb grundsätzlich anzuraten in dem Pachtvertrag zu vereinbaren, dass der Pächter unter der Voraussetzung, dass ein Nachfolger nicht gefunden werden kann, den Garten für einen gewissen Zeitraum in einem bestimmten Umfang weiter zu bewirtschaften hat.

Formulierungsbeispiel:

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

"Für den Fall, dass bei Beendigung des Pachtvertrages kein Pachtnachfolger vorhanden sein sollte und eine Wiedervergabe der Parzelle angestrebt wird, 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 BKleingG, der Kleingartenordnung sowie des Vertrages entspricht. ...

Der Nutzer hat den Garten bis zur Neuverpachtung bzw. bis zur Beräumung in einem solchen Zustand zu erhalten, dass von diesem keine Störung ausgeht."

Nach meiner Auffassung ist dadurch auch keine unangemessene Benachteiligung des Pächters gegeben, da er im Gegenzug die von ihm eingebrachten Anpflanzungen und Anlagen auch auf dem Grundstück belassen darf, die ansonsten auf seine Kosten von der Parzelle beseitigen müsste (siehe oben).

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.