

Wichtiges zum Pächterwechsel

Teil 1: Abwicklung des beendeten Pachtverhältnisses

Der Pächterwechsel ist ein wesentlicher Zeitpunkt im „Leben“ eines Kleingartens. Bei diesem wird das ursprünglich bestehende Pachtverhältnis abgewickelt und ein neues Pachtverhältnis mit einem nachfolgenden Pächter begründet. Sowohl bei der Abwicklung des „alten“ Pachtverhältnisses als auch bei der Verpachtung an einen neuen Pächter gilt es, verschiedene Dinge zu beachten. Die jetzt vorliegende Ausgabe von „Der Fachberater“ beschäftigt sich mit der Frage der Abwicklung des ursprünglichen Pachtverhältnisses. In der nächsten Ausgabe wird das Vorgehen des Zwischenpächters bei Abschluss eines neuen Pachtvertrages erörtert.

1. Abwicklung des beendeten Pachtverhältnisses

a) Über die konkrete Abwicklung des beendeten Pachtverhältnisses

Insbesondere zur Rückgabe der Parzelle sind im BKleingG direkt keine Regelungen enthalten. Anwendbar sind vielmehr gemäß § 4 Abs. 1 BKleingG die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) über den Pachtvertrag. Im Pachtrecht des BGB findet sich wiederum in § 581 Abs. 2 ein Verweis auf die Vorschriften über den Mietvertrag, so dass sich die Rückgabe der Kleingartenparzelle letztlich nach § 546 BGB regelt.

In Abs. 1 des genannten

Paragrafen heißt es, dass der Mieter verpflichtet ist, die Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses zurückzugeben. Nach insofern übereinstimmender Auffassung in Rechtsprechung und Literatur bedeutet dies zunächst, dass der Mieter (Pächter) die Miet-/Pachtsache frei von allen Sachen zurückzugeben hat, die nicht mit verpachtet sind. Dabei kommt es zumindest nach der gesetzlichen Regelung des BGB nicht auf das Eigentum an den jeweiligen auf der Pachtsache befindlichen Gegenständen an.

Im Kleingartenrecht wird in aller Regel lediglich der Grund und Boden zum Zwecke der kleingärtnerischen Nutzung verpachtet. Auf der Fläche befindliche Sachen, wie Gartenlaube, bauliche Anlagen, Anpflanzungen sowie bewegliche Gegenstände, sind nahezu ausschließlich nicht mit verpachtet. Soweit es sich um Baulichkeiten, bauliche Anlagen sowie Anpflanzungen handelt, sind diese vom Pächter oder von einem Vorpächter nur für die Dauer des Pachtverhältnisses mit dem Grund und Boden verbunden, sodass es sich um sogenannte „Scheinbestandteile“ gemäß § 95 BGB handelt.

Der Bundesgerichtshof hat hierzu in einem Urteil vom 21.02.2013 (III ZR 266/12) ausgeführt:

„Werden Baulichkeiten, Anlagen und Anpflanzungen von einem Pächter auf dem

von ihm genutzten Grundstück eingebracht und mit diesem fest verbunden, so spricht eine Vermutung dafür, dass dies mangels besonderer Vereinbarungen nur in seinem Interesse für die Dauer des Pachtverhältnisses und damit nur zu einem vorübergehenden Zweck im Sinne des § 95 (1) S. 1 BGB geschehen sollte, mit der Folge, dass diese eingebrachten Sachen als bloße „Scheinbestandteile“ nicht gemäß §§ 93, 94 BGB in das Eigentum des Grundstückseigentümers übergehen, sondern im Eigentum des Pächters verbleiben (...). Diese Vermutung wird nicht schon bei einer massiven Bauart des Gebäudes oder bei langer Dauer des Vertrags entkräftet. (...) Nach diesen Grundsätzen befinden sich Baulichkeiten, Anlagen und Anpflanzungen, die entweder vom Kleingartenpächter selbst errichtet oder von einem Vorpächter eingebracht und sodann vom Pächter übernommen worden sind, im Eigentum des Kleingartenpächters und nicht im Eigentum des Verpächters oder eines Dritten Grundstückseigentümers.“

Aus der vom Bundesgerichtshof klargestellten Rechtslage ergibt sich, dass der Pächter eines Kleingartens nach der gesetzlichen Regelung grundsätzlich verpflichtet ist, den Kleingarten von Baulichkeiten, baulichen Anlagen, Anpflanzungen, aber auch von beweglichen

Dingen zu beräumen. Dies gilt nach einer Entscheidung des Landgerichts Kassel vom 29.01.1998 (Az. 1 S 690/97) auch für den Fall, dass die entsprechenden Bauten bzw. Anpflanzungen während der Pachtzeit geduldet oder von einem Vorgänger käuflich erworben worden sind.

b) Vom Gesetz abweichende Gestaltungen

Bei der Regelung des § 546 BGB handelt es sich nicht um eine zwingende rechtliche Vorschrift, d.h., dass aufgrund vertraglicher Vereinbarungen von dieser Vorschrift abgewichen werden kann. Vom Gesetz abweichende Regelungen können ihre Ursache unter anderem darin haben, dass, etwa aufgrund einer hohen Nachfrage nach Kleingärten, seitens der Kleingärtnerorganisationen als Zwischenpächter kein Bedürfnis besteht, die Kleingärten restlos beräumen zu lassen, da in den meisten Fällen davon ausgegangen werden kann, dass der Kleingarten mit den Anpflanzungen und Baulichkeiten an einen neuen Pächter verpachtet werden kann. Erfahrungsgemäß lässt sich ein fertig „ingerichteter“ Kleingarten besser und schneller verpachten als ein Kleingarten, der erst noch bebaut bzw. bepflanzt werden muss.

So fanden sich in den Nutzungsverträgen des Verbandes der Kleingärtner, Siedler und Kleintierzüchter der ehemaligen DDR Klauseln, wonach die Kleingärten mit Anpflanzungen und Baulichkeiten an den Vorstand der jeweiligen Sparte zu übergeben waren. Zu entfernen waren lediglich Sachen, die nicht

kleingärtnerischen Nutzung entsprachen.

Ein Wegnahmerecht im Hinblick auf die im Garten befindlichen Sachen bestand für den ehemaligen Nutzer nicht. Hintergrund dieser Regelung war, dass die Nachfrage nach Kleingärten in der damaligen DDR relativ hoch war und davon ausgegangen werden konnte, dass jeder Garten in kurzer Zeit neu verpachtet werden kann.

Auch in Pachtverträgen von Vereinen und Verbänden der westlichen Bundesländer sowie Verträgen im Osten Deutschlands nach dem 03.10.1990 finden sich häufig Klauseln, dass der Kleingärtner lediglich verpflichtet ist, Anpflanzungen und Baulichkeiten, die den gesetzlichen Vorschriften widersprechen, die nicht mehr nutzbar sind oder in sonstiger Weise stören, zu beseitigen. In allen der aufgezählten Fälle ist zu beachten, dass die konkrete einzelvertragliche Regelung die gesetzliche Regelung verdrängt, d.h., es gilt das im Unterpachtvertrag Festgeschriebene.

Teilweise werden von Kleingärtnerorganisationen als Zwischenpächter Unterpachtverträge abgeschlossen, die es dem Pächter gestatten, für einen bestimmten Zeitraum (oder auf unbestimmte Zeit) die Baulichkeiten und Anpflanzungen in der Parzelle zu belassen, bis ein Nachfolger für den Kleingarten gefunden worden ist. Für den Zeitraum, in dem sich das Eigentum des Pächters noch auf der Parzelle befindet, hat dieser die vereinbarten Kosten für die Nutzung des Kleingartens weiter zu entrichten. Teilweise finden sich auch

Regelungen, wonach der Pächter zur vollständigen Beräumung des Gartens verpflichtet ist, wenn sich bis zu einem bestimmten Zeitpunkt kein Nachfolgepächter gefunden hat.

Der Bundesgerichtshof hat derartige Klauseln in der bereits erwähnten Entscheidung vom 21.02.2013 ausdrücklich für zulässig und wirksam erklärt. So hat der Bundesgerichtshof einerseits ausgeführt, dass die weitere Bewirtschaftung des Kleingartens sowohl im Interesse des Vereins als auch im Interesse des ehemaligen Pächters liegt, da mit dieser die hohen Räumungskosten vermieden werden können. Andererseits kann der Pächter durch Beseitigung seines Eigentums von der Parzelle die Weiterzahlung von Kosten bzw. den Aufwand der Weiterbewirtschaftung vermeiden.

Aus der Sicht des Unterzeichners empfehlen sich vertragliche Regelungen, wonach der abgebende Pächter grundsätzlich zur Beräumung des Kleingartens von Baulichkeiten, baulichen Anlagen, Anpflanzungen sowie dem beweglichen Inventar verpflichtet ist, soweit sich kein vom Verpächter bestätigter Nachfolger zur Übernahme dieser Sachen bereit erklärt. Gegebenenfalls können hiervon abweichende Vereinbarungen zwischen den Vertragspartnern getroffen werden.

Bei den jeweiligen vertraglichen Regelungen sollte in bestimmten Abständen geprüft werden, ob die in den Unterpachtverträgen getroffenen Vereinbarungen noch den tatsächlichen Rahmenbedingungen im Bereich der jeweiligen Vereine bzw. Verbände gerecht werden.

Gegebenenfalls sollten die Regelungen zur Rückgabe des Kleingartens an die tatsächlichen Voraussetzungen angepasst werden.

c) Herstellung des gesetzlichen Zustands

Wie bereits das Landgericht Kassel in seiner Entscheidung 1998 feststellte, ist der Wechsel des Kleingartenpächters ein geeigneter Zeitpunkt, eventuelle Fehlentwicklungen im Kleingarten zu beseitigen. Selbst wenn der Verpächter bestimmte unzulässige Gehölze oder Baulichkeiten während des Pachtverhältnisses geduldet hat, so endet dieser Gutgläubensschutz mit dem Pachtverhältnis.

Der abgebende Pächter kann nicht darauf vertrauen, dass die Duldung von bestimmten Vertragsverletzungen auch über das Pachtverhältnis hinaus erfolgt. Insofern ist nach allen dem Unterzeichner bekannten vertraglichen Regelungen der Kleingarten nach Beendigung des Pachtverhältnisses von ungesetzlichen bzw. unbrauchbaren Sachen zu beräumen.

Dies ist auch insofern von erheblicher Bedeutung, da eine Weiterverpachtung des Gartens an einen neuen Pächter mit den entsprechenden vertrags- und gesetzwidrigen Sachen wiederum einen Gutgläubensschutz gemäß § 242 BGB beim neuen Pächter auslösen kann. Dies kann es unter Umständen erschweren oder unmöglich machen, während des Bestehens des neuen Pachtverhältnisses die Beseitigung vom Pächter zu verlangen.

Es ist also eine wichtige Aufgabe des Zwischenpächters, dafür zu sorgen, dass

spätestens bei Beendigung des Pachtverhältnisses die Parzelle sich in einem vertragskonformen und gesetzmäßigen Zustand befindet. Dies setzt in aller Regel eine Bestandsaufnahme im jeweiligen Kleingarten voraus.

In der Praxis hat sich hierzu das Instrument der Wertermittlung bewährt. In vielen Unterpachtverträgen über Kleingärten ist daher vereinbart, dass bei jedem Ende eines Pachtverhältnisses eine Wertermittlung durchzuführen ist. Diese Wertermittlung hat neben dem Ziel, den materiellen Wert der im Garten zurückbleibenden Sachen zu ermitteln, auch die wichtige Funktion, dass gleichzeitig geprüft wird, welche Sachen im Garten verbleiben können, wo ggf. Arbeiten durchzuführen sind bzw. welche Dinge aus dem Garten zu entfernen sind. Die entsprechenden Wertermittlungsprotokolle sollten auch in der Gartenakte des Vereins dokumentiert bzw. in sonstiger Weise gespeichert werden.

d) Durchsetzung der Herausgabe- und Räumungsansprüche

In der weit überwiegenden Anzahl der Fälle verlaufen Gartenübergaben weitgehend problemlos. Im Idealfall ist der Garten entweder sofort in einem verpachtungsfähigen Zustand oder aber der abgebende Pächter beseitigt vorhandene Mängel, bevor ein neuer Pächter den Garten übernimmt.

In einigen Fällen kann es auch zu Vereinbarungen dahingehend kommen, dass nicht der abgebende Pächter die Mängel beseitigt, da er dies aus diversen Gründen nicht kann, sondern der neue Pächter diejenigen

Arbeiten übernimmt, die zur Herstellung des gesetzlichen Zustandes erforderlich sind. In diesen Fällen ist darauf zu achten, dass mit dem neuen Pächter konkrete Vereinbarungen (möglichst schriftlich) getroffen werden, in denen er sich unter Fristsetzung verpflichtet, bestimmte Arbeiten im Garten durchzuführen.

Wenn gesetzlich möglich, könnte dies auch mit einer Befristung des Pachtvertrages auf die Fristsetzung zur Beseitigung der Mängel verbunden werden, mit der Vereinbarung, dass bei Beseitigung der Vertrag in einen unbefristeten Pachtvertrag umgewandelt wird.

In einigen wenigen Fällen wird die Übergabe des Gartens durch den abgebenden Pächter nicht einvernehmlich zu klären sein. Dies kann dann die Erhebung einer Herausgabe- und Räumungsklage erfordern. Hierzu sollte rechtlicher Rat eingeholt werden.

Kommt der ehemalige Pächter auch nach einer Verurteilung der Räumung und Herausgabe nicht nach, wäre das Urteil im Wege der Zwangsvollstreckung durchzusetzen, auch hier empfiehlt sich die Beratung durch einen im Kleingartenrecht erfahrenen Juristen.

Karsten Duckstein

**Quelle: Zeitschrift „Der Fachberater“,
Verbandszeitschrift des
BKD, 4/2024**