

Pachtverträge im Kleingarten

- Gestaltung der Pachtverträge
- Pächterwechsel / Kündigung
- aktuelle Fragen / Antworten

Pachtverträge Warum

Besonderheit im Kleingartenwesen !

- Im Kleingartenverein gibt es immer zwei Verträge.
1. Die Mitgliedschaft im Verein
 2. Den Pachtvertrag für das Grundstück

Die Mitgliedschaft in einem Verein ist die erste Voraussetzung um einen Pachtvertrag abschließen zu können.

Die meisten Pachtverträge haben diese Voraussetzung im Vertrag festgeschrieben und handeln auch danach.

Gestaltung der Pachtverträge

- Die inhaltliche Gestaltung des Pachtvertrages unter Beachtung des Urteils des BGH vom 11.04.2013
- § 4 (1) BKleingG
- (1) Für Kleingartenpachtverträge gelten die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs über den Pachtvertrag, soweit sich aus diesem Gesetz nichts anderes ergibt.

§ 581 (1), (2) BGB

(1) Durch den Pachtvertrag wird der Verpächter verpflichtet, dem Pächter den Gebrauch des verpachteten Gegenstands und den Genuss der Früchte, soweit sie nach den Regeln einer ordnungsmäßigen Wirtschaft als Ertrag anzusehen sind, während der Pachtzeit zu gewähren. Der Pächter ist verpflichtet, dem Verpächter die vereinbarte Pacht zu entrichten. (2) 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.

Allgemeine rechtliche Bestimmungen

- BKleingG enthält Bestimmungen über
- Vertragsgegenstand (kleingärtnerische Nutzung in § 1 (1) Ziff. 1 und Kleingartenanlage § 1 (1) Ziff. 2
- Zwischenpachtvertrag und Zwischenpachtprivileg (§ 4 (2))
- Pachtzinshöhe und Anpassungsverfahren (§ 5)
- Dauer der Pacht bei Dauerkleingärten (§ 6)
- Formvorschrift für alle Kündigungen (§ 7)
- Kündigung durch den Verpächter (§§ 8–10)
- Kündigungsentschädigung (§ 11)
- Rechtsfolgen bei Tod des Pächters (§ 12)
- Nichtigkeit von Abweichungen zu Lasten des Pächters (§ 13)

Allgemeine rechtliche Bestimmungen

- BKleingG enthält Bestimmungen über
- Vertragsgegenstand (kleingärtnerische Nutzung in § 1 (1) Ziff. 1 und Kleingartenanlage § 1 (1) Ziff. 2
- Zwischenpachtvertrag und Zwischenpachtprivileg (§ 4 (2))
- Pachtzinshöhe und Anpassungsverfahren (§ 5)
- Dauer der Pacht bei Dauerkleingärten (§ 6)
- Formvorschrift für alle Kündigungen (§ 7)
- Kündigung durch den Verpächter (§§ 8–10)
- Kündigungsentschädigung (§ 11)
- Rechtsfolgen bei Tod des Pächters (§ 12)
- Nichtigkeit von Abweichungen zu Lasten des Pächters (§ 13)

Bezeichnung der Vertragsparteien

- auf richtigen Namenachten
- Hinweis auf Verwaltungsvollmachten etc.
- Bezeichnung der Pächter als Mitglied des Vereins

Was muss unbedingt im Pachtvertrag stehen

1. Beschreibung der Pachtsache
2. Beginn, Dauer, Kündigung
3. Pachtzahlung, sonstige Nebenkosten
4. Rechte und Pflichten der Vertragspartner

5. Beendigung, Rückgabe des Kleingartens
6. Schlussbestimmungen
7. Vereinbarung einer Sicherheitsleistung

Beschreibung der Pachtsache

- genaue Bezeichnung des Gartens
- Größe des Gartens festlegen
- nicht empfehlenswert: Größe anteilige Gemeinschaftsfläche definieren
- bei (drohendem) Leerstand Vereinbarung, dass freie Gärten als Gemeinschaftsfläche gelten
- empfehlenswert: Klarstellung, dass Anpflanzungen, Baulichkeiten, bauliche Anlagen sowie bewegliche Gegenstände nicht mit verpachtet sind

Beginn, Dauer, Kündigung

- Beginn definieren
- Festlegung, obbefristet, oder unbefristet (§ 6 BKleingG beachten)
- empfehlenswert: Klarstellung, dass Pachtvertrag spätestens mit Beendigung des Zwischenpacht- vertrages endet
- Definition des Pachtjahres
- Kündigungsmöglichkeiten – Für Verpächter BKleingG – Für Pächter gestaltbar

Pachtzahlung, sonstige Nebenkosten

- Pachthöhe „z.Z.“ festschreiben
- Zahlungsfrist definieren, empfehlenswert: genaues Datum vereinbaren
- Erstattung öffentlich-rechtlicher Lasten regeln
- Vereinbarung zu Minderung bzw. Aufrechnung

Rechte und Pflichten der Vertragspartner

Hauptpflichten:

- für Verpächter: Gebrauchsüberlassung und Gebrauchsgewährung während Pachtzeit
- für Pächter: Zahlung der Pacht und vertragsgemäße, insbesondere kleingärtnerische Nutzung

Beendigung, Rückgabe des Kleingartens

- Vereinbarung einer Wertermittlung bei jeder Kündigung
- Regelung der Rückgabe, entweder beräumt gem. § 546 BGB oder gem. Urteil BGH 11.04.2013
- Ausschluss der Vertragsverlängerung gem. § 545 BGB
- Abtretung von offenen Verbindlichkeiten des Pächters an den Verein zur Verrechnung mit einem Kaufpreis

- vom Pächter errichtete, eingebrachte oder käuflich erworbene Sachen im Kleingarten sind als Scheinbestandteile Eigentum des Pächters;
- der Pächter ist gem. § 546 BGB verpflichtet, nach Beendigung des Pachtverhältnisses durch eigene Kündigung sein Eigentum von der Parzelle zu entfernen;
- eine Vereinbarung im Pachtvertrag, nach der der Pächter sein Eigentum auf der Parzelle belassen kann, dafür aber das bisher vereinbarte Entgelt weiter zahlen muss, ist rechtlich zulässig
- Unterscheidung zwischen Verpächterkündigung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2–6 BKleingG einerseits und Pächterkündigung oder Verpächterkündigung gem. §§ 8, 9 (1) Ziff. 1 BKleingG andererseits

Schlussbestimmungen

- Raum für Zusatzvereinbarungen
- Schriftformklausel für Änderungen
- Salvatorische Klausel
- Unterschriftsfelder, ggf. Hinweis auf Verwaltungsvollmacht
- Hinweis auf Übergabe von Dokumenten, deren Anwendbarkeit vereinbart wurde

Vereinbarung einer Sicherheitsleistung

- Die Höhe der Sicherheitsleistung sollte in Höhe einer durchschnittlichen Jahresrechnung des Vereins einschließlich Pacht, Mitgliedsbeitrag, Betriebsgrund und Nebenkosten, Ersatzzahlungen für Arbeitsstunden und Versicherungen liegen.
- Die Sicherheitsleistung ist nicht Teil des Vereinsvermögens, es ist daher auf keinen Fall mit diesem zu vermischen.

Pächterwechsel - Chance und Verpflichtung

- Ende des Pachtverhältnisses
- Wertabschätzung
- Herstellung des vertragsgemäßen Zustandes
- Rückbauverlangen

Wenn keine Wertermittlung gemacht wird, gibt es große Schwierigkeiten den Rückbau zu verlangen.

1. Bedeutung des Pächterwechsels

Für einen Kleingarten stellt der Pächterwechsel eine wichtige Zäsur dar.

Das resultiert zum einen aus der Tatsache, dass im Zusammenhang mit dem Pächterwechsel dritte Personen, vor allem die Wertabschätzer, die Laube und andere Baulichkeiten in ihrem objektiven Bestand und Funktions- Tüchtigkeit feststellen und zumindest z.T. deren rechtliche Zulässigkeit beurteilen. Diese Zäsur beendet regelmäßig einen jahrelangen mitunter jahrzehntelangen mehr oder weniger unbeobachteten Gebrauch der Laube und anderer Baulichkeiten durch die Pächter

Zum anderen ergibt sich die Bedeutung des Nutzerwechsels daraus, dass die Heilung von Mängeln im Kleingarten, in und an der Laube sowie anderen Baulichkeiten nur im Zusammenhang mit der Beendigung des Pachtvertrages und dem anstehenden Nutzerwechsel

geheilt werden können. Das betrifft vor allem solche Mängel, die durch den Verpächter entweder nicht wahrgenommen oder über einen langen Zeitraum geduldet wurden.

Die Bedeutung des Pächterwechsels zeigt sich vor allem auch darin, dass zunehmend Rechtsstreitigkeiten in diesem Zusammenhang geführt werden. Diese Rechtsstreitigkeiten werden in aller Regel wegen finanzieller Interessen der Pächterwechselbeteiligten sehr hartnäckig geführt.

2. Anforderungen an den Pächterwechsel

Die grundlegende Anforderung an den Pächterwechsel besteht darin !

Die grundlegende Anforderung an den Pächterwechsel besteht darin, dass in allen damit zusammenhängenden Maßnahmen bei der Beendigung des alten Pachtverhältnisses und der Bewertung gewährleistet wird, dass der Garten vor erneuter Verpachtung in einen Zustand versetzt wird, der dem Bundeskleingartengesetz (BKleingG), dem Pachtvertrag, der geltenden Gartenordnung und ggf. weiterer Normen entspricht.

Jede andere Betrachtungsweise, die mehr oder weniger zwangsläufig immer darin mündet, dass Mängelbehaftete Gärten erneut verpachtet werden, sind risikobehaftet und daher abzulehnen. Eine solche Position im Kleingartenwesen durchzusetzen ist sehr schwer, da sich ein wesentlicher Anteil der Entwicklung des Kleingartenwesens vor allem hinsichtlich der Baulichkeiten und deren Ausstattung am Gesetz vorbei entwickelt haben und im Nachhinein mehr oder weniger klar sanktioniert wurden.

Während in den alten Bundesländern bei Mängelbehafteten Gärten allein der Kündigungsmechanismus zum Zuge kommen kann besteht in den neuen Bundesländern auch immer die Möglichkeit, die gesamte Kleingartenanlage in den Geltungsbereich des Schuldrechtsanpassungsgesetzes (SchuldRAnpG) und damit aus dem Geltungsbereich des BKleingG hinaus zu drängen. Die Folgen hinsichtlich der Höhe des Pachtzinses, der Kündigungsentschädigung u.a. sind bekannt

3. Rechtsgrundlagen für die Beendigung des Pachtverhältnisses beim Pächterwechsel

Der übliche Pächterwechsel - und nur dieser soll hier behandelt werden - setzt eine Beendigung des Pachtverhältnisses durch den abgebenden Pächter voraus. Im Regelfall geschieht dies bei Vorhandensein eines Nachpächters durch einvernehmliche Aufhebung des Pachtvertrages.

Im Gegensatz zur Verpächterkündigung ist die Kündigung durch den Pächter des Kleingartenpachtvertrages nicht im BKleingG geregelt. Nach § 4 Abs. 1 BKleingG gelten für Kleingartenpachtverträge insoweit die Vorschriften des BGB über die Pacht. Nach § 581 Abs. 2 BGB gelten insoweit, sofern sich aus den §§ 582 - 584 b BGB nichts anderes ergibt, die Vorschriften über den Mietvertrag.

4. Die Bewertung der Gärten

Die Bewertung der Kleingärten und der in ihnen vorhandenen Baulichkeiten im Zusammenhang mit dem Pächterwechsel wird sehr unterschiedlich durchgeführt.

Dies kann auch gar nicht anders sein, da die dazu aufgestellten vereinsrechtlichen Ordnungen, die Bestimmungen in den Pachtverträgen und die in den Vereinen oft über Jahrzehnte herausgebildete Übungen unterschiedlich sind (Kappungsgrenzen für den Wert der Gärten und Lauben, unterschiedliche Bewertungskriterien hinsichtlich Strom- und Wasseranschlüsse und hinsichtlich von "Luxusgegenständen" u.a.m.). Nach den Erfahrungen des Unterzeichnenden wäre es günstig, an die bei der Bewertung Beteiligten folgende Anforderungen zu stellen:

4.1. Anforderungen an die Bewerter

- vollständige und objektive Erfassung aller auf dem Pachtgrundstück vorhandener Baulichkeiten und Anpflanzungen (Was ist in welchem Umfang tatsächlich vorhanden)
- Bestimmung, welche Baulichkeiten und Anpflanzungen zulässig und daher bewertungsfähig sind, - Bestimmung der unzulässigen Baulichkeiten und Anpflanzungen,
- Bewertung der zulässigen Baulichkeiten und Anpflanzungen nach den geltenden Ordnungen,
- Vermessung des Pachtgegenstandes mittels Bandmaß (Feststellung der Größe des Gartens in m².)

4.2. Verantwortung des abgebenden Pächters

- Vorlage des Pachtvertrages und sämtlicher Baugenehmigungen,
- Vorlage eventuell vorhandener Vereinbarungen mit den Gartennachbarn z.B. bzgl. des Eigentums am Zaun, zu Grenzabständen, Überhang, Überwuchs u.a.m.,
- Duldung sämtlicher Prüfungen u.a. auch der Dichtheit der abflusslosen Sammelgrube,
- Abgrenzung der Baulichkeiten und Anpflanzungen vom Inventar (Regenwassersammelbehälter, Komposter, Sandkasten, Spielgeräte u.a.m.).

4.3. Aufgaben des Vereinsvorstandes:

- Bestimmung der Baulichkeiten und Anpflanzungen, die unzulässig sind,
- Durchsetzung der Wegnahme der unzulässigen Baulichkeiten und Anpflanzungen sowie Heilung anderer Mängel, - Kontrolle der Objektivität der Tätigkeit der Bewerter und der Angaben des abgebenden Pächters,
- Teilnahme am Bewertungstermin und Inaugenscheinnahme der Anpflanzungen und Baulichkeiten, insbesondere der Laube auch von innen,
- Aufbereitung und Dokumentierung streitiger Angelegenheiten und Veranlassung der Entscheidung darüber durch den Verpächter

aktuelle Fragen / Antworten

- Frage 1:
 - Wie geht man vor, wenn der Pächter nicht mehr auffindbar ist und die Parzelle verwildert?
- Frage 2:
 - Die kalte Inbesitznahme einer herrenlosen Laube, ist dies zulässig?

- Frage 3:
- Hat die Aberkennung der kleingärtnerischen Gemeinnützigkeit Folgen für das Unterpachtverhältnis?
- Frage 4:
- Hat nach einer fristlosen Kündigung des Kleingartenpachtvertrages gemäß § 8 BKleingG wegen Nichtzahlung der Pacht der Kleingärtner einen Anspruch auf Entschädigung?
- Frage 6:
- Besteht auch dann ein Zwischenpachtvertrag und ein Kleingartenpachtverhältnis oder was für ein Nutzungsverhältnis, wenn zum Zeitpunkt des Beitrittes der neuen Bundesländer (03.10.1990) die Rechtslage ungeklärt war?

Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit

Regionalfachberater
Stefan Kroll

Regionalverband Wernigerode
stefankroll-ilsenburg@t-online.de

01 70 / 29 59 85 7