



# **Kleingärtnerische Bewirtschaftung, Wertermittlung, Räumung, Herausgabe von Parzellen in Kleingartenanlagen nach dem Bundeskleingartengesetz**

**Matthias Schreiter**

Mediator Dipl.-Jur.

**Anwaltskanzlei Cornelia Gärtner**

Seminar beim KV Güstrow am 16.03.2018

## **Kleingärtnerische Nutzung**

im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG

„dem Nutzer (Kleingärtner) zur nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf, und zur Erholung dient (kleingärtnerische Nutzung)...“

# Rechtliche Grundlagen für die sogenannte „Drittelregelung“?

- Zwischenpachtvertrag (Grundstückseigentümer und KV)
- Verwaltungsabkommen (KV und KGV)
- Kleingarten-Pachtvertrag (KV und Unterpächter)
- Satzung und Beschlüsse vom Kreisverband oder Verein  
(z.B.: Rahmengenordnung vom Kreisverband als  
Zwischenpächter oder Kleingartenordnung vom Verein als  
Verwalter)
- Rechtsprechung vom Bundesgerichtshof zur kleingärtnerischen  
Nutzung innerhalb einer Kleingartenanlage

# 1. Beispiel für eine Regelung im Kleingarten-Pachtvertrag

Der Pächter hat das Recht und die Pflicht, den gepachteten Kleingarten entsprechend den Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes, den Beschlüssen, insbesondere der Rahmen-gartenordnung, des Zwischenpächter sowie den Beschlüssen, insbesondere der Kleingartenordnung des Vereins als Zwischen-pächters in der jeweils geltenden Fassung zu gestalten und zu bewirtschaften.

Das betrifft insbesondere:

- die kleingärtnerische Nutzung gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG...

## 2. Beispiel für eine Regelung im Kleingarten-Pachtvertrag

Der Pächter ist verpflichtet, seinen Kleingarten im Sinne der kleingärtnerischen Nutzung fortlaufend ordnungsgemäß zu bewirtschaften, in gutem Kulturzustand zu erhalten und die jeweils geltenden Kleingartenordnung des Verwalters in Verbindung mit der Rahmengartenordnung des Zwischenpächters und sonstigen Ordnungen und Beschlüssen des Zwischenpächters und des Verwalters einzuhalten.

# Was sind Gartenbauerzeugnisse?

- Obst
- Gemüse
- andere (gartenmäßig gewonnene) Früchte  
z.B. Kräuter

# Urteil BGH vom 17. Juni 2004

## III ZR 281/03

„Ein zentrales Merkmal eines Kleingartens ist die nicht erwerbsmäßige gärtnerische Nutzung, also die Erzeugung von Obst, Gemüse und anderen Früchten durch Selbstarbeit des Kleingärtners oder seiner Familienangehörigen. Kennzeichnend für diese Nutzungsart ist die Vielfalt der Gartenbauerzeugnisse (z.B.: Senatsurteil vom 16. Dezember 1999 aaO).“

**Vgl. dazu auch: das bezeichnete Urteil des BGH vom 16.12.1999 III ZR 89/99**

# Zusammenfassung der Begründung im Urteil BGH vom 17. Juni 2004 III ZR 281/03

- a) Eine Kleingartenanlage setzt nicht voraus, daß wenigsten die Hälfte ihrer Fläche zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf (insbesondere Obst und Gemüse) genutzt wird.
- b) Es genügt, wenn diese Nutzung den Charakter der Anlage maßgeblich mitprägt.
- c) Dies ist in der Regel anzunehmen, wenn wenigsten ein Drittel der Fläche zum Anbau von Gartenerzeugnissen für den Eigenbedarf genutzt wird. Besonderheiten, wie eine atypische Größe der Parzellen, topografische Eigentümlichkeiten oder eine Bodenqualität, die den Anbau von Nutzpflanzen nicht zuläßt, können eine vom Regelfall abweichende Beurteilung rechtfertigen.



# Aufteilung der Drittelung nach BGH-Urteil

## Kleingärtnerische Nutzung innerhalb der Kleingartenanlage:

- mindestens 1/3 der Gesamtfläche dient der Erzeugung von Gartenbauerzeugnissen;
- höchstens 1/3 mit Zierpflanzen, Rasen u.a. (= Erholungsnutzung);
- höchstens 1/3 aus Baulichkeiten (Gartenlauben und andere bauliche Anlagen – siehe § 20a Ziffer 7 BKleingG -, Terrassen, Wege, Zäune u.a.)

### Beachte:

**Vielfalt der Gartenbauerzeugnisse und die Struktur der Kleingartenanlage berücksichtigen!**

# Kleingärtnerische Gemeinnützigkeit gemäß § 2 BKleingG

Eine Kleingärtnerorganisation wird von der zuständigen Landesbehörde als gemeinnützig anerkannt, wenn sie im Vereinsregister eingetragen ist, sich der regelmäßigen Prüfung der Geschäftsführung unterwirft und wenn die Satzung bestimmt, dass

1. die Organisation ausschließlich oder überwiegend die Förderung des Kleingartenwesens sowie die fachliche Betreuung ihrer Mitglieder bezweckt,
2. erzielte Einnahmen kleingärtnerischen Zwecken zugeführt werden und
3. bei der Auflösung der Organisation deren Vermögen für kleingärtnerische Zwecke verwendet wird.

# Welche Verwaltungsvorschrift gilt im Land Mecklenburg-Vorpommern?

## **Richtlinie über die Anerkennung der kleingärtnerischen Gemeinnützigkeit (Gemeinnützigkeitsrichtlinie)**

Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 4. Mai 2010 – VI 370 – VV Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 235 – 2 ;

Fundstelle: AmtsBl. M-V 2010, S. 323; Geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 30.01.2013 (AmtsBl. M-V 2013, S. 182)

# Welche Verwaltungsbehörde ist zuständig?

Zuständige Behörde für die Anerkennung und den Entzug der kleingärtnerischen Gemeinnützigkeit (Anerkennungsbehörde) nach den §§ 2 und 20a Nummer 4 des Bundeskleingartengesetzes vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) geändert worden ist, sind die Oberbürgermeister der kreisfreien Städte, die Amtsvorsteher und die Bürgermeister der amtsfreien Gemeinden, in deren Gebiet oder Bereich die Kleingärtnerorganisation ihren Sitz hat.

# Konsequenzen der Aberkennung der kleingärtnerischen Gemeinnützigkeit?

## § 10 Kündigung von Zwischenpachtverträgen

Der Verpächter kann einen Zwischenpachtvertrag auch kündigen, wenn

1. ...
2. dem Zwischenpächter die kleingärtnerische Gemeinnützigkeit aberkannt ist.

# Entfernung von Bäumen innerhalb von Kleingartenanlage

## Was ist zu prüfen?

1. Wann wurde der Baum von wem gepflanzt?
2. In wessen Eigentum befindet sich der Baum jetzt?
3. Befindet sich der Baum auf einer Gemeinschaftsfläche oder einer Parzelle?
4. Gilt die Baumschutzsatzung?
5. War der Baum zum Zeitpunkt der Verpachtung der KGA oder der Parzelle bereits vorhanden?
6. Besteht eine Forderung auf Beseitigung des Baumes?
7. Liegt eine Gefährdung oder Störung vor?

## Freundliche mündliche oder schriftliche Erinnerung (z.B. bei Bewirtschaftungsmängeln)

Damit spart sich der Vorstand viel zeitlichen und finanziellen Aufwand. Oft wird der die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der Parzelle durch die Kleingärtner (Pächter) nur aus Nachlässigkeit oder anderen nicht bekannten Gründen (z.B. Krankheit) versäumt.

Es kann dazu z.B. auch eine Erinnerung per E-Mail (**Datenschutz beachten!**) erfolgen.

Kann ein Pächter in Folge seiner persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse (**Nachweis dafür erforderlich!**) die Parzelle/Kleingarten nicht im Sinne des Kleingarten-Pachtvertrages bewirtschaften, sollte eine

**Vereinbarung in schriftlicher Form**

mit festgesetzten Aufgaben zur Mängelbeseitigung und Fristen für die Mängelbeseitigung abgeschlossen werden.

## Abmahnung nach § 9 (1) 1. BKleingG i.V.m. mit dem Kleingarten-Pachtvertrag

Sollte die Erinnerung an den/die Pächter nicht ausgereicht haben, muss durch den Zwischenpächter (d.h. durch den Kreisverband bzw. mit Originalvollmacht vom KV durch Verwalter) rechtlich wirksam abgemahnt werden!



## Abmahnung bei Bewirtschaftungsmängeln u.a. gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 1 BKleingG

Abmahnung ist eine zwingende Voraussetzung für eine ordentliche Kündigung des Kleingarten-Pachtvertrages:

- Mängel oder Pflichtverletzung genau benennen
- Konkrete Forderung, was der Pächter tun oder unterlassen soll
- Androhung der Kündigung, wenn er innerhalb einer angemessenen Frist (**dabei Frist aus § 9 Abs. 2 Ziffer 1 BKleingG beachten**) die Mängel nicht beseitigt oder die Pflichtverletzung nicht unterlässt

# Ordentliche Kündigung

bei Bewirtschaftungsmängeln oder anderen Pflichtverletzungen  
gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 1 BKleingG

- (1) Der Verpächter kann den Kleingartenpachtvertrag kündigen, wenn
1. der Pächter ungeachtet einer in Textform abgegebenen Abmahnung des Verpächters eine nicht kleingärtnerische Nutzung fortsetzt oder andere Verpflichtungen, die die Nutzung des Kleingartens betreffen, nicht unerheblich verletzt, insbesondere die Laube zum dauerhaften Wohnen nutzt, das Grundstück unbefugt einem Dritten überlässt, erhebliche Bewirtschaftungsmängel nicht innerhalb einer angemessenen Frist abstellt oder geldliche oder sonstige Gemeinschaftsleistungen für die Kleingartenanlage verweigert;

# Was ist zu beachten?

- Abmahnung in Schriftform vor Kündigung
- Schriftform der Kündigungserklärung
- Unterzeichnung Vertretungsberechtigte
- Zugangsnachweis für Abmahnung und Kündigung
- Fristen beachten!

# Formerfordernis

- Schriftform
- an alle Pächter zustellen
- Adressaten genau bezeichnen

# Frist nach § 9 (2) BKleingG

Die Kündigung ist nur für den 30. November eines Jahres zulässig; sie hat **spätestens** zu erfolgen

1. in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 1 **am dritten Werktag im August,**

## § 9 (2) 1. BKleingG

- Kündigung zum 30.11. des Jahres
- Zugang spätestens am 3. Werktag im August
- Frist verpasst, kein Vertragsende zum 30.11. des Jahres

## Kündigung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist gemäß § 8 Ziffer 1 Bundeskleingartengesetz

Der Verpächter kann den Kleingartenpachtvertrag ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, wenn

1. der Pächter mit der Entrichtung der Pacht für mindestens ein Vierteljahr in Verzug ist und nicht innerhalb von zwei Monaten nach Mahnung in Textform die fällige Pachtforderung erfüllt ...

## Kündigung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist gemäß § 8 Ziffer 2 Bundeskleingartengesetz

Der Verpächter kann den Kleingartenpachtvertrag ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, wenn

2. der Pächter oder von ihm auf dem Kleingartengrundstück geduldete Personen so schwerwiegende Pflichtverletzungen begehen, insbesondere den Frieden in der Kleingärtnergemeinschaft so nachhaltig stören, dass dem Verpächter die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses nicht zugemutet werden kann.



# Verjährungshinweis!

Räumungs- und Herausgabeansprüche des Zwischenpächters unterliegen der

**regelmäßigen Verjährungsfrist von 3 Jahre.**

Beispiel: Zum 31.12.2018 verjähren alle Ansprüche gegen ehemalige Pächter, die nach der Beendigung des Kleingarten-Pachtvertrages zum 30.11.2015 den Kleingarten nicht beräumt und nicht an den Zwischenpächter herausgegeben haben.

**Achtung:** Verkürzte Verjährungsfrist von 6 Monaten für Geltendmachung der Räumungskosten bei Übernahme der Parzelle im nicht beräumten Zustand!

# Was bedeutet Verjährung?

Das bedeutet, dass sich nach Ablauf der gesetzlich festgelegten Frist von 3 Jahren (Regelverjährungsfrist) für Forderungen aus Kleingarten-Pachtverträgen der/die Pächter sich auf die Verjährung des Anspruchs berufen und die Erfüllung des Anspruchs verweigern können.

Der Zwischenpächter kann seinen Anspruch nicht mehr erfolgreich gerichtlich durchsetzen – obwohl dieser rechtlich gesehen weiterhin besteht –, wenn sich der/die ehemaligen Pächter auf die Verjährung berufen.

Erinnerung/Aufforderungen des Zwischenpächters – mündlich oder schriftlich – können die Verjährung niemals verhindern.

**Bei Verweigerung oder Nichtmeldung ist die Klage erforderlich!**

# Folgen der Beendigung des Kleingarten-Pachtvertrages

## **Ausnahmeregelung § 95 BGB - Nur vorübergehender Zweck**

- (1) Zu den Bestandteilen eines Grundstücks gehören solche Sachen nicht, die nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grund und Boden verbunden sind. Das Gleiche gilt von einem Gebäude oder anderen Werk, das in Ausübung eines Rechts an einem fremden Grundstück von dem Berechtigten mit dem Grundstück verbunden worden ist.
- (2) Sachen, die nur zu einem vorübergehenden Zwecke in ein Gebäude eingefügt sind, gehören nicht zu den Bestandteilen des Gebäudes.

# „Scheinbestandteile“

Urteil BGH vom 21.02.2012 , III ZR 266/12

Der BGH führt aus, dass Baulichkeiten, Anlagen und Anpflanzungen, die von einem Pächter auf dem von ihm genutzten Grundstück eingebracht oder mit diesem fest verbunden werden, in der Regel nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grund und Boden verbunden werden mit der Folge, dass diese Eingebrachten Sache als sogenannte „Scheinbestandteile“ nicht in das Eigentum des Verpächters oder des Grundstückseigentümers Übergehen, sondern im Eigentum des Pächters verbleiben.

**Ausnahme:** Vereinbarungen zum Eigentumsübergang

# (Vergleichs-)Vereinbarung

Der ehemalige Pächter überträgt zur Erledigung der Räumungs- und Herausgabeforderung vom Kleingartenverein oder Zahlungsforderung vom Kleingartenverein mit sofortiger Wirkung die in seinem Eigentum stehenden und nicht wegzunehmenden Baulichkeiten und Aufwuchs auf der Parzelle Nr.: .. in der Kleingartenanlage „...“ wie sie stehen an den Kleingartenverein. Der ehemalige Pächter versichert, dass die nicht wegzunehmenden Sachen auf der Parzelle sein persönliches Eigentum sind und Rechte Dritter nicht bestehen. Alle Unterzeichnenden erklären, dass sie die Bestimmungen des §§ 519 und 528 BGB kennen und dass die genannten §§ auf diesen Vertrag nicht zutreffen.

# Warum immer eine Wertermittlung?

- 1) Bestimmung des Wertes der Anpflanzungen und Baulichkeiten als Anhaltspunkt für eine Übertragung des Eigentums auf Nachfolgepächter oder Kleingartenverein.
- 2) Bestandsaufnahme, ob Zustand der Parzelle dem Kleingarten-Pachtvertrag, der Gartenordnung und damit dem BKleingG entspricht.

## Forderung auf Räumung und Herausgabe der Parzelle, wenn keine Vereinbarung mit dem ehemaligen Pächter abgeschlossen werden kann

Dazu stets den konkreten **Kleingarten-Pachtvertrag** prüfen:

### Beispiel

„Für den Fall, dass bei Beendigung des Pachtverhältnisses mit einem Folgepächter kein Pachtvertrag zustande kommt/oder sich Folgepächter und Pächter nicht über eine Übereignung der Baulichkeiten, bauliche Anlagen und pflanzlicher Aufwuchs einigen, ist der Pächter verpflichtet den Kleingarten vollständig beräumt (Entfernung aller Baulichkeiten, bauliche Anlagen und pflanzlicher Aufwuchs) an den Verpächter zurückzugeben.“

# Inbesitznahme der Parzelle durch den Zwischenpächter = **Verbotene Eigenmacht!**

Wenn der Pächter die Parzelle nicht beräumt an den Verpächter herausgibt, ist eine Räumungsklage erforderlich.

Ansonsten Gefahr von Schadenersatzansprüchen durch Pächter bzw. Nachpächter, da **keine Eigentumsübergang!**

Soweit ein Räumungstitel vorliegt, **im Interesse der Schadenminderung** Antrag an Gerichtsvollzieher zur Räumung der Parzelle gemäß §§ 885 a, 885 Abs. 1 ZPO

## Welche Kosten?

Gerichtskosten und ggf. Rechtsanwaltskosten

Gerichtsvollziehergebühren und ggf. Kosten für Schlüsseldienst

sowie ggf. Kosten für Einlagerung



## **§ 548 BGB Verjährung der Ersatzansprüche i.V.m. § 4 (1) BKleingG – Verweisung BGB**

(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.

# § 4 (1) BKleingG

## Verweisung Pachtvertrag BGB

Für Kleingartenpachtverträge gelten die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs über den Pachtvertrag, soweit sich aus diesem Gesetz nichts anderes ergibt.

### § 581 (2) BGB – Verweisung Mietrecht

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.

## Woraus ergibt sich neben dem Kleingarten-Pachtvertrag die Räumungsverpflichtung?

**Verweisung** nach § 4 (1) BKleingG, § 581 (2) BGB  
auf **§ 546 BGB Rückgabepflicht des Mieters**

- 1) Der Mieter ist verpflichtet, die Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses zurückzugeben.
- 2) Hat der Mieter den Gebrauch der Mietsache einem Dritten überlassen, so kann der Vermieter die Sache nach Beendigung des Mietverhältnisses auch von dem Dritten zurückfordern.

# BGH Urteil vom 21.02.2013

## III ZR 266/12

- Verpächter muss grundsätzlich nicht hinnehmen, dass Pächter die in dessen Eigentum stehenden Baulichkeiten, Anlagen und Anpflanzungen auf dem Grundstück belässt, vielmehr kann er vom Pächter die Entfernung dieser Sachen verlangen.
- Der BGH weist dabei auf die gesetzliche Regelung des § 546 Abs. 1 BGB i.V.m. § 581 Abs. 2 BGB, § 4 Abs. 1 BKleingG hin.

# (Abwicklungs-)vereinbarung

Soweit der Pächter die vollständige Beräumung verhindern will, muss er mit dem Zwischenpächter eine Vereinbarung über die Abwicklung des Kleingarten-Pachtvertrages (lt. Muster vom KV) abschließen.

# Verwirkung von Ansprüchen

Bei der Verwirkung kann ein rechtlich bestehender Anspruch wegen des Grundsatzes von „Treu und Glauben“ nicht mehr durchgesetzt werden.

# Folgen bei Vorliegen der Verwirkung

- Grundstückseigentümer kann Generalpächter gemäß §§ 9 i.V.m. 10 BKleingG abmahnen und Frist zur Mängelbeseitigung setzen;
- Beseitigung ist seitens des Zwischenpächters gegenüber Unterpächtern nicht durchsetzbar
- Grundstückseigentümer kann gesamten Pachtvertrag kündigen
- Schadenersatzansprüche der vertragstreuen Unterpächter gegen Zwischenpächter

# Voraussetzungen für Verwirkung

## **Zeitmoment:**

Die Pflichtverletzung muss über einen längeren Zeitraum geduldet worden sein.

## **Umstandsmoment:**

Es müssen Umstände hinzutreten, die beim Pächter den Eindruck entstehen lassen, die Pflichtverletzung werde weiterhin geduldet (z.B. Übergabe der Parzelle mit Mängel ohne Hinweis)



# Wann besteht ein Anspruch auf Entschädigung?

Wird ein Kleingartenpachtvertrag vom Verpächter **aus anderen Gründen (§ 9 (1) Nr. 2 bis 6)** als einer **Pflichtverletzung des Pächters ordentlich gekündigt**, steht dem/den Pächter/n gemäß § 11 BKleingG eine **angemessene Entschädigung** zu.

Sie umfasst diejenigen Pflanzen oder Anlagen, die er im Rahmen einer üblichen kleingärtnerischen Nutzung eingebracht hat.

# Verjährungshinweis!

Dieser Anspruch nach § 11 BKleingG verjährt nach einem Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) allerdings nicht nach den mietrechtlichen Vorschriften des BGB in sechs Monaten ab der Beendigung des Pachtvertrages, sondern erst in der regelmäßigen dreijährigen Verjährungsfrist (Az.: III ZR 181/01).

**Der Anspruch ist fällig, sobald das Pachtverhältnis beendet und der Kleingarten geräumt ist.**

# Was passiert mit einem Kleingarten im Insolvenzverfahren?

Bei der Gartenlaube, sonstigen Baulichkeiten und dem pflanzlichen Aufwuchs, die sich im Eigentum des Insolvenzschuldners befindet, handelt es sich um verwertbares Vermögen und ist durch den Insolvenzverwalter zur Masse zu ziehen.

Ein Insolvenzverfahren ist keine Kündigungsgrund für den Verpächter, aber der Insolvenzverwalter kann im Interesse der Verwertung ordentlich den Kleingarten-Pachtvertrag für den Insolvenzschuldner kündigen.



# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !

## ANWALTSKANZLEI

*Cornelia Gärtner*

Mediator Dipl.-Jur. Matthias Schreiter

Friedhofsweg 44a  
18057 Rostock

Telefon : +49 (0)381 492 31 30

Telefax : +49 (0)381 492 31 29

e-Mail : [kanzlei.gaertner@t-online.de](mailto:kanzlei.gaertner@t-online.de)