

Fachberatung
Management
Öffentlichkeitsarbeit
Recht
Umwelt

> **255**

Recht I

Pächterwechsel – die Herausforderung für Vereine und Verpächter

IMPRESSUM

**Schriftenreihe des Bundesverbandes
Deutscher Gartenfreunde e. V., Berlin (BDG)
Heft 3/2017 – 39. Jahrgang**

Seminar: **Recht I**
vom 30. Juni bis 02. Juli 2017 in Gersfeld

Herausgeber: Bundesverband Deutscher Gartenfreunde e.V.,
Platanenallee 37, 14050 Berlin
Telefon **(030) 30 20 71-40/-41**, Telefax **(030) 30 20 71-39**

Präsident: **Peter Paschke**

Seminarleiter: **Dirk Sielmann**
Vizepräsident BDG

Layout&Satz: **Uta Hartleb**

*Nachdruck und Vervielfältigung – auch auszugsweise –
nur mit schriftlicher Genehmigung des
Bundesverbandes Deutscher Gartenfreunde (BDG)*

ISSN 0936-6083



Bundesministerium
für Umwelt, Naturschutz,
Bau und Reaktorsicherheit

Dieses Projekt wurde finanziell vom Bundesministerium für Umwelt,
Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit gefördert.

Der Förderer übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit und
Vollständigkeit der Angaben sowie für die Beachtung privater Rechte
Dritter. Die geäußerten Ansichten und Meinungen müssen nicht mit
denen des Förderers übereinstimmen.

Seminar **Recht I**
vom 30. Juni bis 02. Juli 2017 in Gersfeld

Pächterwechsel – die Herausforderung für Vereine und Verpächter

Schriftenreihe des Bundesverbandes
Deutscher Gartenfreunde e.V., Berlin (BDG)
Heft Nr. 4/2017 – 39. Jahrgang

Seminar **Recht I**
vom 30. Juni bis 02. Juli 2017 in Gersfeld

INHALTSVERZEICHNIS

Einleitung	7
Der Pächterwechsel – gesetzliche Rahmenbedingungen und vertragliche Gestaltungsmöglichkeiten Nicole Hollerbuhl (<i>Rechtsanwältin, Magdeburg</i>)	9
Die Rolle der Wertermittlung bei Pächterwechsel Wilhelm Spieß (<i>Vorsitzender des LV Westfalen und Lippe der Kleingärtner e.V.</i>)	16
Rechtliche Rahmenbedingungen für die Wertermittlung Karsten Duckstein (<i>Rechtsanwalt, Magdeburg</i>)	17
Probleme und Lösungsansätze bei Pächterwechsel Matthias Schreiter (<i>Mediator Dipl.-Jur., Rostock</i>)	20
Versicherungsrechtliche Aspekte bei Pächterwechsel Joachim Richardt (<i>Rechtsanwalt, KVD Kleingarten-Versicherungsdienst GmbH</i>)	25
Anhang	
Impressionen	32
Die Grüne Schriftenreihe seit 1997	34

Liebe Gartenfreunde, liebe Gartenfreundinnen,



Der Pächterwechsel gehört zum Alltag der Kleingärtnervereine. Er ist eine der wichtigsten und häufigsten Aufgaben in den Organisationen des Kleingartenwesens und gleichzeitig eine der größten Herausforderungen. Denn nicht selten endet er im Streit. Dem vorzubeugen bedarf es soliden Grundwissens ins Sachen Vertrags- und Vereinsrecht ohne gleich ein juristisches Staatsexamen abgeschlossen zu haben. In Gersfeld in der Rhön sorgten die Rechtsanwälte und juristischen Fachkräfte des BDG für den notwendigen Wissenstransfer.

Themen:

- Der Pächterwechsel – gesetzliche Rahmenbedingungen und vertragliche Gestaltungsmöglichkeiten
- Die Rolle der Wertermittlung bei Pächterwechsel
- Rechtliche Rahmenbedingungen für die Wertermittlung
- Probleme und Lösungsansätze bei Pächterwechsel
- Versicherungsrechtliche Aspekte bei Pächterwechsel

Der Pächterwechsel – gesetzliche Rahmenbedingungen und vertragliche Gestaltungsmöglichkeiten

NICOLE HOLLERBUHL
Rechtsanwältin, Magdeburg



I. Abwicklung des Pachtvertrages

Möglichkeiten der Beendigung des Vertragsverhältnisses

ZEITABLAUF

- § 546 BGB, § 4 BKleingG

AUFHEBUNGSVERTRAG

- § 311 BGB, § 4 BKleingG

TOD DES KLEINGÄRTNERS

- § 12 BKleingG

KÜNDIGUNG DURCH PÄCHTER

- §§ 542, 543, 569 I, 581 (2) BGB
- §§ 4, 7 BKleingG

KÜNDIGUNG DURCH VERPÄCHTER

- §§ 7, 8, 9, 10 BKleingG

1. Beendigung des Pachtvertrages durch Kündigung

Eine Kündigung ist die

- einseitige,
- empfangsbedürftige,
- Willenserklärung,
- die auf die Beendigung des Vertragsverhältnisses gerichtet ist.

2. Beendigung durch Aufhebungsvereinbarung

zwischen dem Kleingartenverein „...“ e.V. – vertreten durch den Vorstand – nachfolgend Verein genannt –
oder

zwischen dem Verein „...“ e.V. – vertreten durch den Vorstand – nachfolgend Verein genannt – in Vollmacht des Zwischenpächters, Kreisverband ... , vertreten durch den Vorstand

und

Herrn/Frau

wird folgende Vereinbarung getroffen:

1. Die Parteien sind sich darüber einig, dass das Pachtverhältnis über die Parzelle Nr. ... in der Kleingartenanlage des Kleingartenvereins „...“ e.V. zum ... beendet ist. Gleichzeitig endet auch die Mitgliedschaft im Verein.
2. Herr/Frau ... verzichtet auf sein/ihr Wegnahmerecht bezüglich sämtlicher auf der Parzelle verbliebenen Baulichkeiten, Anpflanzungen und beweglicher Gegenstände und überträgt sein Eigentum daran auf den Verein. Dieser nimmt die Übertragung an.
3. Der Verein verzichtet auf seinen Beräumungs- und Herausgabeanspruch und übernimmt die Parzelle, wie sie liegt und steht.
4. Der Verein verzichtet auf die offene Forderungen in Höhe von €.
5. Die Parteien nehmen den Verzicht wechselseitig an.

.....
Ort/Datum Unterschrift

ANSPRÜCHE NACH BEENDIGUNG DES PACTHVERHÄLTNISSSES:

1. des Verpächters

- Herausgabe des Gartens: § 546 I, II, § 581 II BGB, § 4 I BKleingG
durch:
 - Besitzeinräumung oder Besitzaufgabe
 - Übergabe aller Schlüssel
 - kann an den Verpächter oder Beauftragten des Verpächters oder an einen Nachpächter geschehen (letzteres, nur wenn Verpächter zustimmt)
- Räumung des Gartens durch Entfernung von eingebrachten oder gegen Entgelt übernommener Anpflanzungen und Anlagen § 546 BGB
- ggf. Herstellung des vertragsgemäßen Zustandes § 546 BGB (Rekultivierung, wenn nicht Totalberäumung)

2. des Pächters

- Wegnahme von Anpflanzungen und Baulichkeiten, § 546 BGB
- ggf. Rückerstattung überzahlten Pachtzinses bzw. Nebenkosten

Abwicklung des Vertrages

§ 546 BGB (Räumung und Herausgabe)

- (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.
- nach dem Gesetz hat Pächter Pachtsache frei von fremdem **Eigentum**, also beräumt („schwarz“) zurückzugeben

Urteil LG Kassel 29.01.1998 (Az. 1 S 690/97)

Pächter muss nach Beendigung des Pachtverhältnisses gesetzwidrige Anpflanzungen und Baulichkeiten beseitigen, auch, wenn er sie vom Vorpächter übernommen hat und/oder der Verein sie über einen längeren Zeitraum geduldet hat.

ABER:

In vielen „älteren“ Kleingartenpachtverträgen ist die Rückgabe **mit** Anpflanzungen und Baulichkeiten vereinbart, dann verdrängt diese Vereinbarung die gesetzliche Regelung des § 546 BGB (Totalberäumung).

Diese Regelung wird problematisch, wenn im Zwischenpachtvertrag geregelt ist, dass die Rückgabe an Grundstückseigentümer im beräumten Zustand zu erfolgen hat oder zur Räumung gar nichts vereinbart ist

oder

ein Nachpächter nicht vorhanden ist.

Mögliche Vertragsgestaltung:

z. B. § 11 (6, 7) Muster-Unterpachtvertrag LSK

- (6) Der abgebende Pächter ist verpflichtet, vor der Beendigung des Pachtverhältnisses den Kleingarten in einen ordnungsgemäßen Zustand zu versetzen. Dazu gehört die Entfernung verfallener und nicht mehr nutzbarer bzw. nicht zulässiger Baulichkeiten und Einrichtungen, Gerümpel, kranker sowie nicht zulässiger Bäume und Sträucher. Das gilt auch für das Inventar der Laube, sofern sich ein bereits feststehender Folgepächter nicht zur Übernahme desselben bereit erklärt hat. z. B.

§ 11 (6, 7) Muster-Unterpachtvertrag LSK (alt)

- (7) Für den Fall, dass bei Beendigung des Pachtverhältnisses kein Pachtfolger vorhanden sein sollte und eine Wiedervergabe der Parzelle angestrebt wird, wird dem Pächter gestattet, bis zu einer Dauer von max. zwei 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 Vertrags entspricht. Abweichende Vereinbarungen sind möglich. Sollte nach dem Ablauf von **max. zwei Jahren** kein Nachfolgepächter gefunden worden sein oder der abgebende Pächter sich weigern, sein Eigentum auf einen Nachfolgepächter zu übertragen, verpflichtet sich der Pächter zur Beräumung des Kleingartens von seinem Eigentum.

In der Praxis sind folgende Probleme aufgetreten:

Das Finden eines Nachfolgers war nicht zu erwarten, da

- die Laube zwar nicht auffällig, aber nicht ansehnlich war,
- ein hoher allgemeiner Leerstand in der Anlage bestand,
- die Vorstellungen zur Höhe des Kaufpreises des abgebenden Pächters überzogen waren und sich kein Nachfolger finden lies.

In diesem Fall konnte eine Beseitigung der Baulichkeiten und Anpflanzungen erst nach Ablauf von 2 Jahren verlangt werden.

Diese 2 Jahres-Regelung wurde in den neu erstellten Verträgen nicht mehr aufgenommen.

§ 11 Kündigung und Rückgabe des Kleingartens (neu)

- (1) Im Falle der Kündigung des Pachtverhältnisses durch den Verpächter aus Gründen des § 9 Abs. 1 Nr. 2–6 BKleingG ist der Verpächter verpflichtet, bis spätestens zwei Wochen vor Beendigung des Pachtverhältnisses eine Wertermittlung der vom Pächter eingebrachten oder übernommenen Baulichkeiten und der kleingärtnerischen Nutzung dienenden Anlagen und Anpflanzungen zu veranlassen. Rechtliche Grundlage für die Wertermittlung ist die vom Landesverband erlassene und vom zuständigen Ministerium genehmigte Richtlinie in der jeweils geltenden Fassung.
- (2) Bei Kündigung des Unterpachtvertrages durch den Pächter oder den Verpächter gem. §§ 8, 9 (1) Nr. 1 BKleingG oder sonstiger Beendigung des Unterpachtvertrages entscheidet der Verpächter über die weitere Nutzung der Parzelle. Es besteht kein Anspruch gegenüber dem Verpächter, dass die Parzelle weiterhin als Kleingarten vergeben wird. Der Pächter hat vor Beendigung des Unterpachtverhältnisses die Pflicht, auf seine Kosten eine Wertermittlung beim Vorstand zu bestellen und vom Verein durchführen zu lassen.
- (3) 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.
- (4) Als Termin für die Rückgabe des Kleingartens an den Verpächter bzw. seinen Bevollmächtigten gilt der Zeitpunkt der Beendigung des Pachtverhältnisses. Im Falle einer fristlosen Kündigung gem. § 8 BKleingG

wird eine Räumungsfrist von einem Monat ab Zugang der Kündigung vereinbart.

- (5) Der abgebende Pächter ist im Falle von § 11 (2) dieses Vertrages verpflichtet, bis spätestens zum Zeitpunkt der Beendigung des Pachtverhältnisses den Kleingarten von sämtlichen Anpflanzungen, Baulichkeiten, baulichen Anlagen sowie sämtlichen weiteren beweglichen Gegenständen zu beräumen, soweit sich nicht ein vom Verein bestätigter Nachfolgepächter zur Übernahme der zulässigen Anpflanzungen, Baulichkeiten sowie baulichen Anlagen bereit erklärt. Abweichende Vereinbarungen zwischen den Vertragsparteien sind möglich.
- (6) Der abgebende Pächter kann die der kleingärtnerischen Nutzung dienenden Baulichkeiten, Anlagen und Anpflanzungen an einen Pachtnachfolger nur mit Zustimmung des Vereinsvorstandes verkaufen. Ein Anspruch auf die ausgewiesene Höhe der Wertermittlungssumme besteht nicht.
- (7) Eine Verlängerung des Pachtverhältnisses über den Beendigungstermin hinaus ist nicht zulässig. § 545 BGB ist nicht anzuwenden.
- (8) Der abgebende Pächter tritt hiermit unwiderruflich einen Teil des ihm gegenüber einem Folgepächter zustehenden Kaufpreises in Höhe der dem Kleingärtnerverein ihm gegenüber bestehenden Forderungen an den Verpächter ab. Der Pächter nimmt die Abtretung hiermit an.

AKTUELLE RECHTSPRECHUNG

Bundesgerichtshof bestätigt Klausel aus Musterpachtverträgen für Kleingärten Urteil vom 21.02.2013 (Az. III ZR 266/12)

In einem (Formular-) Kleingartenpachtvertrag kann wirksam vereinbart werden, dass der abgebende Pächter für den Fall, dass kein Nachpächter vorhanden ist, den Kleingarten bis zur Neuverpachtung unter Fortzahlung der vereinbarten Entgelte und Gebühren zu bewirtschaften oder die Baulichkeiten einschließlich Fundamente, befestigte Wege und Anpflanzungen zu entfernen und den Kleingarten im umgegrabenen Zustand zu übergeben hat.

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 Sachen als sogenannte „Scheinbestandteile“ nicht in das Eigentum des Verpächters oder des Grundstückseigentümers übergehen, sondern im Eigentum des Pächters verbleiben.

Fazit:

- Verpächter muss grundsätzlich nicht hinnehmen, dass der 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 verweist auf die gesetzliche Regelung des § 546 Abs. 1 BGB i. V. m. § 581 Abs. 2 BGB, § 4 Abs. 1 BKleingG
- Die vertragliche Verpflichtung des Pächters, die Anpflanzungen und Baulichkeiten bei Beendigung des Pachtverhältnisses von der Parzelle zu entfernen, wenn kein Nachfolgepächter vorhanden ist, stimmt mithin mit der gesetzlichen Regelung überein.
- Beseitigung der Anpflanzungen und Baulichkeiten kann für den Pächter im Einzelfall zwar eine erhebliche Belastung darstellen, es ist aber kein tragfähiger Grund ersichtlich, warum das Kostenfreihaltungsinteresse des Pächters das Kostenfreihaltungsinteresse des Vereins überwiegen sollte.
- Der BGH hat auch keine Beanstandungen hinsichtlich einer (vorübergehenden) Weiterbenutzung bzw. Bewirtschaftung der gekündigten Kleingartenparzelle gefunden, da dies dem mutmaßlichen Willen des Pächters Rechnung trägt, die Parzelle nicht beräumen zu müssen, sondern einen Nachfolgepächter zu finden.
- Dieser Regelung benachteiligt, nach der Auffassung des BGH, den scheidenden Pächter nicht unangemessen, im Gegenteil, sie gibt diesem die Chance, die ihm ansonsten obliegende Beräumungspflicht abzuwenden.

§ 548 BGB

Verjährung der Ersatzansprüche und des Wegnahmerechts

- (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.

- Ansprüche des Verpächters auf Beseitigung bzw. Herstellung eines vertragsgerechten Zustandes verjähren in 6 Monaten, beginnend mit der Rückgabe des Gartens.
- Ansprüche des Pächters auf Wegnahme und Veräußerung der Anpflanzungen und Baulichkeiten verjähren in 6 Monaten, beginnend mit Beendigung des Pachtvertrages

ABER:

abweichende Regelung in Pachtverträgen möglich;
Siehe § 11 Mustervertrag LSK (alt)

AKTUELLE GERICHTSENTSCHEIDUNGEN

BGH Urteil vom 14.07.2010, Az. VIII ZR 45/09

- a) Die nicht durch einen gerichtlichen Titel gedeckte eigenmächtige Inbesitznahme einer Wohnung und deren eigenmächtiges Ausräumen durch einen Vermieter stellt eine unerlaubte Selbsthilfe dar, für deren Folgen der Vermieter verschuldensunabhängig nach § 231 BGB haftet ...
- b) Der Vermieter, der eine Wohnung in Abwesenheit des Mieters ohne Vorliegen eines gerichtlichen Titels durch verbotene Eigenmacht in Besitz nimmt, ... muss aufgrund seiner Obhutspflicht die Interessen des an einer eigenen Interessenwahrnehmung verhinderten Mieters auch dadurch wahren, dass er bei der Inbesitznahme ein aussagekräftiges Verzeichnis der verwahrten Gegenstände aufstellt und deren Wert schätzen lässt. Kommt er dem nicht nach, hat er zu beweisen, in welchem Umfang Bestand und Wert der der Schadensberechnung zugrunde gelegten Gegenstände von den Angaben des Mieters abweichen, soweit dessen Angaben plausibel sind.

BGH Urteil vom 14.07.2010, Az. VIII ZR 45/09

Schlussfolgerungen:

- bei zu erwartender Gegenwehr des Pächters muss Räumungstitel über Gericht (Räumungsklage) eingeholt werden,
- Sollte Parzelle ohne Urteil in Besitz genommen werden, ist genauestens zu protokollieren und zu doku-

mentieren, was im Garten vorhanden war (Protokoll – Fotos – Zeugen nicht Vereinsvorstand),

- vorgefundene bewegliche Sachen müssen aufbewahrt werden, ansonsten muss Wert beweiskräftig gesichert werden,

Vor 2. und 3. Anstrich immer Rechtsrat einholen

Abwicklung des Pachtvertrages

§ 11 BKleingG (Entschädigung)

(2) Zur Entschädigung ist der Verpächter verpflichtet, wenn der Vertrag nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 bis 4 gekündigt worden ist. Bei einer Kündigung nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 oder 6 ist derjenige zur Entschädigung verpflichtet, der die als Kleingarten genutzte Fläche in Anspruch nimmt.

(3) Der Anspruch ist fällig, sobald das Pachtverhältnis beendet und der Kleingarten geräumt ist.

→ Kein Anspruch bei Pächterkündigung bzw. vom Pächter verschuldeter Kündigung

Entschädigung

ACHTUNG:

In keinem Fall dem weichenden Pächter eine Entschädigung in Höhe des wertermittelten Betrages zusagen (schon gar nicht vom Verein zu zahlen)!

II Recht und Pflichten der Vertragsparteien bei Begründung eines neuen Pachtverhältnisses

Neuer Pächter vorhanden, was ist zu tun?

1. Aufnahme des potentiellen Neupächter in den Verein,
2. Abschluss einer Vereinbarung über die Zahlung einer angemessenen Sicherheitsleistung in Höhe einer durchschnittlichen Jahresrechnung,
3. Abschluss eines Kaufvertrages über die vorhandenen Baulichkeiten, Anpflanzungen und beweglichen Gegenstände, entweder zwischen Verein und Neupächter oder zwischen abgehendem Pächter und Neupächter,

4. Abschluss des Pachtvertrages.
Wichtig!: Von allen Verträgen Kopien oder Zweitschriften für die Unterlagen des Vereins fertigen.
5. Übergabe der Parzelle an den Neupächter.

III Eigentumsverhältnisse an Baulichkeiten und Anpflanzungen im Kleingarten und Übertragung diese Eigentums

1. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE AM GARTEN, DER LAUBE, DEM AUFWUCHS USW.

a) Eigentum „am Garten“

§ 1 (2) Ziffer 1 BKleingG

Kein Kleingarten ist ein Garten, der zwar die Voraussetzungen des Abs. 1 erfüllt, aber vom Eigentümer oder einem seiner Haushaltsangehörigen im Sinne des § 18 des Wohnraumförderungsgesetzes genutzt wird (sog. Eigentümergarten).

denn

Wesensmerkmal des Kleingartens ist die Nutzung fremden Landes (BVerfG, Beschluss v. 12.06.1979, 1 BvL 19/76; BVerwG, Urteil v. 02.09.1983, 4 C 73/80) Das Grundstück steht grundsätzlich nicht im Eigentum des (nur wenige Ausnahmen bei vereinzelt Eigentümergärten in einer Kleingartenanlage)

b) Eigentum an der Laube, sonstigen baulichen Anlagen und den Anpflanzungen

Grundsatz: § 94 BGB

Wesentliche Bestandteile eines Grundstücks oder Gebäudes

- 1) Zu den wesentlichen Bestandteilen eines Grundstücks gehören die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen, insbesondere Gebäude, sowie die Erzeugnisse des Grundstücks, solange sie mit dem Boden zusammenhängen. Samen wird mit dem Aussäen, eine Pflanze wird mit dem Einpflanzen wesentlicher Bestandteil des Grundstücks.
- 2) Zu den wesentlichen Bestandteilen eines Gebäudes gehören die zur Herstellung des Gebäudes eingefügten Sachen.

aber:

Ausnahmeregelung § 95 BGB
Nur vorübergehender Zweck

- 1) Zu den Bestandteilen eines Grundstücks gehören solche Sachen nicht, die nur zu einem vorübergehenden

den 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 Zweck in ein Gebäude eingefügt sind, gehören nicht zu den Bestandteilen des Gebäudes

Scheinbestandteile

Urteil BGH 11.04.2013 (AZ: III ZR 249/12)

- 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.

Urteil BGH vom 21.02.2013, 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 Sachen als sogenannte „Scheinbestandteile“ nicht in das Eigentum des Verpächters oder des Grundstückseigentümers übergehen, sondern im Eigentum des Pächters verbleiben.

→ Ausnahmen nur bei ausdrücklicher Vereinbarung, etwa, dass Baulichkeiten bzw. Anpflanzungen bei Beendigung des Pachtverhältnisses in Eigentum des Verpächters übergehen sollen.

2. Übertragung des Eigentums an Baulichkeiten und Anpflanzungen

- Aus der Scheinbestandteilseigenschaft folgt die Möglichkeit / Notwendigkeit, nach Beendigung des Pachtverhältnisses dieses Eigentum zu übertragen.
- Im Idealfall ist Erwerber derjenige, der mit dem der Zwischenpächter einen Pachtvertrag über diesen Kleingarten abschließt.

→ Klausel im Muster-Unterpachtvertrag LSK (u. a.): „Der abgebende Pächter kann die der kleingärtnerischen Nutzung dienenden Baulichkeiten, Anlagen und Anpflanzungen an einen Pachtnachfolger nur mit Zustimmung des Vereinsvorstandes verkaufen.“

Klausel unterliegt AGB-Recht

Liegt eine unangemessene Benachteiligung des abgebenden Pächters vor?

- Besonderheiten des Pachtsystems
– Zwischenpacht beachten
- Pachtrecht, also das Recht zur Nutzung des Gartens selbst ist nicht veräußerbar.
- Erwerber kann Eigentum tatsächlich nur nutzen, wenn er auch Kleingartengrundstück nutzen kann, damit kann die tatsächliche Besitzverschaffung vom Veräußerer zum Erwerber nur bei Abschluss eines Pachtvertrages („mit Zustimmung“) erfolgen.

Fazit: Die Klausel benachteiligt nicht, sondern ermöglicht den Vollzug des Kaufvertrages erst. Schützt daher sowohl Veräußerer als auch Erwerber.

MUSTER: KAUFVERTRAG BEI PÄCHTERWECHSEL

1.

Auf der Grundlage des § 433 BGB wird zwischen dem/ den bisherigen Pächter(n) der Kleingartenparzelle Nr.

..... im Kleingärtnerverein

Herrn /Frau

.....

wohnhaft in (nachfolgend Verkäufer genannt)

und dem/den nachfolgenden Pächter(n) der oben bezeichneten Parzelle

Herrn/Frau

.....

wohnhaft in (nachfolgend Käufer genannt)

in Übereinstimmung mit dem Vorstand des Kleingärtnervereins zur Vergabe der Parzelle an den künftigen Nutzer über die auf der Parzelle befindlichen lt. BKleingG und Kleingartenordnung zulässigen Baulichkeiten, Anlagen und Anpflanzungen nachfolgender Kaufvertrag geschlossen.

Der Verkäufer übergibt die im Wertermittlungsprotokoll vom enthaltenen Baulichkeiten, Anlagen und Anpflanzungen mit Wirkung vom an den Käufer.

Das rechtskräftige Wertermittlungsprotokoll ist Bestandteil des Kaufvertrages (Anlage).

2.

Der Käufer zahlt dem Verkäufer die in diesem Vertrag vereinbarte Summe, die den Betrag des für diese Parzelle erstellte Wertermittlungsprotokolls vom nicht überschreiten darf.

Der Kaufpreis beträgt €, (in Worten: €).

Hiermit entfällt auf die Gartenlaube und sonstige baulichen Anlagen €, für die Anpflanzungen € und für das bewegliche Inventar €. Die Zahlung des Kaufpreises erfolgt durch , als Termin wird der vereinbart.

3.

Der Verkäufer versichert, den Käufer ausreichend über die Beschaffenheit der Baulichkeiten, Anlagen und Anpflanzungen informiert zu haben.

Dem Käufer werden an Schriftgut und Unterlagen übergeben (insbesondere Baugenehmigungen für die lt. § 20 a BKleingG bestandsgeschützten Baulichkeiten):
.....

4.

Gewährleistungsansprüche werden, soweit gesetzlich zulässig ausgeschlossen.

5.

Soweit wegen des vorliegenden Kaufvertrages Grunderwerbssteuer, im Sinne des GrEstG anfällt, wird diese vom Käufer getragen. (Merkzettel mit Freigrenzen liegt bei)

6.

Verkäufer und Käufer legen den Kaufvertrag dem Vereinsvorstand zur Genehmigung vor.

7.

Der Vereinsvorstand stimmt diesem Kaufvertrag mit folgenden Forderungen bzw. Auflagen zu

- gegenüber dem Verkäufer:
- gegenüber dem Käufer:

8.

Dieser Kaufvertrag wurde in drei Exemplaren ausgefertigt und ist nach Unterzeichnung durch Verkäufer, Käufer und Vereinsvorstand rechtskräftig.

Ort, Datum

Verkäufer

Käufer

Ort, Datum

vertretungsberechtigter Vereinsvorstand

Verteiler:

1 Exemplar Verkäufer

1 Exemplar Käufer

1 Exemplar Verein

Problematik des Eigentumsvorbehalts bei Ratenzahlung

- Möglichkeit, dass Erwerber zwar Pächter, aber noch nicht Eigentümer ist,
- endet neuer Pachtvertrag vor vollständiger Zahlung des Kaufpreises, muss ggf. neue Übertragung mit ehemaligen Pächter geregelt werden.

Schenkung/ Verzicht

Neben Eigentumserwerb durch Kauf ist auch Schenkung/ oder Verzicht möglich.

Merke: Auch eine Schenkung ist ein zweiseitiger Vertrag. Die Schenkung muss vom Beschenkten angenommen werden. Bei Schenkung an Verein Risiken genau prüfen!

Die Rolle der Wertermittlung bei Pächterwechsel



WILHELM SPIESS

Vorsitzender des Landesverbandes Westfalen und Lippe der Kleingärtner e.V.

Wertermittlung bei Pächterwechsel

Allgemeine Grundlagen

- Unterschiedliche Regelungen und Vorgehensweisen in den Landesverbänden

Formen der Richtlinien:

- Genehmigung durch Landesbehörden
- Umfang der Geltungsbereiche z. B. Einschränkungen durch vertragliche Regelungen
- Durchführung der Wertermittlung z. B. Einzelpersonen oder Wertermittlungskommission
- Einschränkung der z. B. Ausschluss von Einrichtungen

Abgrenzung Pächterwechsel – §11 BKleingG

Pächterwechsel

- Kleingärtnerische Nutzung
- Interessenausgleich
- Eigentumsübertragung
- Regelung durch Richtlinie

§ 11 BKleingG

- Grundlage Kündigung nach § 9 BKleingG
- Enteignungsentschädigung
- Sachwertverfahren
- Zeitwertermittlung

Gegenstand der Wertermittlung

- Kleingärtnerische Kulturen und Anpflanzungen (Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf)
- Gartenlauben, die den Bestimmungen des BKleingG entsprechen bzw. Bestandschutz genießen
- Sonstige Anlagen: (keine vollständige Auflistung) insbesondere Frühbeete, Gewächshäuser, Kompost-

anlagen, Biotope, Spaliergerüste

- Ohne Bewertung: (keine vollständige Auflistung) Kinderspielgeräte, abgängige Gehölze, Großgehölze, die die kleingärtnerische Nutzung einschränken

Status und Aufgabe des Vorstandes

- Auftraggeber
- Verantwortlicher
- Umsetzender
- Prüfer

Status und Aufgaben der Wertermittler/Kommission

- Wertermittler (gutachterähnlich)
- Objektive und fachlich zutreffende Wertermittlung
- Beachtung der Einhaltung der kleingärtnerischen Nutzung
- Erstellung des Wertermittlungsprotokolls/ der Niederschrift

Bedeutung des Protokolls/ der Niederschrift

- Nachweis der kleingärtnerischen Nutzung
- Zeitwert der Anpflanzungen
- Zeitwert der Baulichkeiten
- Bestandsaufnahme

Rechtliche Rahmenbedingungen für die Wertermittlung

KARSTEN DUCKSTEIN
Rechtsanwalt, Magdeburg



§ 11 (1) BKleingG Kündigungsentschädigung

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, soweit diese im Rahmen der kleingärtnerischen Nutzung üblich sind. 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. Bei einer Kündigung nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 oder 6 sind darüber hinaus die für die Enteignungsentschädigung geltenden Grundsätze zu beachten.

Aus § 11 BKleingG folgt (im Umkehrschluss):

- bei „Nutzerwechsel“ eines Kleingartens besteht keine gesetzliche Verpflichtung zur Wertermittlung

ABER:

- § 11 Muster-Pachtvertrag LV Sachsen-Anhalt:
„Der Pächter hat vor Beendigung des Pachtverhältnisses die Pflicht, eine Wertermittlung durch vom Verpächter benannte Wertermittler durchführen zu lassen.“
- Ziff. 8.1 der Rahmengenartenordnung des LV Sachsen-Anhalt:
„Grundsätzlich ist bei jedem Pächterwechsel eine Wertermittlung durchzuführen.“

Warum immer Wertermittlung?

1. Bestimmung des Wertes der Anpflanzungen und Baulichkeiten als Anhaltspunkt für eine Übertragung des Eigentums auf Nachfolgpächter
2. Bestandsaufnahme, ob Zustand des Gartens dem Pachtvertrag, der Gartenordnung und damit dem BKleingG entspricht.

Problem Verwirkung

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

Voraussetzungen:

- **Zeitmoment:** Pflichtverletzung muss über einen längeren Zeitraum geduldet worden sein
 - **Umstandsmoment:** Es müssen Umstände hinzutreten, die beim Pächter den Eindruck entstehen lassen, die Pflichtverletzung werde auch weiterhin geduldet.
- Übergabe des Gartens mit Mängeln ohne Hinweis darauf kann bereits Umstandsmoment begründen

Mögliche Folgen bei Vorliegen der Verwirkung:

- Grundstückseigentümer mahnt Pflichtverletzungen gem. § 9 (1) Ziff. 1 i.V.m. § 10 BKleingG ab und setzt Frist zur Mängelbeseitigung

- Beseitigung ist gegenüber Unterpächter(n) nicht durchsetzbar, da verwirkt.
- Grundstückseigentümer kann gesamten Zwischenpachtvertrag kündigen
- Anlage muss entschädigungslos beräumt werden
- mögliche Schadensersatzansprüche der übrigen vertragstreuen Unterpächter gegenüber Vereinsvorstand in Höhe Zeitwert der Anpflanzungen und Baulichkeiten und der Beräumungskosten

Problem Schadensersatz

Selbst wenn Beseitigung durchsetzbar ist, droht bei fehlerhafter Übergabe Gefahr:

- neuer Pächter erklärt, wenn er von Verstoß gewußt hätte, hätte er Beseitigung verlangt und niedrigeren Kaufpreis gezahlt
- darüber hinaus hätte er jetzt keine Abrisskosten

→ beides wird als Schadensersatz gegen Vereinsvorstand geltend gemacht

§ 548 BGB

Verjährung der Ersatzansprüche und des Wegnahmerechts

- (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.
 - Ansprüche des Verpächters auf Beseitigung bzw. Herstellung eines vertragsgerechten Zustandes verjähren in sechs Monaten, beginnend mit der Rückgabe des Gartens
 - Ansprüche des Pächters auf Wegnahme und Veräußerung der Anpflanzungen und Baulichkeiten verjähren in sechs Monaten, beginnend mit Beendigung des Pachtvertrages

ABER:

abweichende Regelung in Musterpachtvertrag LV S-A (§ 11)

Gegenstand der Wertermittlung

- Erstellung einer Urkunde über den Zustand der Parzelle, den Werter der dort vorgefundenen Anpflanzungen, Baulichkeiten und baulichen Anlagen sowie Art, Umfang und Wert der abzustellenden Mängel

§ 631 BGB – Vertragstypische Pflichten beim Werkvertrag

- (1) Durch den Werkvertrag wird der Unternehmer zur Herstellung des versprochenen Werkes, der Besteller zur Entrichtung der vereinbarten Vergütung verpflichtet.
- (2) Gegenstand des Werkvertrags kann sowohl die Herstellung oder Veränderung einer Sache als auch ein anderer durch Arbeit oder Dienstleistung herbeizuführender Erfolg sein.
 - Auftrag zur Erstellung eines Gutachtens ist i.d.R. Werkvertrag

Bei Fehlen des Entgeltes

§ 662 BGB – Vertragstypische Pflichten beim Auftrag

Durch die Annahme eines Auftrags verpflichtet sich der Beauftragte, ein ihm von dem Auftraggeber übertragenes Geschäft für diesen unentgeltlich zu besorgen.

§ 670 BGB – Ersatz von Aufwendungen

Macht der Beauftragte zum Zwecke der Ausführung des Auftrags Aufwendungen, die er den Umständen nach für erforderlich halten darf, so ist der Auftraggeber zum Ersatz verpflichtet.

Pflichtenlage bei Werkvertrag:

„**Unternehmer**“: - Hauptpflicht ist rechtzeitige und mangelfreie Herstellung des Werkes

- Nebenpflichten:**
- Aufklärungs-,
 - Prüfungs-,
 - Hinweis-,
 - Beratungspflicht

„**Besteller**“

Hauptpflichten:

- Abnahme des Werkes
- Zahlung Vergütung

Nebenpflichten:

- Mitwirkungspflicht

Pflichtenlage bei Auftragsverhältnis

- Beauftragter:**
- Besorgung des übertragenen Geschäfts
 - Prüfung, Belehrung, ggf. Warnung
 - kein Anspruch des Auftraggebers auf Ausführung, da jederzeit kündbar
- Auftraggeber:**
- Mitwirkungspflicht
 - Ersatz der Aufwendungen des Beauftragten

(2) ¹Sind Organmitglieder oder besondere Vertreter nach Absatz 1 Satz 1 einem anderen zum Ersatz eines Schadens verpflichtet, den sie bei der Wahrnehmung ihrer Pflichten verursacht haben, so können sie von dem Verein die Befreiung von der Verbindlichkeit verlangen. ²Satz 1 gilt nicht, wenn der Schaden vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht wurde.

Vertragspartner/Beteiligte der Wertermittlung

verschiedene Konstellationen möglich:

- abgebender Pächter als Auftraggeber
- Verein/Verband als Auftraggeber
- Verpächter/Investor als Auftraggeber

entscheidend ist Formulierung in Unterpachtverträgen bzw. in Wertermittlungsrichtlinien.

Rechtsfolgen der unterschiedlichen Beteiligten

- wer schuldet Aufwand/Vergütung?
- wer haftet wem gegenüber?
- sind Dritte (z. B. neuer Pächter) einbezogen, können diese Rechte aus Wertermittlung herleiten oder im eigenen Namen Schäden geltend machen?

Risiken des Wertermittlers

- Problem der Scheinselbständigkeit bei häufiger Beauftragung durch einen Auftraggeber (z. B. Landesverband)
- Versteuerung der Vergütung oder Ehrenamtspauschale

Haftungserleichterung des Wertermittlers

gem. § 31 a BGB?

§ 31a Haftung von Organmitgliedern und besonderen Vertretern

(1) ¹Sind Organmitglieder oder besondere Vertreter unentgeltlich tätig oder erhalten sie für ihre Tätigkeit eine Vergütung, die 720 Euro jährlich nicht übersteigt, haften sie dem Verein für einen bei der Wahrnehmung ihrer Pflichten verursachten Schaden nur bei Vorliegen von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit. ²Satz 1 gilt auch für die Haftung gegenüber den Mitgliedern des Vereins. ³Ist streitig, ob ein Organmitglied oder ein besonderer Vertreter einen Schaden vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht hat, trägt der Verein oder das Vereinsmitglied die Beweislast.

Probleme und Lösungsansätze bei Pächterwechsel

DIPL.-JUR. MATTHIAS SCHREITER

Mediator, Rostock



Rechtliche Grundlagen des „Pächterwechsel“

nach den jeweiligen Pachtverträgen, soweit diese Bestandteil des Kleingarten-Pachtvertrages sind, prüfen!

- Generalpachtvertrag
- Zwischenpachtvertrag
- Kleingarten-Pachtvertrag
- Beschlüsse vom Verband oder KGV
 - Rahmengartenordnung
 - Ordnung zur Errichtung und Veränderung von Gartenlauben
 - Richtlinie zum Pächterwechsel (siehe Anlage 1)
 - Kleingartenordnung, wenn der KGV Zwischenpächter ist

Folgen der Beendigung des Kleingarten-Pachtvertrages (Ausnahmeregelung des § 95 BGB)

- (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.

Rückbau/Entfernung von Baulichkeiten bei „Pächterwechsel“

Der Zwischenpächter (Verband oder KGV) muss klären, ob die Baulichkeiten auf der Kleingartenparzelle rechtmäßig errichtet wurden bzw. der kleingärtnerischen Nutzung (z. B. Bienenstand und Bienenhaltung beendet) noch dienen. Es ist ein Vergleich mit dem Zustand des Kleingartens beim Abschluss des Kleingarten-Pachtvertrages vorzunehmen.

Anliegend dazu ein Muster für einen „Erfassungsbogen zur Feststellung des Bestandsschutzes“ (Anlage 1 A), welcher unverzüglich (z. B. bei letzter Begehung) bzw. spätestens vor der nächsten Übergabe einer Kleingartenparzelle erstellt werden sollte.

Musterpachtvertrag zur Rückgabe des Kleingartens

siehe Anhang 5b Kommentar Bundeskleingartengesetz
Mainczyk/Nessler 11. Auflage, Seite 437/438

„Der abgebende Pächter ist verpflichtet, vor der Beendigung des Pachtverhältnisses den Kleingarten in einen ordnungsgemäßen Zustand zu versetzen. Dazu gehört die Entfernung verfallener und nicht mehr nutzbarer bzw. nicht zulässiger Baulichkeiten und Einrichtungen, Gerümpel, kranker sowie nicht zulässiger Bäume und Sträucher. Das gilt auch für das Inventar der Laube, sofern sich ein bereits feststehender Folgepächter nicht zur Übernahme desselben bereit erklärt hat.“

1. Beispiel für eine unklare Regelung im Kleingarten-Pachtvertrag (1993)

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

Alle zur weiteren Nutzung nicht erforderlichen oder unbrauchbaren Baulichkeiten und Anpflanzungen sind auf Verlangen des Verpächters vom ausscheidenden Pächter zu entfernen.“

2. Beispiel für eine unklare Regelung im Kleingarten-Pachtvertrag (1971)

„Nach Beendigung des Kleingartenpachtverhältnisses ist der Kleingarten mit seinen gesamten Einrichtungen und Kulturen dem Verpächter in einem ordnungsgemäß bewirtschafteten Zustand zurückzugeben.“

Pächterwechsel/Rückgabe der Parzelle

(Formular-)Kleingarten-Pachtvertrag vom Verband der Gartenfreunde e.V. Hansestadt Rostock

„Bei Beendigung des Pachtverhältnisses muss der Garten in dem Zustand zurückgegeben werden, der sich aus der fortlaufenden, ordnungsgemäßen Bewirtschaftung ergibt. Das Wegnahmerecht des Pächters bleibt unberührt. Verfallene oder unbrauchbare sowie über den gesetzlichen Rahmen hinausgehende Baulichkeiten, bauliche Ablagen oder Anpflanzungen sind von dem abgebenden Pächter auf eigene Kosten zu beseitigen, und zwar auch dann, wenn ein Folgepächter vorhanden ist, der bereit wäre, diese zu übernehmen. Für den Fall, dass bei Beendigung des Pachtverhältnisses mit einem Folgepächter kein Pachtvertrag zustande kommt und/oder sich Folgepächter und

Pächter nicht über eine Übereignung der Baulichkeiten, baulichen Anlagen und pflanzlichen Aufwuchs einigen, ist der Pächter verpflichtet den Garten vollständig beräumt (Entfernung aller Baulichkeiten, baulichen Anlagen und des pflanzlichen Aufwuchses) an den Verpächter zurückzugeben.“

Vereinbarung im (Formular-)Kleingartenpachtvertrag über Weiterbewirtschaftung durch abgebenden Pächter bis zur Neuverpachtung (vgl. Urteil BGH vom 21.02.2012, III ZR 266/12)

In einem (Formular-)Kleingartenpachtvertrag kann wirksam vereinbart werden, dass der abgebende Pächter für den Fall, dass kein Nachpächter vorhanden ist, den Kleingarten bis zur Neuverpachtung unter Fortzahlung der vereinbarten Entgelte und Gebühren zu bewirtschaften oder die Baulichkeiten einschließlich Fundamente, befestigte Wege und Anpflanzungen zu entfernen und den Kleingarten im umgegrabenen Zustand zu übergeben hat.“

Gerichtliche Entscheidung zum 1. Beispiel, wenn kein Nachpächter vorhanden ist (Urteil vom Amtsgericht Schwerin vom 14.10.2015 (12 C 407/14))

„§ 7 steht unter der Überschrift „Pächterwechsel“. Bei Auslegung des Vertrages geht das Gericht nunmehr davon aus, dass § 7 Abs. 1 entsprechend der Überschrift der Klausel voraussetzt, dass ein Nachpächter gefunden wird. Es kann daher dahinstehen, ob die Entfernung der Laube und sämtlicher Anpflanzungen als „nicht erforderliche oder unbrauchbare Baulichkeiten“ anzusehen ist..

§ 7 Abs. 1 des Vertrages setzt die „weitere Nutzung“ des Kleingartens voraus. Diese ist jedoch nicht gegeben, wenn sich kein Pächter für die Parzelle findet. ...“

Abwicklungsvereinbarungen, wenn kein Nachpächter vorhanden ist

Zur Vermeidung einer Räumungs- und Rückbauklage sollte rechtzeitig vor der Beendigung des Kleingartenpachtverhältnisses, insbesondere im Kosteninteresse, vorrangig ein Versuch unternommen werden, mit dem abgebenden Pächter eine Vereinbarung zur Abwicklung des Pachtverhältnisses abzuschließen.

Darin sollten insbesondere Vereinbarungen zum Rückbau von Baulichkeiten und die Entfernung von Aufwuchs auf der Parzelle enthalten sein (vgl. Anlage 2 = Urteil vom Amtsgericht Schwerin vom 14.10.2015 (12 C 407/14)).

Entfernung von pflanzlichem Aufwuchs von der Parzelle, insbesondere von Bäumen, **die nicht der kleingärtnerischen Nutzung dienen**

Was ist insbesondere zu prüfen?

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

Abmahnung i. V. m. einer Rückbauforderung bei rechtswidrigen Baulichkeiten u. a. gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 1 BKleingG

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

- 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

Rückbau- und Beseitigungsanspruch des Zwischenpächters

„Danach hat er (Zwischenpächter) gegen die Beklagten (Pächter) Anspruch auf Beseitigung der Terrassenüberdachung sowie auf Rückbau der Baulichkeit auf die pachtvertraglich und nach dem BKleingG zulässige Größe von 24 m² gemäß §§ 541, 581 Abs. 2 BGB, § 3 Abs. 2 BKleingG.... Die von den Beklagten vorgenommenen Umbauarbeiten werden von dem einfach gesetzlich vermittelten gesetzlichen Bestandsschutz nicht mehr umfasst. Dadurch ist der Bestandsschutz entfallen mit der Folge, dass sich die aktuelle Nutzung als vertragswidrig darstellt.“ (vgl. Urteil vom Amtsgericht Rostock vom 12.04.2017 – 46 C 391/16 – Anlage 3 –)

Streitwert für Räumungs-, Beseitigungs- und Herausgabeansprüchen

Nach einer Entscheidung des BGH vom 08.03.1995 (XII ZR 240/94) ist das Verlangen, vom Mieter (Pächter) zurückgelassene Einrichtungen zu entfernen, Teil des mit der Räumungsklage geltend gemachten Rückgabeanspruchs (der Parzelle) aus § 556 BGB. Ergänzend dazu verweise ich auf einen Beschluss vom OLG Rostock vom 29.03.2017 (3 W 128/15) – Anlage 4 –.

Verjährungshinweis!

Räumungs- und Herausgabeansprüche des Zwischenpächters unterliegen der regelmäßigen Verjährungsfrist von 3 Jahren.

Beispiel: Zum 31.12.2017 verjähren alle Ansprüche gegen ehemalige Pächter, die nach der Beendigung des Kleingarten-Pachtvertrages zum 30.11.2014 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!

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 kein 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.

Urteil BGH vom 21.02.2012, 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.

Hinweis auf § 253 Abs. 3 Nr. 1 ZPO

- (3) Die Klageschrift soll ferner enthalten:
 1. die Angabe, ob der Klageerhebung der Versuch einer Mediation oder eines anderen Verfahrens der außergerichtlichen Konfliktbeilegung vorausgegangen ist, sowie eine Äußerung dazu, ob einem solchen Verfahren Gründe entgegenstehen.

(Abwicklungs-)vereinbarung seitens des Zwischenpächters

Soweit der Zwischenpächter die vollständige Beräumung (Beseitigung des Bestandsschutzes) durch den Pächter verhindern will, muss er seinerseits mit dem Pächter eine Vereinbarung über die Abwicklung des Kleingarten-Pachtvertrages abschließen.

(Abwicklungs-)Vereinbarung

Der ehemalige Pächter überträgt zur Erledigung der Räumungs- und Herausgabeforderung vom Zwischenpächter 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 Zwischenpächter. 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 diese Vereinbarung nicht zutreffen.

Zwangsvollstreckung zur Beräumung/Beseitigung von Baulichkeiten und Aufwuchs von der Parzelle

Wenn im Zusammenhang mit einer Klage auf Räumung und Herausgabe auch ein Beseitigungsanspruch geltend gemacht wird, sollte zur Vermeidung von Streitwerterhöhung der Räumungs- und Beseitigungsanspruch in einem Klageantrag geltend gemacht werden.

Vgl. dazu BGH-Urteil vom 08.03.1995 (XII ZR 240/94):

Das Verlangen, vom Mieter (Pächter) zurückgelassene Einrichtungen zu entfernen, ist Teil des mit der Räumungsklage geltend gemachten Rückgabeanspruchs aus § 556 BGB; der für die Beseitigung erforderliche Kostenaufwand ist nach § 16 II GKG für den Gebührenstreitwert ohne Belang.

Nach § 41 Abs. 1 Satz 1 GKG ist der Streitwert für die Räumung die Jahrespacht!

Räumungsvollstreckung nach § 885a ZPO

- (2) Der Gerichtsvollzieher hat in dem Protokoll (§ 762) die frei ersichtlichen beweglichen Sachen zu dokumentieren, die er bei der Vornahme der Vollstreckungshandlung vorfindet. Er kann bei der Dokumentation Bildaufnahmen in elektronischer Form herstellen.
- (3) Der Gläubiger kann bewegliche Sachen, die nicht Gegenstand der Zwangsvollstreckung sind, jederzeit wegschaffen und hat sie zu verwahren. Bewegliche Sachen, an deren Aufbewahrung offensichtlich kein Interesse besteht, kann er jederzeit vernichten. Der Gläubiger hat hinsichtlich der Maßnahmen nach den Sätzen 1 und 2 nur Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit zu vertreten.
- (4) Fordert der Schuldner die Sachen beim Gläubiger nicht binnen einer Frist von einem Monat nach der Einweisung des Gläubigers in den Besitz ab, kann der Gläubiger die Sachen verwerten. ...Eine Androhung der Versteigerung findet nicht statt. Sachen, die nicht verwertet werden können, können vernichtet werden.
- (5) Unpfändbare Sachen und solche Sachen, bei denen ein Verwertungserlös nicht zu erwarten ist, sind auf Verlangen des Schuldners jederzeit ohne Weiteres herauszugeben.
- (6) Mit der Mitteilung des Räumungstermins weist der Gerichtsvollzieher den Gläubiger und den Schuldner auf die Bestimmungen der Absätze 2 bis 5 hin.

Versicherungsrechtliche Aspekte bei Pächterwechsel

JOACHIM RICHARDT

Rechtsanwalt und Geschäftsführer der
Kleingarten-Versicherungsdienst GmbH, Köln



Vorbemerkung

Bei der Darstellung der Versicherungsmöglichkeiten sind – soweit vorhanden – die jeweiligen Musterbedingungen der Deutschen Versicherungswirtschaft e.V. (GDV) zugrunde gelegt worden.

www.gdv.de

Die Allgemeinen Versicherungsbedingungen und Besonderen Bedingungen der einzelnen Versicherer können hiervon abweichende Regelungen enthalten.

Für den Umfang der Versicherung sind allein der Versicherungsschein mit seinen Nachträgen und die darin zugrunde gelegten Besonderen Bedingungen und Besonderen Vereinbarungen maßgeblich.

Gliederung

- Versicherung des Vereins/Verbands sowie des Wertermittlers gegen eventuelle Haftungsansprüche
- Rechtsschutzversicherung bei Durchsetzung von Ansprüchen bei Pächterwechsel

Versicherung für den Verein/Verband und Wertermittler

- Vereins-Haftpflichtversicherung Personen- und Sachschäden
- Exkurs: Privat-Haftpflichtversicherung
- Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung (VSH)
- echte Vermögensschäden

Verein ist juristische Person

- Verein erlangt mit Eintragung in das Vereinsregister eine eigene Rechtspersönlichkeit
- Verein ist selbst Träger von Rechten und Pflichten
- Schadensersatzverpflichtung, zum Beispiel aus Verletzung einer dem Verein obliegenden Verkehrssicherungspflicht

Leistungen der Versicherung

- Prüfung der Haftpflichtfrage
- Abwehr unberechtigter Schadenersatzansprüche im Namen des Vereins auf Kosten der Versicherung (passive Rechtsschutzfunktion)
- Freistellung des Versicherungsnehmers (VN) von berechtigten Schadenersatzverpflichtungen Dritter (Freistellungsfunktion)

Prüfung der Haftpflichtfrage

- Ermittlung des Sachverhalts
- Schilderung des VN, wie sich der Schaden ereignet hat
- Anspruchsteller- und Zeugenfragebogen
- Gutachten eines Sachverständigen

Unberechtigte Schadenersatzansprüche

- Der VN ist weder aufgrund Gesetzes noch rechtskräftigen klageabweisenden Urteils zur Entschädigung verpflichtet.
- Der Versicherer wehrt die unberechtigten Schadenersatzansprüche im Namen des VN ab und trägt die außergerichtlichen und gerichtlichen Gebühren und Auslagen.
- Passive Rechtsschutzfunktion

Berechtigte Schadenersatzansprüche

- wenn der VN aufgrund Gesetzes, rechtskräftigen Urteils, Anerkenntnisses oder Vergleichs zur Entschädigung verpflichtet ist und der Versicherer hierdurch gebunden ist.
- Anerkenntnisse und Vergleiche, die vom VN ohne Zustimmung des Versicherers abgegeben oder abgeschlossen worden sind, binden den Versicherer nur, soweit der Anspruch auch ohne Anerkenntnis oder Vergleich bestanden hätte.
- Freistellung des VN vom Anspruch Dritter

Vollmacht des Versicherers

- Der Versicherer ist bevollmächtigt, alle ihm zur Abwicklung des Schadens oder Abwehr unberechtigter Schadenersatzansprüche zweckmäßig erscheinenden Erklärungen im Namen des VN abzugeben.
- Kommt es in einem Versicherungsfall zu einem Rechtsstreit über Schadenersatzansprüche gegen den VN, ist der Versicherer zur Prozessführung bevollmächtigt. Er führt den Rechtsstreit im Namen des VN aus seine Kosten.

Gegenstand der Versicherung

Versicherungsschutz besteht im Rahmen des versicherten Risikos für den Fall, dass der Versicherungsnehmer wegen eines während der Wirksamkeit der Versicherung eingetretenen Schadenereignisses (Versicherungsfall), das einen Personen-, Sach- oder sich daraus ergebenden Vermögensschaden zur Folge hatte, aufgrund

gesetzlicher Haftpflichtbestimmungen privatrechtlichen Inhalts

von einem Dritten auf Schadenersatz in Anspruch genommen wird.

Gesetzliche Haftpflichtbestimmungen privatrechtlichen Inhalts

- z.B. § 823 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- z.B. § 280 BGB
- Nicht hierunter fallen reine vertragliche Ansprüche, z.B. Konventionalstrafen.

Versichertes Risiko Kleingärtnervereine

Versichert ist – im Rahmen der Allgemeinen Versicherungsbedingungen für die Haftpflichtversicherung (AHB) und den Besonderen Bedingungen und Risikobeschreibungen für die Haftpflichtversicherung von Vereinen – die gesetzliche Haftpflicht des VN als Verein, insbesondere

- aus den gewöhnlichen satzungsgemäßen oder sonst sich aus dem Vereinszweck ergebenden Veranstaltungen (z. B. Mitgliederversammlungen, Vereinsfestlichkeiten, interne und offene Wettbewerbe),
- mitversichert ist die persönliche gesetzliche Haftpflicht der Mitglieder des Vorstandes und der von ihnen beauftragten Vereinsmitglieder in dieser Eigenschaft,
- sämtlicher übrigen Mitglieder aus der Betätigung im Interesse und Zwecke des versicherten Vereins bei Vereinsveranstaltungen,
- sämtlicher übrigen Angestellten und Arbeiter für Schäden, die sie in Ausführung ihrer dienstlichen Verrichtungen für den VN verursachen.

Personenschaden

liegt vor, wenn das Leben, der Körper oder die Gesundheit eines anderen schuldhaft und widerrechtlich verletzt wird.

Sachschaden

liegt vor, wenn eine im Eigentum eines anderen stehende Sache schuldhaft und widerrechtlich in ihrer Substanz verletzt wird.

(unechter) Vermögensschaden

liegt vor, wenn als Folge eines Personen- oder Sachschadens ein Vermögensschaden eintritt (z.B. entgangener Gewinn, Haushaltsführungsschaden, Verdienstausschlag)

Personen-/Sachschäden bei Pächterwechsel

- Personen- und/oder Sachschäden, die anlässlich eines Pächterwechsels bei der Durchführung einer Wertermittlung verursacht werden, können über die Vereins-Haftpflichtversicherung abgedeckt sein.
- Gegebenenfalls ist bei gleichzeitigem Bestehen einer Privat-Haftpflichtversicherung für den Verursacher eine Doppelversicherung gegeben.
- Sofern im Rahmen einer Wertermittlung Bauteile geöffnet werden müssten, sollte dies durch den Pächter selbst geschehen; andernfalls ist zumindest sein schriftliches Einverständnis für das eigene Tätigwerden erforderlich.

Exkurs Privat-Haftpflichtversicherung (PHV)

- Nach AVB PHV sind Gefahren des täglichen Lebens versichert, wobei gemäß A1-6.2 der Musterbedingungen die Gefahren aus einer nicht verantwortlichen ehrenamtlichen Tätigkeit ausdrücklich mitversichert sind.
- Vom Versicherungsschutz ausdrücklich ausgeschlossen sind gemäß A1-7.16 der Musterbedingungen Ansprüche wegen Schäden aus einer verantwortlichen Betätigung in Vereinigungen aller Art.
- Ob es sich bei der Betätigung von Wertermittlern um eine verantwortliche Betätigung im Sinne der AVB PHV handelt, wird im Einzelfall zu entscheiden sein.

VERMÖGENSSCHADEN-HAFTPFLICHTVERSICHERUNG echte Vermögensschäden

Haftung der Vorstände

- Mit der Annahme des Amtes kommt zwischen dem Verein und dem Organ (Vorstandsmitglied) ein unentgeltlicher Geschäftsbesorgungsvertrag zustande, §§ 662 ff. BGB
- Die Organe haben die Geschäfte des Vereins mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes zu führen.
- Haftungsprivilegien in § 31 a BGB und 31 b BGB: Organmitglieder und Besondere Vertreter haften bei der Wahrnehmung ihrer Pflichten, Vereinsmitglieder bei der Wahrnehmung der ihnen übertragenen satzungsgemäßen Vereinsaufgaben nicht für fahrlässig verursachte Schäden.
- Voraussetzung: Sie sind unentgeltlich tätig oder erhalten für ihre Tätigkeit nicht mehr als 720,00 € jährlich.

Definitionen

- Besonderer Vertreter: er verfügt grundsätzlich über eine gewisse Selbständigkeit, d. h. einen eigenen Tätigkeits- und Verantwortungsbereich, z. B. Wertermittler.
- Fahrlässigkeit § 276 Absatz 2 BGB: Fahrlässig handelt, wer die im Verkehr erforderliche Sorgfalt außer Acht lässt.

Wen schützt die Versicherung

- Im Rahmen der Eigenschadendeckung den Verein als solchen, wenn durch Fehler eines Organs das Vereinsvermögen geschädigt wurde.
- Vorstände bei der Wahrnehmung satzungsgemäßer Tätigkeiten
- Besondere Vertreter bei Tätigkeiten im Auftrag und Interesse des Vereins (z.B. Wertermittler)
- Vereinsmitglieder, die im Auftrag des Vorstandes Interessen des Vereins wahrnehmen (z.B. Wertermittler).

Gegenstand der Versicherung

Der Versicherer gewährt dem VN Versicherungsschutz (Deckung) den Fall, dass er wegen eines bei der Ausübung beruflicher Tätigkeit – von ihm selbst oder einer Person, für die er einzutreten hat – begangenen Verstoßes von einem anderen aufgrund gesetzlicher Haftpflichtbestimmungen für einen Vermögensschaden verantwortlich gemacht wird.

(echter) Vermögensschaden

- Vermögensschäden sind solche Schäden, die weder Personenschäden (Tötung, Verletzung des Körpers oder Schädigung der Gesundheit von Menschen) noch Sachschäden (Beschädigung, Verderben, Vernichtung oder Abhandenkommen von Sachen) sind, noch sich aus solchen – von dem VN oder einer Person, für die er einzutreten hat, verursachten – Schäden herleiten.
- Als Sachen gelten insbesondere auch Geld und geldwerte Zeichen.

Verstoß

- ist jedes schuldhaft und rechtswidrige Tun oder Unterlassen, das den eingetretenen Schaden verursacht hat
- Maßgeblich ist der Zeitpunkt des Verstoßes, nicht der Zeitpunkt des Eintritts des Schadens.
- Deckung aus der Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung besteht nur dann, wenn zum Zeitpunkt des Verstoßes ein wirksamer Versicherungsvertrag bestanden hat und die Nachhaftungsfrist noch nicht abgelaufen ist.

Nachhaftungsfrist

Der Versicherungsschutz umfaßt die Folgen aller während der Versicherungsdauer begangener Verstöße, die dem Versicherer nicht später als

- veraltete AVB: 2 Jahre
- aktuelle AVB: 5 Jahre

nach Beendigung des Versicherungsvertrages gemeldet werden.

Ausschlüsse (Auswahl)

Der Versicherungsschutz bezieht sich nicht auf Haftpflichtansprüche,

- wegen vorsätzlicher Schadenverursachung oder wegen Schäden durch wissentliches Abweichen von Gesetz, Vorschrift, Anweisung oder Bedingung des Machtgebers (Berechtigten) oder durch sonstige wissentliche Pflichtverletzung
- die sich daraus ergeben, dass Versicherungsverträge nicht oder nicht ordnungsgemäß abgeschlossen, erfüllt oder fortgeführt werden
- Im Zusammenhang mit der Publikation von Internetauftritten/-beiträge, Zeitungen und Flugblättern

Exkurs Privat-Haftpflichtversicherung (PHV)

- Nach AVB PHV sind Gefahren des täglichen Lebens versichert, wobei gemäß A1-6.2 der Musterbedingungen die Gefahren aus einer nicht verantwortlichen ehrenamtlichen Tätigkeit ausdrücklich mitversichert sind.
- Vom Versicherungsschutz ausdrücklich ausgeschlossen sind gemäß der Musterbedingungen Ansprüche wegen Schäden aus echten Vermögensschäden.
- Schadenersatzansprüche wegen mangelhafter Wertermittlungen sind daher nicht in der PHV des Wertermittlers versichert.

SCHADENBEISPIELE AUS DER PRAXIS

Fall 1

Freihändig verkaufte Laube

Ein Pächter kündigte seinen Pachtvertrag. Nach Wertermittlung betrug der Wert der Laube 0,00 €. Nach Rückgabe seines Kleingartens nimmt der Pächter den Verein auf 3.500,00 € Schadenersatz mit der Begründung in Anspruch, er habe zwei Kaufinteressenten, die für die Laube 3.000,00 € bzw. 3.500,00 € bieten.

Das AG Hamburg-Bergedorf (Az. 409 C 46/13) hat den Verein zur Zahlung von 3.500,00 € zuzüglich Zinsen in Höhe von 5%-Punkten über den Basiszinssatz verurteilt. Irrig interpretiert das Gericht den Pachtvertrag so, dass der Verein dem abgebenden Pächter in angemessener Frist einen Nachpächter benennen muss. Dieser vermeintlichen Pachtvertragsverpflichtung sei der Verein aber nicht nachgekommen und habe so schuldhaft den Pachtvertrag zum Nachteil des abgebenden Pächters verletzt.

Das LG Hamburg (Az. 307 S 84/13) hat im Berufungsverfahren das Urteil des AG Hamburg-Bergedorf aufgehoben und die Klage abgewiesen. Es kann dahinstehen, ob der abgebende Pächter tatsächlich Kaufinteressenten gehabt hat, die bis zu 3.500,00 € für die Laube bezahlen würden. Es besteht keine pachtvertragliche Verpflichtung des Vereins, einen Nachpächter zu benennen. Es besteht lediglich ein Recht auf Wegnahme bei Nichtübernahme durch den Verpächter, aber kein Recht auf Entschädigung.

Fall 2

Fehlerhafte Wertermittlung

Der Kläger erwarb 1997 einen Garten und bezahlte für die nach Wertermittlung 10 Jahre (tatsächlich aber 28 Jahre) alte Laube 3.164,68 €.

2004 erfolgte eine weitere Wertermittlung, die das Alter der Laube zutreffend mit 35 Jahre berücksichtigte und einen Wert der Laube mit 622,20 € auswies.

Der Kläger nimmt den Verein auf 2.162,72 € Schadenersatz mit der Begründung in Anspruch, dass nach den in 1997 fehlerhaft zugrunde gelegten Kriterien jetzt die Laube 2.784,92 € wert sei (Differenz 2.784,92 und 622,20 € = 2.784,92 €).

Das AG Solingen (Az. 12 C 190/05) hat die Klage als unbegründet abgewiesen.

Der Kläger war 1997 nicht Auftraggeber des Gutachtens; dies war vielmehr der Vorpächter.

Der beklagte Verein war auch nicht Auftragnehmer des Gutachtens; dies war der Stadtverband als Verpächter.

Eine deliktische Haftung des Vereins liegt auch nicht vor, da das Vermögen nicht durch § 823 BGB geschützt wird.

Das LG Wuppertal (Az. 9 S 163/06) hat im Berufungsverfahren das Klageabweisende Urteil des AG Solingen bestätigt.

Das LG Wuppertal hat die Ausführungen des AG Solingen vollumfänglich bestätigt.

Fall 3

Fehlerhafte Wertermittlung

Der Kläger pachtete vom Beklagten am 16.11.2004 eine Kleingartenparzelle und zahlte den gemäß Wertermittlung vom 27.09.2004 festgestellten Betrag i.H.v. 2.707,69 €.

Der Kläger kündigte und erhielt den gemäß Wertermittlung vom 22.08.2005 festgestellten Betrag i.H.v. 1.436,68 €.

Der Kläger verlangt 1.090,61 € Schadenersatz. Beide halten die erste Wertermittlung für fehlerhaft. Der Beklagte habe ihm nach Überprüfung der fehlerhaften Wertermittlung die Zahlung von 2.527,29 € zugesagt (2.527,29 € - 1.436,68 € = 1.090,61 €).

Das AG FFM (Az. 33 C 3367/06 - 67) hat Beweis erhoben, welchen Wert die Laube am 27.09.2004 hatte. Das Gutachten kam zum Ergebnis, dass der Sachwert der Laube 2.654,31 € betrug.

Der Kläger behauptete nunmehr, dass dann die zweite Wertermittlung zwangsläufig fehlerhaft sein muss.

Das AG hat der Klage gemäß §§ 280 Abs. 1, 241 Abs. 1 BGB in Verbindung mit dem Pachtvertrag und der Satzung stattgegeben.

Der Beklagte habe eine ihm aus dem Schuldverhältnis obliegende Nebenpflicht dem Kläger gegenüber schuldhaft verletzt.

Der zu entschädigende Wert des vom Kläger abgegebenen Gartens habe mindestens 2.572,29 € betragen.

Wegen der erheblichen Differenz zwischen den beiden kurz hintereinander durchgeführten Wertermittlungen, die der Beklagte nicht erklären konnte, beruhen die Festsetzungen im der zweiten Wertermittlung offensichtlich auf reiner Willkür.

Die sich aus der Satzung ergebende Pflichtenstellung bestehe insbesondere darin, dass der Beklagte den Wert für den abzugebenden Garten „richtig“ zu ermitteln habe.

Der Beklagte hat gegen das Urteil des AG FFM vor dem LG FFM Berufung mit der Begründung eingelegt, zwischen den Parteien sei kein Rechtsverhältnis begründet worden; er sei vielmehr nur als Vermittler tätig geworden; das eigentliche Rechtsverhältnis bestehe zwischen abgebenden und übernehmenden Pächter.

Das LG FFM (Az. 2-16 S 198/08) sah nach der Gestaltung der Satzung die Rolle des Beklagten nicht auf eine bloße Vermittlerposition beschränkt.

Auf dringendes Anraten des Gerichts ist ein Vergleich über 934 € geschlossen worden.

§ 10 Satzung (Auszüge)

- Nach Beendigung der Nutzungsvereinbarung steht dem scheidenden Pächter ... für den abzugebenden Kleingarten eine angemessene Entschädigung zu
- Die Höhe der Entschädigung wird durch die Bewertungskommission des Vereins festgelegt ... Die Mitglieder der Kommission und deren Vertreter werden durch den Vorstand bestellt.
- Der neue Pächter zahlt den festgestellten Betrag der Wertermittlung ... an den Verein. Nach Erhalt des Betrages zahlt der Verein die Entschädigung ... an den Anspruchsberechtigten aus.

Weitere fehlerhafte Wertermittlung

- Das AG Marl (Az. 3 C 234/07) hat in einem ähnlich gelagerten Rechtsstreit der Klägerin einen Schadenersatzanspruch in Höhe von 1.700 € gemäß § 280 BGB zugesprochen.
- Das Landgericht Essen (Az. 16 S 8/08) hat zu erkennen gegeben, dass es die Rechtsauffassung des AG vollumfänglich teile.
- Nach Ziffer 7 der Wertermittlungsrichtlinien ist bei der Beauftragung des Wertermittlers von einem eigenen Auftrag des Vereins (Verpächters) auszugehen. Die Verantwortung für das Wertermittlungsergebnis liegt somit bei der Kleingartenorganisation.

Fall 4 Feuchte Laube

Die Anspruchstellerin (Ast) pachtete 2015 eine Kleingartenparzelle und kaufte von der abgebenden Pächterin Anpflanzungen und Laube. In dem Kaufvertrag erkannten beide Parteien die Wertermittlung an.

Kurz nach Übernahme der Laube rügt die Ast gegenüber dem Verein erhebliche Mängel (Feuchtigkeit Bodenplatte/Wände) an der Laube, die bei der Wertermittlung hätten berücksichtigt werden müssen.

Die Ast reichte Rechnungen für Sanierungsarbeiten über 1.800 € mit der Bitte um Erstattung ein.

Die Ast wurde darauf hingewiesen, dass sie sich diesbezüglich an die Verkäuferin wenden und ihre Ansprüche aus dem Kaufvertrag geltend machen müsse.

Sofern die Wertermittler tatsächlich Mängel schuldhaft übersehen haben sollten, könnte die Ast allenfalls die Differenz zwischen der durchgeführten Wertermittlung und einer Wertermittlung unter Berücksichtigung der Mängel vom Verein als Schadenersatz erhalten.

Um langwierige und kostspielige Nachforschungen (hätten die Wertermittler die Mängel der Laube erkennen können) zu vermeiden, sind der Ast aus Kulanz 500 € gezahlt worden.

Da keine weiteren Ansprüche geltend gemacht worden sind, ist der Schaden geschlossen worden.

Fall 5 Fehlerhafte Maße und Abschreibungen

Die Ast pachtete 2014 eine Kleingartenparzelle und bezahlte für die übernommene Laube einen Kaufpreis in Höhe von 6.500 €.

Ein Wertermittlungsprotokoll ist der Ast nicht ausgehändigt worden; der Kaufpreis wurde ihr vom damaligen Vereinsvorsitzenden ohne weitere Nachweise mündlich genannt.

Als „Neuling“ war der Ast auch nicht bekannt, dass bei Pächterwechsel eine Wertermittlung durchgeführt und hierüber ein Protokoll erstellt wird.

Nach Einsicht in das Wertermittlungsprotokoll stellte die Ast fest, dass es mehrere Fehler aufweist:

- Die Größe der Laube ist falsch ermittelt worden.
- Das Alter der Laube ist falsch ermittelt worden.
- Der gestaffelte qm-Preis (Neubauwertermittlung) ist falsch ermittelt worden.

Eine fiktive Wertermittlung unter Berücksichtigung der richtigen Maße und Abschreibungen ergibt einen Laubenwert in Höhe von 2.500 €.

Die Differenz i.H.v. 4.000 € abzüglich 10 % Selbstbehalt ist als Schadenersatz von der VSH bezahlt worden.

Fall 6 Mithaftung des Wertermittlers

Die Klägerin pachtete einen Kleingarten und bezahlte für die übernommene Laube einen Kaufpreis in Höhe von 2.610 €.

Der in der Wertermittlung festgestellte Wert der Laube betrug 3.011 €, der scheidende Pächter räumte aber Mängel an dem Laubendach ein und gewährte einen Preisnachlass.

Als weitere Mängel stellte die Klägerin fest, dass die Regenrinne defekt, das Fallrohr nur provisorisch eingesetzt, der Innenbereich feucht und schimmelig war, die Fensterrahmen völlig verrottet waren und die Eingangstür nicht richtig geschlossen und deutliche Aufbruchspuren aufgewiesen haben.

Die Klägerin verlangte vom Landesverband, Verein und Vereinsschätzer als Gesamtschuldner Schadenersatz in Höhe von mindestens 1.500 € mit der Begründung, dass die Wertermittlung die vorhandenen Mängel überhaupt nicht berücksichtigt habe und deswegen mangelhaft sei. Die Beklagten haben das Vorhandensein der behaupteten Mängel zum Zeitpunkt der Erstellung der Wertermittlung bestritten.

Das AG Bremen (Az. 4 C 0392/06) hat hierüber Beweis erhoben durch Einholung eines Sachverständigengutachtens.

Das AG Bremen hat der Klage gegen den Landesverband und Wertermittler als Gesamtschuldner teilweise – in Höhe von 1.145 € – stattgegeben und die Klage gegen den Verein abgewiesen.

Der Landesverband als Verpächter hätte die vertragliche Pflicht zur ordnungsgemäßen Mitteilung der die Willensbildung der Klägerin beeinflussenden und den Vertragsschluss zugrunde zu legenden Informationen dadurch verletzt, dass dem Pachtvertragsabschluss ein mangelhaftes Wertgutachten zugrunde gelegt wurde (Verletzung einer Nebenpflicht, § 280 BGB).

Gegen den vom Verein beauftragten Wertermittler steht der Klägerin ein Schadenersatzanspruch nach den Grundsätzen des Vertrages mit Schutzwirkung zugunsten Dritter zu.

In den Schutzbereich dieser Beauftragung ist die Klägerin als Neupächterin einbezogen worden, da das Wertgutachten nach seinem – auch für den Wertermittler erkennbaren Zweck – der Klägerin für dessen Entscheidung über eine Vermögensdisposition vorgelegt wurde und die Grundlage für diese Disposition bilden sollte. Die Klage gegen den Verein ist nicht begründet, da zwischen beiden keine vertraglichen Beziehungen bestehen

und der Verein stets als Vertreter und Erfüllungsgehilfe des Landesverbandes gehandelt habe.

Die Höhe des ausgerichteten Schadenersatzanspruches ergibt sich aus der Differenz des für die Laube gezahlten Kaufpreises und dem Ergebnis des Sachverständigengutachtens, das den Wert der Laube unter Berücksichtigung der Mängel mit 980 € einschließlich Freisitz festgestellt hat.

RECHTSSCHUTZVERSICHERUNG BEI DER DURCHSETZUNG VON ANSPRÜCHEN BEI PÄCHTERWECHSEL

§ 24 ARB Rechtsschutz für Vereine

- Grundsatz: RS trägt im Rechtsschutzfall gemäß § 5 ARB die gesetzliche Vergütung eines RA, die Gerichtskosten sowie die Kosten des Gerichtsvollziehers
- Hinweis: Streitigkeiten aus Vereinsrecht sind nicht versichert
- § 24 ARB beinhaltet u. a. die Leistungsarten
 - Straf-Rechtsschutz
 - Ordnungswidrigkeiten-Rechtsschutz
 - Steuer-Rechtsschutz vor Gerichten
 - Arbeits-Rechtsschutz
 - Schadenersatz-Rechtsschutz

Schadenersatz-RS

- gilt gemäß § 2 a) ARB
- für die Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen, soweit diese nicht auch auf einer Vertragsverletzung oder nicht auf einer Verletzung eines dinglichen Rechtes an Grundstücken, Gebäuden oder Gebäudeteilen beruhen.
- Die Verpachtung einer Kleingartenparzelle beruht immer auf einem Vertrag (Pachtvertrag), sodass der Schadenersatz-RS für die Durchsetzung von Ansprüchen bei Pächterwechsel nicht in Betracht kommt.

§ 29 ARB „Pacht-RS“

- Versicherungsschutz besteht für den VN/Versicherten in seiner im Versicherungsschein bezeichneten Eigenschaft als Pächter/Verpächter.
- Der Versicherungsschutz umfasst u. a. den Wohnungs- und Grundstück-Rechtsschutz gemäß § 2 c) ARB.
- hiernach besteht Versicherungsschutz für die Wahrnehmung rechtlicher Interessen aus Miet- und Pachtverhältnissen, sonstigen Nutzungsverhältnissen ...

Voraussetzung für den Anspruch auf RS

- Anspruch auf RS besteht gemäß § 4 ARB nach Eintritt eines RS-Falles.
- im Schadenersatz-RS von dem Schadenereignis an, das dem Anspruch zugrunde liegt.
- im Pacht-RS von dem Zeitpunkt an, in dem ein Verstoß gegen Rechtspflichten oder Rechtsvorschriften begangen wurde oder begangen worden sein soll.
- Der RS-Fall muss nach Beginn des Versicherungsschutzes und vor dessen Beendigung eingetreten sein; für Pacht-RS besteht Versicherungsschutz erst nach Ablauf von drei Monaten nach Versicherungsbeginn (Wartezeit).

RS-Fall Pachtrecht

- der RS-Fall tritt in dem Moment ein, in dem ein Vertragspartner gegen pachtrechtliche Verpflichtungen verstoßen hat oder haben soll.
- z. B. Nichtzahlung der vereinbarten Pacht
- z. B. Einstellung der kleingärtnerischen Bewirtschaftung
- auf den Zeitpunkt des Abschlusses des Pachtvertrages kommt es nur an, wenn die Wirksamkeit des Vertrages in Rede steht.

RS Pacht im Kleingartenwesen

- Die vorstehenden Ausführungen gelten uneingeschränkt für RS-Verträge außerhalb des Kleingartenwesens.
- Innerhalb des Kleingartenwesens haben sich zunehmend Änderungen in der Gewährung von RS ergeben.
- In vielen Fällen gilt ein Selbstbehalt je RS-Fall von bis zu 300,00 € vereinbart.
- Faktisch führt dies dazu, dass (außer)gerichtliche Tätigkeiten durch Rechtsanwälte (z.B. Abmahnungen, Kündigungen, Klagen auf Herausgabe und Räumung einer Kleingartenparzelle) nicht versichert sind.

Gebührenstreitwert § 41 GKG

- Grund: der Gebührenstreitwert richtet sich gemäß § 41 Gerichtskostengesetz nach der Höhe einer Jahrespacht, die im Kleingartenwesen im Hinblick auf den sozialen Charakter sehr niedrig bemessen ist.
- Nach BGH erhöht sich dieser Gebührenstreitwert auch dann nicht, wenn zusammen mit Räumung und Herausgabe einer Parzelle die Beseitigung von Anpflanzungen und Gebäuden verlangt wird. (BGH XII ZR 240/94)
- In der Regel übersteigt der Gebührenstreitwert die unterste Gebührenstufe von 500,00 € nicht, so dass in der Regel keine Gebühren über 300,00 € (=SB) anfallen.

Gebührentabellen

Nach Rechtsanwaltsvergütungsgesetz (RVG) beträgt eine Gebühr

Streitwert bis 500 €	45 €
Streitwert bis 1.000 €	80 €
Streitwert bis 1.500 €	115 €

Nach Gerichtskostengesetz (GKG) beträgt eine Gebühr bei einem

Streitwert bis 500 €	35 €
bei einem Streitwert bis 1.000 €	53 €
bei einem Streitwert bis 1.500 €	71 €

Eine Gebühr kann bis zu 4mal anfallen; hinzu kommen noch Auslagenpauschalen, Auslagen für Zeugen und Sachverständige sowie 19 % Mehrwertsteuer

RS Pacht im Kleingartenwesen

- Ein anderes RS-Konzept ohne Selbstbehalt sieht vor, dass außergerichtliche Mahnungen und Kündigungen durch die Verbände/Vereine als Verpächter selbst durchzuführen sind.
- Dies gilt auch für die Beantragung von Mahn-/ Vollstreckungsbescheiden wegen Nichtzahlung der fälligen Pacht/Jahresrechnung.
- Wenn sich die Schuldner hiergegen mit anwaltlicher Unterstützung wehren, greift der RS-Versicherungsschutz.
- Die RS-Versicherung erstattet die Kosten, wenn die Vollstreckung aus einem selbst beantragten Vollstreckungsbescheid fruchtlos verläuft.
- Die Zwangsvollstreckung aus einem Urteil auf Räumung und Herausgabe wird durch den Gerichtsvollzieher durchgeführt.
- Grundlage sind die §§ 885, 885 a Zivilprozeßordnung (ZPO)
- Teilweise schließen RS-Versicherer die Übernahme dieser Kosten ganz aus dem Versicherungsschutz aus
- Teilweise wird die Übernahme dieser Kosten auf max. 1.500 € begrenzt und der Auftrag an den Gerichtsvollzieher ist auf die Herausgabe zu beschränken.
- Hinweis: RS trägt keine Kosten für die Beräumung (Laube und Anpflanzungen), da Zwangsvollstreckung nach § 887 ZPO.
Vgl. auch BGH IXa ZA 9/04 „große Mengen Abfall“

IMPRESSIONEN





Die Grüne Schriftenreihe seit 1997

Heft	Jahr	Ort	SEMINAR	THEMA
122	1997	Schwerin	Haftungsrecht und Versicherungen im Kleingartenwesen	Recht
123	1997	St. Martin	Pflanzenschutz und die naturnahe Bewirtschaftung im Kleingarten	Fachberatung
124	1997	Berlin	Lernort Kleingarten	Fachberatung
125	1997	Gelsenkirchen	Möglichkeiten und Grenzen des Naturschutzes im Kleingarten	Fachberatung
126	1997	Freising	Maßnahmen zur naturgerechten Bewirtschaftung und umweltgerechte Gestaltung der Kleingärten als eine Freizeiteinrichtung der Zukunft	Fachberatung
127	1997	Lübeck-Travemünde	Der Schutz unserer natürlichen Lebensgrundlagen	Fachberatung
128	1997	Karlsruhe	Aktuelle Probleme des Kleingartenrechts	Recht
129	1998	Chemnitz	Aktuelle kleingartenrechtliche Fragen	Recht
130	1998	Potsdam	Die Agenda 21 und die Möglichkeiten der Umsetzung der lokalen Agenden zur Erhaltung der biologischen Vielfalt im Kleingartenbereich	Umwelt
131	1998	Dresden	Gesundes Obst im Kleingarten	Fachberatung
132	1998	Regensburg	Bodenschutz zum Erhalt der Bodenfruchtbarkeit im Kleingarten Gesetz und Maßnahmen	Fachberatung
133	1998	Fulda	Der Kleingarten – ein Erfahrungsraum für Kinder und Jugendliche	Umwelt
134	1998	Wiesbaden	Aktuelle kleingartenrechtliche Fragen	Recht
135	1998	Stuttgart	Kleingärten in der/einer künftigen Freizeitgesellschaft	Gesellschaft u. Soziales
136	1998	Hameln	Umsetzung der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie der EU von 1992 im Bundesnaturschutzgesetz und die Möglichkeiten ihrer Umsetzung im Kleingartenbereich	Gesellschaft u. Soziales
137	1999	Dresden	(Kleine) Rechtskunde für Kleingärtner	Recht
138	1999	Rostock	Gute fachliche Praxis im Kleingarten	Fachberatung
139	1999	Würzburg	Kind und Natur (Klein)Gärten für Kinder	Gesellschaft u. Soziales
140	1999	Braunschweig	Zukunft Kleingarten mit naturnaher und ökologischer Bewirtschaftung	Umwelt
141	1999	Hildesheim	Biotope im Kleingartenbereich – ein nachhaltiger Beitrag zur Agenda 21	Umwelt
142	1999	Freiburg	Zukunft Kleingarten	Recht
143	2000	Mönchengladbach	Recht und Steuern im Kleingärtnerverein	Recht
144	2000	Oldenburg	Pflanzenzüchtung und Kultur für den Kleingarten von einjährigen Kulturen bis zum immergrünen Gehölz	Fachberatung
145	2000	Dresden	Die Agenda 21 im Blickfeld des BDG	Umwelt
146	2000	Erfurt	Pflanzenschutz im Kleingarten unter ökologischen Bedingungen	Fachberatung
147	2000	Halle	Aktuelle kleingarten- und vereinsrechtliche Probleme	Recht
148	2000	Kaiserslautern	Familiengerechte Kleingärten und Kleingartenanlagen	Fachberatung
149	2000	Erfurt	Natur- und Bodenschutz im Kleingartenbereich	Fachberatung
150	2001	Rüsselsheim	Vereinsrecht	Recht
151	2001	Berlin	Kleingartenanlagen als umweltpolitisches Element	Fachberatung
152	2001	Mönchengladbach	Natur- und Pflanzenschutz im Kleingarten	Fachberatung
153	2001	St. Martin	Das Element Wasser im Kleingarten	Fachberatung
154	2001	Gelsenkirchen	Frauen im Ehrenamt – Spagat zwischen Familie, Beruf und Freizeit	Gesellschaft u. Soziales

Heft	Jahr	Ort	SEMINAR	THEMA
155	2001	Erfurt	Verbandsmanagement	Management
156	2001	Leipzig	Zwischenverpachtungen von Kleingartenanlagen – Gesetzliche Privilegien und Verpflichtungen	Recht
157	2002	Bad Mergentheim	Kleingartenpachtverhältnisse	Recht
158	2002	Oldenburg	Stadtökologie und Kleingärten – verbesserte Chancen für die Umwelt	Umwelt
159	2002	Wismar	Miteinander reden in Familie und Öffentlichkeit – was ich wie sagen kann	Umwelt
160	2002	Halle	Boden – Bodenschutz und Bodenleben im Kleingarten	Fachberatung
161	2002	Wismar	Naturnaher Garten als Bewirtschaftsform im Kleingarten	Fachberatung
162	2002	Berlin	Inhalt und Ausgestaltung des Kleingartenpachtvertrages	Recht
163	2003	Dessau	Finanzen	Recht
164	2003	Rostock	Artenvielfalt im Kleingarten – ein ökologischer Beitrag des Kleingartenwesens	Fachberatung
165	2003	Hamburg	Rosen in Züchtung und Nutzung im Kleingarten	Fachberatung
166	2003	Rostock	Wettbewerbe – Formen, Auftrag und Durchführung	Fachberatung
167	2003	Limburgerhof	Die Wertermittlung	Recht
168	2003	Bad Mergentheim	Soziologische Veränderungen in der BRD und mögliche Auswirkungen auf das Kleingartenwesen	Gesellschaft u. Soziales
169	2004	Braunschweig	Kleingärtnerische Nutzung (Rechtsseminar)	Recht
170	2004	Kassel	Öffentlichkeitsarbeit	Öffentlichkeitsarbeit
171	2004	Fulda	Kleingärtnerische Nutzung durch Gemüsebau	Fachberatung
172	2004	Braunschweig	Mein grünes Haus	Umwelt
173	2004	Dresden	Kleingärtnerische Nutzung durch Gemüsebau	Fachberatung
174	2004	Magdeburg	Recht aktuell	
175	2004	Würzburg	Der Kleingarten als Gesundbrunnen für Jung und Alt	Gesellschaft u. Soziales
176	2004	Münster	Vom Aussiedler zum Fachberater – Integration im Schrebergarten (I)	Gesellschaft u. Soziales
177	2005	Kassel	Haftungsrecht	Recht
178	2005	München	Ehrenamt – Gender-Mainstreaming im Kleingarten	Gesellschaft u. Soziales
179	2005	Mannheim	Mit Erfolg Gemüseanbau im Kleingarten praktizieren	Fachberatung
180	2005	München	Naturrechter Anbau von Obst	Fachberatung
181	2005	Erfurt	Naturschutzgesetzgebung und Kleingartenanlagen	Umwelt
182	2005	Dresden	Kommunalabgaben	Recht
183	2005	Bonn	Vom Aussiedler zum Fachberater – Integration im Schrebergarten (II)	Gesellschaft u. Soziales
184	2006	Dessau	Düngung, Pflanzenschutz und Ökologie im Kleingarten – unvereinbar mit der Notwendigkeit der Fruchtziehung?	Fachberatung
185	2006	Jena	Finanzmanagement im Verein	Recht
186	2006	Braunschweig	Stauden und Kräuter	Fachberatung
187	2006	Stuttgart	Grundseminar Boden und Düngung	Fachberatung
188	2006	Hamburg	Fragen aus der Vereinstätigkeit	Recht
189	2007	Potsdam	Deutschland altert – was nun?	Gesellschaft u. Soziales

Heft	Jahr	Ort	SEMINAR	THEMA
190	2007	Jena	Grundseminar Pflanzenschutz	Fachberatung
191	2007	Jena	Insekten	Umwelt
192	2007	Celle	Grundseminar Gestaltung und Laube	Fachberatung
193	2007	Bielefeld	Rechtsprobleme im Kleingarten mit Verbänden lösen (Netzwerkarbeit) Streit vermeiden – Probleme lösen	Recht
194	2008	Potsdam	Pachtrecht I	Recht
195	2008	Neu-Ulm	Pflanzenverwendung I – vom Solitärgehölz bis zur Staude	Fachberatung
196	2008	Magdeburg	Soziale Verantwortung des Kleingartenwesens – nach innen und nach außen	Gesellschaft u. Soziales
197	2008	Grünberg	Pflanzenverwendung II – vom Solitärgehölz bis zur Staude	Fachberatung
198	2008	Gotha	Finanzen	Recht
199	2008	Leipzig	Kleingärtner sind Klimabewahrer – durch den Schutz der Naturressourcen Wasser, Luft und Boden	Umwelt
200	2009	Potsdam	Wie ticken die Medien?	Öffentlichkeitsarbeit
201	2009	Erfurt	Vereinsrecht	Recht
202	2009	Bremen	Vielfalt durch gärtnerische Nutzung	Fachberatung
203	2009	Schwerin	Gesundheitsquell – Kleingarten	Umwelt
204	2009	Heilbronn	Biotop im Kleingarten	Fachberatung
205	2009	Potsdam	Wie manage ich einen Verein?	Recht
206	2010	Lüneburg	Kleingärten brauchen Öffentlichkeit und Unterstützung auch von außen (1)	Öffentlichkeitsarbeit
207	2010	Magdeburg	Zwischenpachtvertrag – Privileg und Verpflichtung	Recht
208	2010	Bremen	Umwelt plus Bildung gleich Umweltbildung	Umwelt
209	2010	Kassel	Der Fachberater – Aufgabe und Position im Verband	Fachberatung
210	2010	Mönchengladbach	Biologischer Pflanzenschutz	Fachberatung
211	2010	Dresden	Umweltorganisationen ziehen an einem Strang (grüne Oasen als Schutzwälle gegen das Artensterben)	Umwelt
212	2010	Hannover	Der Kleingärtnerverein	Recht
213	2011	Lüneburg	Kleingärten brauchen Öffentlichkeit und Unterstützung auch von außen (2)	Öffentlichkeitsarbeit
214	2011	Naumburg	Steuerliche Gemeinnützigkeit und ihre Folgen	Recht
215	2011	Hamburg	Blick in das Kaleidoskop – soziale Projekte des Kleingartenwesens	Gesellschaft u. Soziales
216	2011	Halle	Pflanzenvermehrung selbst gemacht	Fachberatung
217	2011	Rostock	Ressource Wasser im Kleingarten – „ohne Wasser, merkt euch das ...“	Fachberatung
218	2011	Berlin	Satzungsgemäße Aufgaben des Vereins	Recht
219	2012	Goslar	Ausgewählte Projekte des Kleingartenwesens	Gesellschaft u. Soziales
220	2012	Wittenberg	Naturnaher Garten und seine Vorzüge	Fachberatung
221	2012	Dortmund	Rechtsfindungen im Kleingartenwesen – Urteile zu speziellen Inhalten	Recht
222	2012	Karlsruhe	Bienen	Umwelt

Heft	Jahr	Ort	SEMINAR	THEMA
223	2012	Suhl	Objekte des Natur- und Umweltschutzes	Fachberatung
224	2012	Frankfurt	Neue Medien und Urheberrecht, Wichtige Bausteine der Öffentlichkeitsarbeit	Öffentlichkeitsarbeit
225	2012	Nürnberg	Der Vereinsvorstand – Haftung nach innen und außen	Recht
226	2013	Berlin	Integration – Kleingärten als Schmelztiegel der Gesellschaft	Öffentlichkeitsarbeit
227	2013	Brandenburg	Renaturierung von aufgelassenen Kleingärten und Kleingartenanlagen	Management
228	2013	Hamburg	Familiengärten	Fachberatung
229	2013	Oldenburg	Kleingärten – Als Bauerwartungsland haben sie keine Zukunft	Recht
230	2013	Elmshorn	Obstvielfalt im Kleingarten	Fachberatung
231	2013	Remscheid	Der Verein und seine Kassenführung	Recht
232	2014	Bremen	Soziale Medien	Öffentlichkeitsarbeit
233	2014	Augsburg	Themengärten – Gartenvielfalt durch innovative Nutzung erhalten	Umwelt
234	2014	Altenburg	Beginn und Beendigung von Kleingartenpachtverhältnissen	Recht
235	2014	Wuppertal	Bodenschutz im Kleingarten	Fachberatung
236	2014	Dresden	Pflanzenschutz im Kleingarten	Fachberatung
237	2014	Braunschweig	Wie führe ich einen Verein?	Recht
238	2015	Chemnitz	Führungsaufgaben anpacken	Management
239	2015	Halle	Reden mit Herz, Bauch und Verstand	Öffentlichkeitsarbeit
240	2015	Hamm	Wie manage ich einen Kleingärtnerverein?	Recht
241	2015	Offenbach	Alle Wetter – der Kleingarten im Klimawandel	Fachberatung
242	2015	Rathenow OT Semlin	Wunderbare Welt der Rosen	Fachberatung
243	2015	Hamburg	Verantwortung für eine richtige Kassenführung	Recht
244	2015	Saarbrücken	Die Welt im Kleinen – Insekten und Spinnen im Garten	Umwelt
245	2016	Bad Kissingen	Adressatengerechtes Kommunizieren	Management
-----	2016	Mainz	Grundlagen Digitalfotografie	Öffentlichkeitsarbeit
247	2016	Lübeck	Kleingartenpachtverträge	Recht
248	2016	Osnabrück	Nachhaltig gärtnern – ökologischer Gemüsebau im Kleingarten	Fachberatung
249	2016	Bad Mergentheim	Ökologische und nachhaltige Aufwertung von Kleingartenanlagen	Umwelt
250	2016	Eisenach	Kleingartenanlagen – Gemeinschaftsgrün und Spielplätze nachhaltig gestalten	Fachberatung
251	2016	Berlin	Flächennutzungs- und Bebauungspläne	Recht
252	2017	Bremen	Wettbewerbe – Vorbereitung und Durchführung am Beispiel des Bundeswettbewerbs 2018	Management
253	2017	Goslar	Wettbewerbe medial begleiten und vermarkten	Öffentlichkeitsarbeit

Heft	Jahr	Ort	SEMINAR	THEMA
254	2017	Duisburg	Nachhaltig gärtnern – ökologischer Obstbau im Kleingarten	Fachberatung
255	2017	Gersfeld	Pächterwechsel – die Herausforderung für Vereine und Verpächter	Recht

