

Kleingartenpächter kann in bestimmten Fällen wirksam zum Abriss der Laube bei Vertragsende verpflichtet werden

Im Kleingartenpachtrecht ist die jährlich zu zahlende Pacht durch das Bundeskleingartengesetz reglementiert. Außerdem genießt der Kleingartenpächter einen Kündigungsschutz ähnlich demjenigen eines Wohnungsmieters. In der Praxis oft unübersichtlich und für den scheidenden Pächter mit unerwarteten Überraschungen verbunden ist die Art und Weise der Rückgabe bzw. Weitergabe der Parzelle. Besondere Probleme bringt insbesondere die Übertragung der aufstehenden Laube mit sich, insbesondere dann, wenn sie bei Begründung des Pachtverhältnisses für einen oftmals hohen Betrag von einem Vorgänger übernommen worden ist. Nicht immer kann der scheidende Pächter erwarten, einen dem Einstandspreis in etwa entsprechenden Entschädigungsbetrag bei Rückgabe wieder zu erzielen. In Einzelfällen kann er sogar mit der Verpflichtung konfrontiert sein, einen Teil oder sogar die ganze Laube auf eigene Kosten abreißen zu müssen.

Zweck des Kleingartenpachtvertrages

Der Zweck des Kleingartenpachtvertrages liegt in der – sozialpolitisch und städtebaulich erwünschten (s. Mainzcyk, Kommentar zum Bundeskleingartengesetz Einl. Rn. 3 ff) – Nutzung eines Grundstücks zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf und zur Erholung (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG) im Rahmen einer hierfür bereitgestellten Anlage (Kleingartenanlage, § 1 Abs. 1 Nr. 2 BKleingG) und innerhalb einer Gemeinschaft von Kleingärtnern, deren Organisation (Kleingartenverein) regelmäßig die Gemeinnützigkeit zuerkannt wird (§ 2 BKleingG). Sowohl der verpachtende Kleingartenverein als auch der Kleingartenpächter nehmen hierauf bezogen ihre Aufgaben und Funktionen wahr und sind insoweit beiderseits schutzwürdig. Der Pächter hat ein vom Gesetz anerkanntes Interesse an einer preisgünstigen und ihm gegenüber nur unter besonderen Voraussetzungen kündbaren Kleingartennutzung (s. §§ 5, 6 und 8 ff BKleingG). Dem verpachtenden Kleingartenverein obliegt es, die ordnungsgemäße kleingärtnerische Nutzung sicherzustellen und das Wohl der Gemeinschaft der Kleingärtner in der betroffenen Anlage zu fördern.

Der Bundesgerichtshof hatte im Jahre 2013 über einen Fall zu urteilen, in welchem vertraglich der Verpächter das Recht hatte, bei Unmöglichkeit der Weiterverpachtung an einen Nachfolger den vollständigen Abriss der Laube zu verlangen (Aktenzeichen III ZR 266/12, Urteil vom 21. Februar 2013). Nach dieser Entscheidung kann in einem (Formular-)Kleingartenpachtvertrag 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 konkrete Fall

Der Kläger, ein Kleingartenverein, verpachtete an den Beklagten im Oktober 2002 einen Kleingarten im Sinne des Bundeskleingartengesetzes. In dem Formular-Pachtvertrag waren unter anderem folgende Regelungen enthalten:

“§ 2 Pachtdauer und Kündigung

2. Der Pächter ist berechtigt, das Pachtverhältnis bis zum 3. Werktag im August zum 30. November eines Jahres zu kündigen.

Für die Beendigung des Pachtvertrages gelten die Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG).

5. Sobald der Vorstand Kenntnis von der Kündigung des Pachtverhältnisses erhält, [stellt] er möglichst kurzfristig fest, welche unzulässigen störenden und dem Nachpächter nicht zumutbaren Gegenstände zu entfernen sind.

§ 4 Kleingärtnerische Nutzung

1. Der Pächter ist verpflichtet, seinen Kleingarten kleingärtnerisch zu bewirtschaften.

§ 6 Pächterwechsel

1. Nach Beendigung des Kleingartenpachtverhältnisses ist der Garten in einem solchen Zustand herauszugeben, wie er sich aus einer kleingärtnerischen Nutzung gem. § 1 Ziffer 1

BKleingG ergibt. Alle unzulässigen, störenden und dem Nachpächter nicht zumutbaren Einrichtungen und Gegenstände sind auf Verlangen des Verpächters vom ausscheidenden Pächter zu entfernen. Dies bezieht sich auf Baulichkeiten und Aufwuchs.

Der Verpächter setzt zur Beseitigung eine Frist. Bei

Nichteinhaltung der Frist kann der Verpächter die entsprechenden Maßnahmen auf Kosten des Garteninhabers durchführen lassen. Dieser ist zur Duldung der Maßnahmen und zur Erstattung

der damit verbundenen Kosten verpflichtet. Der Verpächter

sorgt für eine fachgerechte Wertermittlung der im Kleingarten verbleibenden Baulichkeiten und Anpflanzungen. Die Kosten der Wertermittlung trägt [der] ausscheiden[d]e Pächter.

2. Der abgebende Pächter verpflichtet sich, die in der Wertermittlung erfassten Baulichkeiten und Anpflanzungen gegen Erstattung des wertermittelten Betrages auf den Nachpächter zu übertragen.

6. Ist kein Nachpächter vorhanden, ist über den Verbleib der Baulichkeit und der Anpflanzungen eine schriftliche Vereinbarung zwischen [dem] abgebenden Pächter und [dem] Verpächter zu schließen. Der Verpächter ist in diesem Fall nicht zur Zahlung des Entschädigungsbetrages verpflichtet. Der abgebende

Pächter hat den Garten bis zur Neuverpachtung nach § 4 [Kleingärtnerische Nutzung] zu bewirtschaften, die Pacht, Verwaltungsgebühr sowie die Umlagen des Vereins zu zahlen und sonstige Leistungen zu erbringen oder die Baulichkeiten einschließlich Fundamenten, befestigte Wege und Anpflanzungen zu entfernen und den Kleingarten im umgegrabenen Zustand zu übergeben.“

Der Beklagte kündigte das Pachtverhältnis fristgerecht zum 30. November 2010. Ein Nachpächter stand nicht zur Verfügung. Nach dem 30. November 2010 bewirtschaftete der Beklagte den Kleingarten nicht mehr.

Regelungen über den Pächterwechsel

Der BGH hatte zu überprüfen, ob die vertragliche Regelung über den Pächterwechsel den scheidenden Pächter unangemessen benachteiligt und ihm unzumutbare Verpflichtungen auferlegt. § 6 des Vertrages unterscheidet hierbei den Fall, in dem ein Nachpächter zur Verfügung steht (§ 6 Nr. 1 bis 5), von der im Streit stehenden Konstellation, dass „kein Nachpächter vorhanden“ ist (§ 6 Nr. 6). § 6 Nr. 6 des Vertrags bestimmt für den letzterwähnten Fall des fehlenden Nachpächters, dass der (abgebende) Pächter 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. Dies stellt nach Auffassung des BGH keine unangemessene Benachteiligung des Pächters dar.

Verpflichtung zur Weiterzahlung der Pacht auch nach Vertragsende

Eine unangemessene Benachteiligung des Vertragspartners des Verwenders im Sinne von § 307 BGB ist gegeben, wenn der Verwender durch eine einseitige Vertragsgestaltung missbräuchlich eigene Interessen auf Kosten seines Vertragspartners durchzusetzen versucht, ohne von vornherein auch dessen Belange hinreichend zu berücksichtigen und ihm einen angemessenen Ausgleich zuzugestehen. So liegt es nach Auffassung des BGH beim räumenden Kleingärtner nicht. Soweit dem Pächter – nach seiner Wahl, anstelle einer Weiterbewirtschaftung auferlegt wird, auf dem von ihm gepachteten Kleingarten befindliche Baulichkeiten einschließlich der Fundamente, befestigte Wege und Anpflanzungen zu entfernen und den Kleingarten im umgegrabenen Zustand zurückzugeben, steht dies – jedenfalls im Kerngehalt – im Einklang mit dem Leitbild der gesetzlichen Vorschriften. Danach stehen die betreffenden Sachen im Eigentum des Kleingartenpächters und sind von ihm nach Beendigung des Pachtvertrags zu entfernen, sofern keine Übernahme durch den Verpächter oder einen Nachpächter vereinbart wird.

Eigentumsverhältnisse an der Laube

Werden Baulichkeiten, Anlagen und Anpflanzungen von einem Pächter auf dem von ihm genutzten Grundstück eingebracht und mit diesem fest verbunden, so spricht eine Vermutung dafür, dass dies mangels besonderer Vereinbarungen nur in seinem Interesse für die Dauer des Pachtverhältnisses und damit nur zu einem vorübergehenden Zweck im Sinne des § 95 Abs. 1 Satz 1 BGB geschehen sollte, mit der Folge, dass diese eingebrachten Sachen als bloße „Scheinbestandteile“ nicht gemäß §§ 93, 94 BGB in das Eigentum des Grundstückseigentümers übergehen, sondern im Eigentum des Pächters verbleiben (vgl. hierzu BGH-Urteile vom 13. Februar 2003 – III ZR 176/02, VIZ 2003, 391, 392; BGH, Urteile vom 4. Juli 1984 – VIII ZR 270/83, BGHZ 92, 70, 73 f; vom 31. Oktober 1986 – V ZR 168/85, NJW 1987, 774; vom 20. Mai 1988 – V ZR 269/86, BGHZ 104, 298, 301 und vom 22. Dezember 1995 – V ZR 334/94, NJW 1996, 916, 917; MünchKommBGB/Stresemann, 6. Aufl., § 95 Rn. 8, 10). Diese Vermutung wird nicht schon bei einer massiven Bauart des Gebäudes oder bei langer Dauer des Vertrags entkräftet (BGH, Urteil vom 13. Februar 2003 aaO; BGH, Urteile vom 4. Juli 1984 aaO S. 74 und vom 22. Dezember 1995 aaO mwN). Hierfür ist vielmehr erforderlich, dass der Pächter bei der Einbringung den Willen hat, die Sache bei Beendigung des Vertragsverhältnisses in das Eigentum des Verpächters beziehungsweise eines dritten Grundstückseigentümers fallen zu lassen (Urteil vom 13. Februar 2003 aaO; BGH, Urteile vom 4. Juli 1984 aaO; vom 20. Mai 1988 aaO und vom 22. Dezember 1995 mwN; Münchener Kommentar zum BGB/Stresemann aaO). Nach diesen Grundsätzen befinden sich Baulichkeiten, Anlagen und Anpflanzungen, die entweder vom Kleingartenpächter selbst errichtet oder von einem Vorpächter eingebracht und sodann vom Pächter übernommen worden sind, im Eigentum des Kleingartenpächters und nicht im Eigentum des Verpächters oder eines dritten Grundstückseigentümers (Mainczyk, BKleingG, 10. Aufl., § 3 Rn. 45 und § 4 Rn. 21; vgl. auch BGH Urteil vom 13. Februar 2003 aaO). Dies spiegelt sich in § 6 Nr. 2 des Pachtvertrags wider, der mit der Begründung der Verpflichtung des abgebenden Pächters, die Baulichkeiten und Anpflanzungen gegen Erstattung des wertermittelten Betrags auf den Nachpächter zu übertragen, voraussetzt, dass nicht der Grundstückseigentümer oder der Verpächter,

sondern der (abgebende) Pächter Eigentümer dieser Sachen ist (vgl. zur Anwendung der §§ 929 ff BGB auf Scheinbestandteile etwa BGH, Urteil vom 31. Oktober 1986 aaO mwN).

Abrissverpflichtung wirksam auch bei Übernahme der Laube vom Vorpächter

Der 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.

Gemäß § 546 Abs. 1 BGB in Verbindung mit § 581 Abs. 2 BGB, § 4

Abs. 1 BKleingG ist der Pächter verpflichtet, den Kleingarten zurückzugeben.

Die Pflicht zur Räumung umfasst neben der Übergabe des unmittelbaren Besitzes an dem Grundstück auch die Entfernung von Baulichkeiten, Anlagen, Einrichtungen und Anpflanzungen, die der Pächter eingebracht oder von seinem Vorpächter übernommen hat, soweit diese Sachen nicht vereinbarungsgemäß vom Verpächter oder vom nachfolgenden Pächter zu übernehmen sind (vgl.

dazu BGH, Urteile vom 8. Juli 1981 – VIII ZR 326/80, NJW 1981, 2564 f; vom 23. Oktober 1985 – VIII ZR 231/84, BGHZ 96, 141, 144 und vom 26. April 1994

– XI ZR 97/93, NJW-RR 1994, 847, 848 mwN; OLG Hamburg, NJW-RR 1991,

11; OLG Köln, NZM 1998, 767; Mainczyk aaO § 4 Rn. 21 und vor §§ 7 bis 10

Rn. 8). Darauf, ob die Baulichkeiten, Anlagen, Einrichtungen und Anpflanzungen der kleingärtnerischen Nutzung (§ 4 des Pachtvertrags) dienen oder nicht, kommt es in diesem Zusammenhang nicht an. § 596 Abs. 1 BGB, wonach der Pächter verpflichtet ist, die Pachtsache in dem Zustand zurückzugeben, der einer bis zur Rückgabe fortgesetzten ordnungsmäßigen Bewirtschaftung entspricht – danach dürften beziehungsweise müssten zumindest die üblichen Anpflanzungen auf dem Grundstück verbleiben (vgl. MünchKommBGB/Stresemann

aaO § 95 Rn. 10) -, ist nicht einschlägig; § 4 BKleingG ordnet die subsidiäre

Geltung der Vorschriften des allgemeinen Pachtrechts und nicht der speziellen Bestimmungen über den Landpachtvertrag (§§ 585 bis 597 BGB) an

(Mainczyk aaO § 4 Rn. 4).

Hiernach enthält die in § 6 Nr. 6 des Pachtvertrags für den Fall des

Fehlens eines Nachpächters statuierte Pflicht des Pächters, den Kleingarten von Anpflanzungen, Baulichkeiten und Anlagen zu beseitigen und gewissermaßen im "Urzustand" (umgegraben) zurückzugeben, keine erhebliche Abweichung von den Vorgaben der gesetzlichen Regelung.

Kein Vertrauensschutz ohne vertragliche Grundlage

Will ein Pächter den Kleingartenpachtvertrag durch eigene Kündigung beenden und die Baulichkeiten, Anlagen und Anpflanzungen auf dem Grundstück belassen, findet sich jedoch kein Nachpächter, so kann er nicht darauf vertrauen, dass der verpachtende Verein und somit die Gemeinschaft der in der Anlage verbliebenen Kleingartenpächter – auf eigene Kosten – dafür sorgt, dass der Kleingarten ordnungsgemäß weiterbewirtschaftet wird oder die darauf befindlichen Sachen entfernt werden, um auf diese Weise einen Verfall der Baulichkeiten und Anlagen und eine "Verwilderung" des Kleingartens abzuwenden.

Die vollständige Beräumung des von ihm genutzten Grundstücks obliegt dem Pächter, der – wie oben ausgeführt – auch Eigentümer der eingebrachten Sachen ist. Dies mag für den Pächter im Einzelfall eine erhebliche Belastung darstellen.

Es ist aber nicht zu verkennen, dass diese Belastung sonst den verpachtenden Verein träfe und kein tragfähiger Grund ersichtlich ist, warum das Kostenfreihaltungsinteresse des Pächters das Kostenfreihaltungsinteresse des verpachtenden Vereins überwiegen sollte. Werden Kleingartengrundstücke (in der betreffenden Anlage) von Pachtwilligen in ausreichendem Maße nachgefragt,

so wird es regelmäßig keine großen Schwierigkeiten bereiten, einen Nachpächter zu finden, der bereit ist, die vom Pächter eingebrachten oder übernommenen Sachen (gegen Zahlung eines Wertausgleichs) seinerseits zu übernehmen (§ 6 Nr. 2 des Pachtvertrags, §§ 929 ff BGB); in diesem Falle werden weder Pächter noch Verpächter mit besonderen Kosten belastet. Gibt es

aber in der betroffenen Anlage nur wenig oder gar keine Nachfrage nach Kleingartengrundstücken, so könnte es für den verpachtenden Kleingartenverein zu

einer Gefährdung seiner wirtschaftlichen Existenz führen, müsste er seinerseits, trotz geringer eigener, ihm verbleibender Einnahmen, die Kosten für die kleingärtnerische Weiterbewirtschaftung oder die vollständige Beräumung der von Pächtern gekündigten Parzellen tragen.

Einer Differenzierung danach, ob die Baulichkeiten, Anlagen und Anpflanzungen vom kündigenden Pächter oder einem Vorpächter eingebracht – und vom kündigenden Pächter sodann übernommen (§ 6 Nr. 2 des Pachtvertrags) – worden sind oder ob sie der üblichen kleingärtnerischen Nutzung entsprechen oder nicht, bedarf es nicht.

Auch die Belange des Vereins oder Bezirksverbands sind zu berücksichtigen

Der Pächter, der die Sachen auf eigene Kosten selbst eingebracht hat, ist nicht geringer oder höher schutzwürdig als der Pächter, der diese Sachen gegen Zahlung eines Wertausgleichs übernommen hat. Das mit der Beseitigung der Sachen verbundene wirtschaftliche Opfer

ist in beiden Fällen gleich. Auf die Frage, ob die Einbringung der üblichen kleingärtnerischen Nutzung entspricht, kommt es deshalb nicht an, weil eine Einbringung von Sachen, die im Widerspruch zur ordnungsgemäßen kleingärtnerischen Nutzung steht, ohnehin nicht gestattet ist und es bei der Räumung des Kleingartengrundstücks in aller Regel (wegen der Nichtanwendbarkeit des § 596 Abs. 1 BGB) gerade um die "üblicherweise" (im Rahmen einer ordnungsgemäßen kleingärtnerischen Nutzung) eingebrachten Sachen geht.

Den Interessen des kündigenden Pächters wird § 6 Nr. 6 des Pachtvertrags hinreichend dadurch gerecht, dass die mit der vollständigen Beräumung des Grundstücks verbundenen Kosten durch Beibringung eines Nachpächters (dann findet die Regelung in § 6 Nr. 1 bis 5 des Pachtvertrags Anwendung) oder durch Weiterbewirtschaftung des Kleingartens abgewendet werden können.

Die Begründung der Vorinstanzen, § 6 Nr. 6 des Pachtvertrags wirke sich für den Pächter faktisch als Kündigungshindernis aus, berücksichtigt nicht, dass die Pflicht zur vollständigen Räumung des Grundstücks, also einschließlich der Entfernung von dort eingebrachten Baulichkeiten, Anlagen und Anpflanzungen, zu den vom Gesetz vorgesehenen Folgen der wirksamen Beendigung eines Pachtvertrags zählt. Soweit der Pächter anstelle der Räumung (Beseitigung) zu einer Weiterbewirtschaftung unter Fortzahlung der vereinbarten Entgelte und Gebühren verpflichtet wird, findet auch dies in den gesetzlichen Vorgaben eine Stütze (s. § 584b Satz 1 und 2 BGB i.V.m. § 4 Abs. 1 BKleingG). Dementsprechend kann die in § 6 Nr. 6 des Pachtvertrags niedergelegte alternative Verpflichtung des Pächters (zur Räumung/Beseitigung oder entgeltlicher Weiterbewirtschaftung) im Grundsatz nicht als eine unbillige Belastung oder Kündigungserschwerung gewertet werden. Das "Risiko der Nichtweiterverpachtung des Grundstücks" liegt insofern – nämlich: hinsichtlich der Kosten der Beräumung des Grundstücks oder einer Weiterbewirtschaftung – nach dem Leitbild des Gesetzes beim Pächter.

Erscheint eine Aufrechterhaltung der Bewirtschaftung des Kleingartens samt der dort eingebrachten Baulichkeiten, Anlagen und Anpflanzungen gerade auch im Interesse des Vereinszwecks geboten, weil zu erwarten ist, dass sich in nicht ferner Zeit ein übernahmewilliger Nachpächter findet, so ist es dem Pächter regelmäßig zumutbar, in der Zwischenzeit für die Weiterbewirtschaftung seiner Parzelle zu sorgen. Sollte dies dem Pächter ausnahmsweise – aus besonderen Gründen – nicht zumutbar sein, so führen solche Sonder- und Einzelfälle nicht zur Unwirksamkeit der Klausel in § 6 Nr. 6 des Pachtvertrags wegen unangemessener Benachteiligung des Pächters (§ 307 Abs. 1 und 2 BGB); vielmehr käme dann ein Einwand aus § 242 BGB (Grundsatz von Treu und Glauben; hier: unzulässige Rechtsausübung) in Betracht.

Achtung: Abweichende Regelung durch mündliche Zusagen möglich

Der BGH hat im zitierten Urteil nur über die formularvertragliche Regelung zu entscheiden gehabt. In jedem Einzelfall ist allerdings zu fragen, ob insbesondere bei Vertragsabschluss die Übernahme der Laube als vertragsgemäßer Zustand der ganzen Parzelle mit zu gelten hat. Dann verdrängt die spezielle Einigung hierüber die allgemeine Vertragsklausel und bei Vertragsende gilt keine Abrisspflicht. Denn es gilt der Grundsatz, dass bei Vertragsende die Parzelle in demjenigen Zustand zurückzugeben ist, in welchem sie sich bei Übernahme befunden hat, sofern dieser Zustand zwischen den Parteien als vertragsgemäß angesehen wurde.

Praktische Folgerungen

Das wichtige Urteil des BGH beschränkt sich auf den Fall, dass der örtliche Kleingartenverein keinen Nachpächter findet. In der Regel wird aber ein Nachpächter sehr wohl zur Verfügung stehen. Auch dann ist oftmals streitig, in welchem Zustand die Parzelle dem Nachpächter angeboten werden darf. Insbesondere wird der scheidende Pächter immer wieder entweder mit Abrissaufgaben auch hinsichtlich solcher Anlagen auf der Parzelle konfrontiert, welche er selbst bei Vertragsbeginn übernommen hat. Zum anderen wird dem scheidenden Pächter oftmals das Recht verwehrt, einen freien Marktpreis für seine Laube zu erzielen. Das BGH-Urteil nimmt zu diesen Konstellationen nicht direkt Stellung. Allerdings wird aus der Entscheidung deutlich, dass nicht generell der Pächter sich darauf berufen kann, dass er die Parzelle nur in demjenigen Zustand zurückgeben möchte, in welchem er sie selbst übernommen hat. Hinsichtlich der Rechtslage bei Abrissaufgaben lesen Sie bitte den weiterführenden Artikel zum [→ Bestandsschutz im Kleingartenrecht](#). Die Verpflichtung zur Weiterzahlung der Pacht gilt im übrigen nur, solange der Verein oder Bezirksverband tatsächlich die Parzelle zur Weiterverpachtung anbietet. Dem scheidenden Pächter kann es helfen, sich selbst um einen Nachfolger zu bemühen und einen solchen namentlich dem Verpächter anzubieten. Lehnt er den Nachfolger ab und verlangt dennoch weiterhin die Pacht vom scheidenden Pächter, handelt er in der Regel treuwidrig.