

## Merkblatt Ausländer

In den letzten Jahren kann festgestellt werden, dass Kleingartenunterpachtverträge immer häufiger mit Ausländern geschlossen werden, aber auch mit Deutschen, die im Ausland leben. Vor diesem Hintergrund soll hierzu eine Handlungsanweisung erteilt werden:

### **1. In Deutschland lebender Ausländer**

Hier ergeben sich keine Besonderheiten, in einem Rechtsstreit ergeben sich die gleichen Besonderheiten und Zuständigkeiten wie bei einem deutschen Unterpächter

### **2. Im Ausland lebender Unterpächter**

Hierbei spielt es keine Rolle, ob es sich um einen im Ausland lebenden Ausländer oder um einen im Ausland lebenden Deutschen handelt. Maßgeblich ist allein der ausländische Wohnsitz.

#### **a.) Zustellung von relevanter Korrespondenz**

Bei der Zustellung von Rechnungen, Mahnungen, Abmahnung, Kündigungen u.ä. gelten die gleichen Grundsätze, wie in Deutschland. Der Zugang der jeweiligen Unterlage beim Empfänger muss nachgewiesen werden. Sollte eine persönliche Zustellung nicht möglich sein, müssen die üblichen Kriterien der Zustellung beachtet werden. Bei der Zustellung im Postwege muss jeweils individuell angefragt werden, welche Form des Einschreibens oder welche sonstige Zustellungsform in dem jeweiligen Zielland üblich sind. Hierzu muss eine entsprechende Auskunft bei der Deutschen Post eingeholt werden. Zu beachten ist, dass hierbei typischerweise länger Laufzeiten zu beachten sind, als bei einer Zustellung in Deutschland.

#### **b.) Geltendmachung von Zahlungsansprüchen (Pacht, Mitgliedsbeiträge o.ä.)**

Die gerichtliche Geltendmachung derartiger Beträge erfolgt gem. der Absprache mit der Rechtsschutzversicherung in der Regel im Wege des Mahnbescheidsverfahrens. Hier ist der Antrag auf Erlass eines Mahnbescheides beim Europäischen Mahngericht Deutschland mit Sitz beim Amtsgericht Wedding zu stellen, der Mahnbescheid wird dann im Ausland zugestellt. Im Falle eines streitigen Verfahrens nach Widerspruch des Schuldners ist das Gericht am Wohnsitz des Schuldners zuständig, also im Ausland. Es hat dann die anwaltliche Vertretung durch einen im jeweiligen Land des Wohnsitzes zugelassenen Rechtsanwalt zu verfolgen. Die Rechtsschutzversicherung übernimmt auch hierfür die Kosten, allerdings nur nach den Kostensätzen des Rechtsanwaltsvergütungsgesetzes (RVG). Dies ist in der Regel unproblematisch, in bestimmten Ländern (z.B. Schweiz) sind die Vergütungssätze von Rechtsanwälten jedoch erheblich höher als in Deutschland, sodass unter Umständen keine ausreichende Kostenübernahme durch die Rechtsschutzversicherung gegeben ist.

#### **c.) Geltendmachung von Räumungsansprüchen**

Bei Geltendmachung von Räumungsansprüchen ist für die Räumungsklage das Gericht am Wohnsitz des Schuldners zuständig, also im Ausland. Die Klage bei dem Gericht am Wohnsitz des Schuldners einzureichen ist. Es gelten die gleichen Grundsätze wie bei den Zahlungsansprüchen

### **3. Exkurs – Asylbewerber/Flüchtlinge**

Der ausländerrechtliche Status von Asylbewerbern/Flüchtlingen ist nicht feststehend, insoweit ist schon vor diesem Hintergrund keine Kontinuität eines Unterpachtvertrages gesichert. Hinzu kommt, dass der genannte Personenkreis schon aufgrund der entsprechenden staatlichen Zuwendungen zu seinen Lebenshaltungskosten nicht in der Lage ist, ein Unterpachtverhältnis finanziell zu bestreiten, insbesondere liegt das entsprechende Einkommen unter der Pfändungsfreigrenze. Sollte von einer entsprechenden dritten Stelle, die sich mit der Betreuung von Asylbewerbern/Flüchtlingen befasst der Wunsch an einen Verein herangetragen werden, dass die genannten Personen einen Garten bewirtschaften, sollte folgendes beachtet werden:

Aufgrund der vorgenannten Umstände ist in jedem Falle dafür Sorge zu tragen, dass die möglichen finanziellen Lasten nicht auf Risiko des Vereines erfolgen. In diesen Fällen sollte ein entsprechender Unterpachtvertrag/Vereinsmitgliedschaft nur geschlossen werden, wenn die betreffende Stelle eine unbedingte und unbefristete Kostenübernahmeerklärung abgibt.

Thorsten Hebbering  
Rechtsanwalt  
Linnemann Rechtsanwälte GbR  
Wallstraße 21  
01067 Dresden  
Tel.: 0351/4818283  
Fax: 0351/4818787

Stand: 02.06.2015