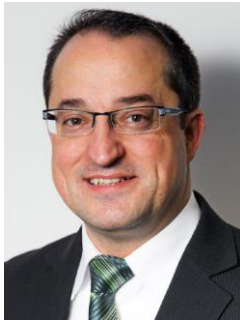


Räumung eines Kleingartens jetzt billiger möglich

Bundesgerichtshof rückt Fehlbeurteilung richtig



Patrick R. Nessler - Rechtsanwalt

Viele Verpächter von Kleingärten hatten schon das Problem, dass der Pächter trotz der Beendigung des Pachtvertrages die Parzelle nicht räumte. Nach dem relativ günstigen Gerichtsverfahren, dessen Kosten sich nach der Höhe der Jahrespacht richtet, war dann das erfochtene Räumungsurteil zu vollstrecken. In der Vergangenheit entstanden für diese Räumung durch den Gerichtsvollzieher extrem hohe Kosten. Grund dafür ist, dass dem Gerichtsvollzieher grundsätzlich auch der Auftraggeber für die notwendigen Kosten der Räumung (z. B. Abrissunternehmen, Transport und Einlagerung für angemessene Zeit) haftet und der Gerichtsvollzieher vor der Ausführung des Auftrages hierfür einen Vorschuss verlangen kann (§ 5 GVKostG). Dieser Vorschuss beläuft sich oft auf mindestens 3.000,00 € bis 5.000,00 €.

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat in einem Beschluss zum Wohnraummietrecht vom 17.11.2005, Az. I ZB 45/05, eine bisher umstrittene Rechtsfrage geklärt. Bisher war es so, dass der Gerichtsvollzieher das Angebot des Gläubigers, durch dessen Arbeitskräfte und -gerät, die Räumung selbst durchzuführen und die Sachen bei ihm einzulagern, ablehnen konnte. Durch den Beschluss des BGH wird der Vermieter nun in die Lage versetzt, durch überlegtes Handeln die Kosten der Räumungsvollstreckung auf einen Bruchteil der bislang entstandenen Kosten zu reduzieren. Der BGH stellte in seinem Beschluss klar, dass der Vermieter, wenn er an sämtlichen in der Wohnung des Mietschuldners befindlichen Gegenständen ein Vermieterpfandrecht im Sinne von § 562 Abs. 1 BGB hat, seinen Zwangsvollstreckungsauftrag auf die Herausgabe der Wohnung beschränken kann. In diesem Fall fallen die hohen Kosten für den Rückbau, Abtransport und die gegebenenfalls erforderliche Einlagerung von Sachen des Mieters nicht mehr an.

Zwar hat der BGH diese Entscheidung für Wohnraum getroffen. Doch gilt § 562 Abs. 1 BGB über § 578 Abs. 1 BGB und § 4 Abs. 1 BKleingG auch für die Parzellen in Kleingartenanlagen. Damit kann die Entscheidung des BGH auch im Kleingartenbereich angewendet werden. Der Gerichtsvollzieher hat den Pächter von der Parzelle zu verweisen und den Verpächter in den Besitz der

Parzelle einweisen zu lassen. Das gilt nach der Entscheidung des BGH sogar dann, wenn Streit zwischen den Parteien darüber besteht, ob alle beweglichen Sachen des Schuldners von dem Pfandrecht erfasst werden.

Sollte die vorgefundene Parzelle noch Müll, Unrat, bzw. Schutt aufweisen oder gar keine Sachen, hat der Verpächter, wenn er das Vermieterpfandrecht geltend macht und seinen Räumungsvollstreckungsauftrag auf eine Herausgabe der Wohnung beschränkt, möglicher Weise mehrere Tausend Euro gespart. Erfahrungsgemäß ist die Abfuhr von Müll und Unrat auf die Müllkippe durch den Verpächter wesentlich preiswerter, als die kostenträchtige Beauftragung eines vom Gerichtsvollzieher ausgewählten Transportunternehmens.

Jedoch hat der Verpächter anstelle der Unterbringung der beweglichen Sachen des Schuldners durch den Gerichtsvollzieher die auf der Parzelle verbliebenen Sachen des Pächters zu verwahren (§§ 1215, 1257 BGB). Auf Verlangen des Pächters hat der Verpächter ihm auch die dem Pfandrecht nicht unterliegenden Sachen herauszugeben. Kommt der Verpächter diesen Pflichten nicht nach, macht er sich gegenüber dem Pächter schadensersatzpflichtig.

Werden auf der Parzelle Gegenstände aufgefunden, die einen Versteigerungserlös erzielen könnten, kann der Verpächter aufgrund seines Pfandrechtes nach Ablauf einer zweimonatigen Einlagerungsfrist die Versteigerung der Gegenstände des Pächters durch einen beauftragten öffentlichen Versteigerer durchführen lassen. Sollte kein Versteigerungserlös zu realisieren sein, erteilt der Versteigerer dem Verpächter ein sogenanntes Negativattest. Danach ist der Verpächter berechtigt, die restlichen Gegenstände des Pächters der Müllverwertung zuzuführen.

Somit ist dem Verpächter nunmehr ein Weg aufgezeigt, eine erhebliche Kostenbelastung zu vermeiden. Das ist besonders für die Verpächter interessant, die keine entsprechende Rechtsschutzversicherung unterhalten oder deren Versicherungsschutz aus anderen Gründen bei einem Räumungsfall nicht greift.

**) Rechtsanwalt Patrick R. Nessler ist Inhaber der RKPN.de-Rechtsanwaltskanzlei Patrick R. Nessler, St. Ingbert. Er ist tätig auf den Gebieten des Vereins-, Verbands- und Stiftungsrechts, des Gemeinnützigkeitsrechts sowie des Kleingartenrechts. Außerdem unterrichtet er als Rechtsdozent an verschiedenen Bildungseinrichtungen, insbesondere der Deutschen Hochschule für Prävention und Gesundheitsmanagement, und für eine ganze Reihe von Organisationen.*

Rechtsanwalt Nessler ist Justiziar des Landessportverbandes für das Saarland und ehrenamtlich tätig in verschiedenen Gremien des Deutschen Betriebssportverbandes. Seit 2004 ist er bereits dessen Generalsekretär. Darüber hinaus ist er der Fach-Experte für Rechtsfragen bei der Landesarbeitsgemeinschaft Pro Ehrenamt, Mitglied der Arbeitsgruppe Recht des Bundesverbandes Deutscher Gartenfreunde und Verbandsanwalt des Landesverbandes Saarland der Kleingärtner, Mitglied der Kommission „Finanzen“ des Bundesverbandes Deutsche Tafel e.V., Mitglied des Ausschusses „Recht und Satzung“ des Landessportverbandes Berlin e.V. u.a.

*RKPN.de-Rechtsanwaltskanzlei
Patrick R. Nessler
Kastanienweg 15
66386 St. Ingbert*

*Tel.: 06894 / 9969237
Fax: 06894 / 9969238 Mail: Post@RKPN.de
Internet: www.RKPN.de*