

Es trifft uns immer wieder

Der Tod des Pächters

Was finden wir
manchmal vor ?

Wie muss reagiert werden ??



Friedrich Grünberg



Friedrich Grünberg



Friedrich Grünberg



Friedrich Grunberg







Friedrich Grünberg



Friedrich Grunberg



Friedrich Grunberg



Friedrich Grünberg



Friedrich Grünberg



Friedrich Grünberg





Friedrich Grünberg



Friedrich Grunberg





Friedrich Grünberg



Friedrich Grünberg







Friedrich Grünberg





Friedrich Grünberg



Friedrich Grünberg





Frederick Crayberg

§ 12 Beendigung des Kleingartenpachtvertrages bei Tod des Kleingärtners

- (1) Stirbt der Kleingärtner, endet der Kleingartenpachtvertrag mit dem Ablauf des Kalendermonats, der auf den Tod des Kleingärtners folgt.

- (2) Ein Kleingartenpachtvertrag, den Eheleute oder Lebenspartner gemeinschaftlich geschlossen haben, wird beim Tode eines Ehegatten oder Lebenspartners mit dem überlebenden Ehegatten oder Lebenspartner fortgesetzt. Erklärt der überlebende Ehegatte oder Lebenspartner binnen eines Monats nach dem Todesfall in Textform gegenüber dem Verpächter, dass er den Kleingartenpachtvertrag nicht fortsetzen will, gilt Absatz 1 entsprechend.

- (3) Im Falle des Absatzes 2 Satz 1 ist *§ 563b Abs. 1 und 2* über die Haftung und über die Anrechnung der gezahlten Miete entsprechend anzuwenden.

§ 563b BGB Haftung bei Eintritt oder Fortsetzung

(1) Die Personen, die nach § 563 in das Mietverhältnis eingetreten sind oder mit denen es nach § 563a fortgesetzt wird, haften neben dem Erben für die bis zum Tod des Mieters entstandenen Verbindlichkeiten als Gesamtschuldner. Im Verhältnis zu diesen Personen haftet der Erbe allein, soweit nichts anderes bestimmt ist.

(2) Hat der Mieter die Miete für einen nach seinem Tod liegenden Zeitraum im Voraus entrichtet, sind die Personen, die nach § 563 in das Mietverhältnis eingetreten sind oder mit denen es nach § 563a fortgesetzt wird, verpflichtet, dem Erben dasjenige herauszugeben, was sie infolge der Vorausentrichtung der Miete ersparen oder erlangen.

(3) Der Vermieter kann, falls der verstorbene Mieter keine Sicherheit geleistet hat, von den Personen, die nach § 563 in das Mietverhältnis eingetreten sind oder mit denen es nach § 563a fortgesetzt wird, nach Maßgabe des § 551 eine Sicherheitsleistung verlangen.

§ 5 Erlöschen der Mitgliedschaft

5.1 Die Mitgliedschaft erlischt:

5.1.1 Durch Auflösung des Vereins.

5.1.2 Durch Austritt, der nur zum Schluss eines Geschäftsjahres erfolgen kann und schriftlich spätestens bis zum 31. Juli anzuzeigen ist.

5.1.3 Durch Tod.

Bei bestehendem Unterpachtvertrag:

Der Garten fällt an den Verein zurück. Der Vorstand kann den Garten einem Familienmitglied oder sonstigen Erben zusprechen.

Zulässigkeit der Erhebung, Verarbeitung und Nutzung personenbezogener Daten (I)

- Gemäß § 4 Abs. 1 BDSG dürfen personenbezogene Daten nur dann erhoben, verarbeitet oder genutzt werden
 - wenn eine Vorschrift des BDSG dies erlaubt
 - eine sonstige Rechtsvorschrift dies erlaubt *oder*
 - eine Einwilligung des Betroffenen vorliegt.

- Vereinsmitgliedschaft = vertragsähnliches Vertrauensverhältnis i.S.v. § 28 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BDSG
 - Rahmen und Inhalt des vertragsähnlichen Vertrauensverhältnisses werden durch die Vereinssatzung und die Vereinsordnung bestimmt

Rechtsnachfolge

Mit dem Tode des Kleingärtners (Erbfall) geht dessen Vermögen (Erbschaft) als Ganzes auf **eine oder mehrere andere Personen** (Erben) über - § 1922 Abs. 1 BGB. Die Erbschaft geht also als Ganzes kraft Gesetzes unmittelbar und von selbst auf eine oder mehrere Personen über, und zwar auch ohne Wissen des Erben oder sogar gegen seinen Willen. Der Erbe hat demnach den Kleingartenpachtvertrag abzuwickeln.

Der oder die Erben können zur Vermeidung des Erbfalls nur die Erbschaft ausschlagen. Erfolgt die Ausschlagung nicht innerhalb der gesetzlichen Frist von 6 Wochen, so gilt die Erbschaft als angenommen (§§ 1943, 1944 BGB). Der Erbe kann deshalb nicht einwenden, er habe die Erbschaft nicht angenommen.

War der verstorbene Kleingärtner Deutscher, bleibt kein Nachlass ohne Erbe, da §1936 BGB die Staatserbfolge vorsieht. Notfalls ist der Fiskus der gesetzliche Erbe.

Unbekannte bzw. ungewisse Erben

Ist dem Verpächter der Erbe des verstorbenen Kleingärtners unbekannt oder ist ungewiss, ob der Erbe die Erbschaft angenommen hat, so kann der Verpächter zur Sicherung des Nachlasses beim Nachlassgericht die Einsetzung eines Nachlasspflegers beantragen (§ 1960 Abs. 1 BGB). Der Nachlasspfleger hat die Aufgabe, den Nachlass für die zu ermittelnden Erben zu verwalten. Die Bestellung eines Nachlaßverwalters nach § 1975 BGB kann vom Verpächter als Nachlassgläubiger beantragt werden.

Dies ist immer dann sinnvoll, wenn dem Verpächter konkrete Vermögensgegenstände (z.B. aufgefundenes Sparbuch) bekannt sind. Ansprüche des Verpächters können dann aus den vorhandenen Vermögensgegenstände ggf. befriedigt werden. Auf die Ermittlung konkreter Erben kommt es dann nicht an.

Wurde vom Nachlassgericht ein Nachlasspfleger und/oder ein Nachlaßverwalter bestellt, kann der Verpächter die Vertragsabwicklung vornehmen und notfalls bestehende Ansprüche gegen diese gerichtlich durchsetzen.

Haftung der Erben

Ein Erbe haftet aufgrund der nach § 1922 BGB eingetretenen Rechtsnachfolge für die vorhandenen Nachlassverbindlichkeiten gemäß § 1967 BGB. Zu den Nachlassverbindlichkeiten gehören auch die vom Erblasser herrührenden Schulden (§ 1967 Abs. 2 BGB).

Allerdings können die Erben ihre Haftung auf den Nachlass beschränken. Dies erfolgt in dreierlei Weise, nämlich

- durch die Beantragung der Nachlassverwaltung, § 1975 BGB,
- durch die Beantragung des Nachlassinsolvenzverfahrens, §§ 315 ff. InsO,
- durch die Einrede der Dürftigkeit des Nachlasses, § 1990 BGB.

In sämtlichen drei Fällen erhält der Nachlassgläubiger seine Forderung lediglich in Höhe des vorhandenen Nachlasses befriedigt. Sind mehrere Gläubiger vorhanden, erhalten Nachlassgläubiger lediglich eine Quote oder fallen gänzlich mit ihrer Forderung aus.

Mehrere Erben

Mehrere Erben bilden eine Erbengemeinschaft (§ 2032 BGB). Der Nachlass des Erblassers wird damit gemeinschaftliches Vermögen der Erben (sog. Gesamthandvermögen). Sämtliche Erben können nur gemeinsam handeln. Gehört ein Anspruch zum Nachlass, so kann der Verpflichtete nur an alle Erben gemeinschaftlich leisten und jeder Miterbe nur die Leistung an alle Erben fordern (§ 2039 Satz 1 BGB).

Ein Miterbe kann daher nicht Leistung an sich in Höhe des seinem Erbteil entsprechenden Teils der Forderung (z.B. die Entschädigungssumme für Baulichkeiten und den Aufwuchs) verlangen. Können sich Miterben nicht darauf verständigen, die Leistung gemeinsam in Empfang zu nehmen, kann ein Miterbe nur verlangen, dass der Verpflichtete die zu leistende Sache oder den zu leistenden Anspruch für alle Erben hinterlegt oder, wenn sie sich nicht zur Hinterlegung eignet, an einen gerichtlich zu bestellenden Verwahrer abgeliefert (§ 2039 Satz 2 BGB).

Jeder Erbe kann von einem Gläubiger (Verpächter) als „Gesamtschuldner“ in voller Höhe in Anspruch genommen werden. Der in Anspruch genommene Erbe hat dann nur die Möglichkeit, gem. § 426 BGB Rückgriff gegen die übrigen Miterben zu nehmen.

Pflichten des Erben zur Rückgabe der Kleingartenparzelle

Durch die nach § 12 Abs. 1 BKleingG bewirkte Beendigung des Pachtverhältnisses ist der Erbe verpflichtet, die Kleingartenparzelle an den Verpächter zurückzugeben. Die Rückgabe der Kleingartenparzelle beinhaltet zum einen die Herausgabe der Grundstücksfläche sowie die Beseitigung von Einrichtungsgegenständen, mit denen der Erblasser die Kleingartenparzelle versehen hat.

Zu den Einrichtungsgegenständen gehören die Laube, die sonstigen baulichen Anlagen sowie der Aufwuchs. Denn hierbei handelt es sich um Scheinbestandteile (§ 95 BGB), die rechtlich als bewegliche Sachen gelten. Ist es einem Kleingärtner gestattet, Lauben, sonstige bauliche Anlagen oder Aufwuchs auf der Kleingartenparzelle zurückzulassen, soweit diese der kleingärtnerischen Nutzung nicht widersprechen, so erstreckt sich die Beseitigungsverpflichtung nur auf die unzulässigen Teile.

Dem Erben steht im Zusammenhang mit dem Rückgabeanspruch des Verpächters ein Zurückbehaltungsrecht nicht zu (§ 570 BGB). Folglich kann ein Erbe die Herausgabe der Kleingartenparzelle nicht mit vermeintlichen Gegenansprüchen verweigern. Insbesondere rechtfertigt ein Streit um die korrekte Ermittlung einer angemessenen Entschädigung für eine Laube, sonstige bauliche Anlagen und den Aufwuchs nicht die Verweigerung des Rückgabeanspruches.

Zahlung von Pachtzinsen

Der Erbe ist verpflichtet, Pachtzinsrückstände aus dem vorhandenen Nachlass zu erfüllen. Diese Verpflichtung beinhaltet zum einen eventuell bis zum Tod des Kleingärtners aufgelaufene Pachtzinsrückstände, die zwischen dem Zeitpunkt des Todes und dem rechtlichen Ende des Pachtvertrages entstehenden Pachtzinsansprüche sowie den nach § 546 a BGB entstehenden Entschädigungsanspruch, wenn der Erbe nach Beendigung des Pachtvertrages die Kleingartenparzelle verspätet zurückgibt. Der letztgenannte Entschädigungsanspruch beinhaltet mindestens den zur Zeit der Beendigung des Pachtverhältnisses vereinbarten Pachtzins.

Pflichten des Verpächters

Erstattung vorausbezahlter Pachtzinsen

Hat der verstorbene Kleingärtner vertragsgemäß Pachtzinsen im voraus bezahlt, so hat der Verpächter die für die Zeit nach Beendigung des Pachtverhältnisses gezahlten Pachtzinsen zurückzuerstatten und diese ab Empfang zu verzinsen (§ 547 Abs. 1 Satz 1 BGB).

Duldung der Wegnahme von Einrichtungsgegenständen

Der Erbe ist berechtigt, Einrichtungsgegenstände, die der verstorbene Kleingärtner eingebracht hat, zu entfernen. Hierzu gehören die sog. Inventarstücke wie z.B. Möbel, Gartengeräte usw., die Laube der Aufwuchs oder sonstige bauliche Anlagen, sofern nicht das Wegnahmerecht vertraglich unter Einräumung einer Entschädigungszahlung ausgeschlossen worden ist.

Abschätzung

Hat sich der Verpächter im Falle des Pächterwechsels vertraglich verpflichtet, die Abschätzung der auf der Kleingartenparzelle befindlichen Laube, sonstigen baulichen Anlagen und des Aufwuchses durchzuführen, damit der scheidende Unterpächter diese Einrichtungsgegenstände auf den neuen Unterpächter gegen Zahlung einer angemessenen Entschädigung übertragen kann, so ist der Verpächter auch gegenüber dem Erben verpflichtet, die Abschätzung durchzuführen. Den Anspruch auf Durchführung der Abschätzung kann jeder Miterbe, der Nachlasspfleger, der Nachlaßverwalter, der Insolvenzverwalter im Falle des Nachlassinsolvenzverfahrens sowie der Testamentsvollstrecker geltend machen.

Zahlung einer angemessenen Entschädigung

Hat der Verpächter mit dem Kleingärtner vereinbart, dass diejenigen Einrichtungsgegenstände, die der kleingärtnerischen Nutzung dienen, auf der Kleingartenparzelle zu belassen sind und sich zugleich verpflichtet, eine angemessene Entschädigung zu zahlen, so ist auch diese Verpflichtung gegenüber dem Erben zu erfüllen.

Bei Bestehen einer Miterbengemeinschaft kann jeder Miterbe die Zahlung der vollen Entschädigungssumme an die Erbengemeinschaft verlangen. Können sich jedoch die Miterben nicht darauf verständigen, welcher Miterbe die Leistung in Empfang nehmen soll oder in welcher Höhe jeder Miterbe einen Teilbetrag erhalten soll, so darf der Verpächter nicht von sich aus die Entschädigungssumme an einen oder aufgeteilt nach vermeintlichen Erbquoten an die einzelnen Miterben auszahlen. Denn diese Zahlung hätte keine Erfüllungswirkung, so dass die übrigen Miterben den Verpächter auf nochmalige Zahlung in Anspruch nehmen könnten.

Dem Verpächter stünde dann zwar ein Anspruch auf ungerechtfertigte Bereicherung gegen denjenigen zu, der Zahlungen erhalten hatte. Allerdings stünde diesem ggf. der Entreicherungsseinwand zu. In jedem Fall trägt der Verpächter dann das Risiko, dass eine Rückzahlung mangels ausreichender Geldmittel nicht mehr erfolgen kann.

Sind Erben unbekannt oder ungewiss, kann auch ein Nachlasspfleger, ein Nachlaßverwalter oder der Insolvenzverwalter im Falle des Nachlassinsolvenzverfahrens die Zahlung fordern. Ferner ist der Testamentsvollstrecker berechtigt, den Anspruch auf Zahlung einer angemessenen Entschädigung für den Nachlass geltend zu machen.

Verjährung

Ansprüche des Verpächters

Der Anspruch auf Zahlung rückständiger Pachtzinsen verjährt nach § 195 BGB in drei Jahren (regelmäßige Verjährungsfrist). Die Verjährungsfrist beginnt mit dem Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist und der Verpächter von den den Anspruch begründenden Umständen und der Person des Schuldners Kenntnis erlangt oder ohne grobe Fahrlässigkeit erlangen müsste (§ 199 Abs. 1 BGB).

Die Ersatzansprüche des Verpächters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Pachtsache verjähren in 6 Monaten. Die Verjährung beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem der Verpächter die Pachtsache zurückerhält (§ 548 Abs. 1 BGB).

Der kurzen Verjährung unterliegen damit die Ansprüche des Verpächters auf Beseitigung von unzulässigen Baulichkeiten bzw. auf Reduzierung einer überbauten Laube. Ebenso erfasst ist der Anspruch des Verpächters auf Entfernung von Inventargegenständen wie z.B. Möbel, Gartengeräte usw..

Die Verjährungsfrist beginnt mit dem Zurückerhalt der Kleingartenparzelle. Der Zurückerhalt der Kleingartenparzelle ist nicht identisch mit dem rechtlichen Ende des Pachtvertrages oder mit der Rückgabe der Kleingartenparzelle im Sinne von § 546 BGB.

Für den Zurückerhalt der Kleingartenparzelle genügt es, dass der Verpächter die unmittelbare Sachherrschaft erhält. Dies ist z.B. dann der Fall, wenn dem Verpächter ein Schlüssel für die Laube und das Gartentor mit dem Hinweis überreicht wird, der Erbe will mit der Kleingartenparzelle nichts mehr zu tun haben. Dann ist es für den

Verjährungsbeginn unerheblich, ob dem Verpächter sämtliche Schlüsselausgehändigt wurden oder ob noch einzelne Inventarstücke bzw. noch unzulässige Baulichkeiten vorhanden sind.

Um den Ablauf der Verjährung zu hemmen (eine Unterbrechung der Verjährung ist nach der Neuregelung des Verjährungsrechts grundsätzlich nicht mehr möglich), ist der Verpächter gezwungen, innerhalb der Frist von 6 Monaten Klage zu erheben (§ 204 Abs. 1 Nr. 1 BGB) .

Ansprüche des Erben

Die Ansprüche des Erben auf Wegnahme von Einrichtungsgegenstände, also der Laube, der sonstigen Baulichkeiten und/oder Anpflanzungen sowie der Anspruch auf Abschätzung und/oder Entschädigung für diejenigen Einrichtungsgegenstände, die der Kleingärtner aufgrund der vertraglichen Regelung nicht wegnehmen darf, unterliegen ebenfalls der kurzen Verjährung von 6 Monaten. Die Verjährungsfrist beginnt nach der Beendigung des Pachtverhältnisses (§ 548 Abs. 2 BGB). Im Gegensatz zu den Ansprüchen des Verpächters ist für den Verjährungsbeginn insoweit das rechtliche (nicht das tatsächliche) Ende des Pachtverhältnisses maßgebend.

Beispiel: Kleingärtner M verstirbt am 1.3.2002.

Das Pachtverhältnis endet am 30.4.2002.

Erbe E. verweigert die Herausgabe der Kleingartenparzelle wegen eines Streits über die Höhe der

angemessenen Entschädigung. Verpächter V erhebt am 1.12.2002 Klage und Erbe E gibt die Kleingartenparzelle am 28.2.2003 an V zurück, nach dem er zur Räumung verurteilt worden war.

V macht am 1.5.2003 Ansprüche wegen unzulässiger Baulichkeiten geltend, während E die Zahlung einer angemessenen Entschädigung anmahnt.

Verjährungsbeginn für die Beseitigungsansprüche des V ist der Tag der Rückgabe der Kleingartenparzelle, also der 28.2.2003. Innerhalb von sechs Monaten kann V den Beseitigungsanspruch gegenüber E geltend machen und notfalls gerichtlich durchsetzen.

Der Zahlungsanspruch des E ist jedoch verjährt. Denn Verjährungsbeginn war das rechtliche Ende, also der 30.4.2002. Mit Ablauf des 31.10.2002 trat Verjährung des Zahlungsanspruchs ein. V kann die Zahlung unter Hinweis auf den Verjährungseintritt dauerhaft verweigern.

Tod des Mitpächters Ehegatten bzw. Lebenspartner als Vertragspartner Fortsetzung des Kleingartenpachtvertrages

Ein Kleingartenpachtvertrag, den Eheleute gemeinschaftlich geschlossen haben, wird beim Tode eines Ehegatten mit dem überlebenden Ehegatten fortgesetzt. Das gleiche gilt bei Bestehen einer Lebenspartnerschaft im Sinne von § 1 LPartG. Voraussetzung ist also, dass beide Ehegatten bzw. beide Partner in einer Lebenspartnerschaft entweder den Pachtvertrag gemeinschaftlich geschlossen haben oder aber der zweite Ehegatte bzw. Lebenspartner vor dem Tode des anderen in den Pachtvertrag mit aufgenommen wurde (§ 12 Abs. 2 BKleingG). Bei Fortführung des Kleingartenpachtvertrages scheidet der Erbe des verstorbenen Kleingärtners mit Ablauf der in §12 Abs. 1 BKleingG genannten Frist aus dem Vertragsverhältnis aus. Bis dahin ist also der Erbe Vertragspartei.