BDG Bundesverband Deutscher Gartenfreunde e. V.

Gemeinnützige Organisation für das Kleingartenwesen

> 221

Recht I

Rechtsfindungen im Kleingartenwesen – Urteile zu speziellen Inhalten

Impressum

Schriftenreihe des Bundesverbandes
Deutscher Gartenfreunde e. V., Berlin (BDG)
Heft/2012 – 34. Jahrgang

Seminar: **Recht I**
vom 01. bis 03. Juni 2012 in Dortmund

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

Präsident: **Dr. Norbert Franke**

Seminarleiter: **Dieter Steffens**
Präsidiumsmitglied für Seminare, BDG e.V.

Redaktion: **Uta Hartleb**

Zusammenstellung der Texte **Uta Hartleb**

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

ISSN 0936-6083

Bundesministerium
für Verkehr, Bau
und Stadtentwicklung

Dieses Projekt wurde finanziell vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 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 01. bis 03. Juni 2012 in Dortmund

Thema

Rechtsfindungen im Kleingartenwesen – Urteile zu speziellen Inhalten

Seminarleiter
Dieter Steffens *(Präsidiumsmitglied für Seminare, Bundesverband Deutscher Gartenfreunde e.V.)*

Co-Moderation
Hans-Jörg Kefeder *(Präsident Landesverband Niedersächsischer Gartenfreunde e.V.)*

Schriftenreihe des Bundesverbandes
Deutscher Gartenfreunde e.V., Berlin (BDG)
Heft/2012 – 34. Jahrgang

Seminar **Recht I**
Rechtsfindungen im Kleingartenwesen – Urteile zu speziellen Inhalten

INHALTSVERZEICHNIS

Vorwort
Hans-Jörg Kefeder (*Rechtsanwalt, Präsident Landesverband Niedersächsischer Gartenfreunde e.V.)* 7

Das gerichtliche Mahnverfahren – Welche Forderungen kann ich wie durchsetzen?
Andreas Hildebrand *(Rechtsanwalt, Hannover)* 8

Was macht der Gerichtsvollzieher? Was wird bei der Gartenräumung aus der Laube und dem Aufwuchs?
Karsten Duckstein *(Rechtsanwalt, Magdeburg)* 11

Mediation
a) Unterschiede zwischen Güterverhandlung, Schlichtung und Mediation
b) Voraussetzung der Mediation – wann geht sie?
c) Beteiligte und deren (sinnvolle) Vertreter im Verfahren
d) Zielsetzung und mögliche Ergebnisse
e) Folgen und Möglichkeiten beim Scheitern der Mediation
Matthias Schreiter *(Mediator und Insolvenzberater, Rostock)* 20

Aktuelle Stunde
Entscheidungen zum Kleingartenwesen/Neue rechtliche Bestimmungen
Alida Koeve *(Rechtsanwältin, Bad Homburg)* 32

Arbeitsgruppen

Arbeitsgruppe I
Gerichtliches Mahnverfahren – Umgang mit Mitgliedern die Zahlungsprobleme haben
Rüdiger Weinreich *(Landesverband Braunschweig der Gartenfreunde e.V.)* 40

Arbeitsgruppe II
Erfahrungen mit der Zwangsvollstreckung – Kosten, hilft eine Rechtsschutzversicherung
Hans-Günther Cremer *(Landesverband Westfalen und Lippe der Kleingärtner e.V.)* 41

Arbeitsgruppe III
Methoden der Mediation zur eigenen Streitschlichtung nutzen
Rainer Föllmer *(Landesverband der Gartenfreunde Bremen e.V.)* 43

Anhang
Impressionen 44

Vorwort

Vom 1. bis 3. Juni 2012 fand in Dortmund ein Rechtsseminar des Bundesverbandes Deutscher Gartenfreunde statt. An dem Seminar haben 58 Gartenfreundinnen und Gartenfreunde teilgenommen. Thematisch im Mittelpunkt stand die Frage, ob mit dem Instrument der Mediation Streit zwischen den Kleingärtnern und dem Verein sinnvoller und leichter gelöst werden kann, als durch eine streitige gerichtliche Auseinandersetzung.

Die Teilnehmer wurden zunächst vom Oberbürgermeister der Stadt Dortmund **Ulrich Sierau** willkommen geheißen. Der Oberbürgermeister schilderte seine Stadt als eine solche im Strukturwandel, weg von der Kohle- und Stahlindustrie, von den großen Brauereien, hin zur Ausrichtung auf die Förderung neuer (Nano-)Technologien und Dienstleistungszentren. Dass Dortmund auch eine Stadt im Grünen ist und dies auch dank der zahlreichen Kleingärten (mehr als 8100), davon konnten sich die Teilnehmer bei einem Rundgang am späten Samstagnachmittag überzeugen.

Rechtsanwalt **Andreas Hildebrand** aus Hannover eröffnete mit seinem Vortrag die inhaltliche Arbeit. Er stellte den Teilnehmern das gerichtliche Mahnverfahren vor. Dabei lag der Schwerpunkt seiner Darstellung auf der Fragestellung, welche Geldforderungen geeignet sind um sie im gerichtlichen Mahnverfahren durchzusetzen. Während der dazugehörigen Diskussion wurde schnell deutlich, was ein guter Vorstand selbst auf den Weg bringen kann und wann er sich besser von Anfang an anwaltlicher Hilfe bedienen sollte.

Gewohnt souverän referierte Rechtsanwalt **Karsten Duckstein** aus Magdeburg über die Durchsetzung gerichtlicher Entscheidungen. Die Ausführungen zu seinem Thema „Was macht der Gerichtsvollzieher? Was wird bei der Gartenräumung aus der Laube und dem Aufwuchs?“ machten deutlich, dass es mit einer Titulierung der Ansprüche noch nicht getan ist. Es bedarf häufig umfangreicher weiterer Schritte, die entweder ausschließlich vom Gerichtsvollzieher, oder, was regelmäßig im Falle einer Gartenräumung vorkommt, immer häufiger schon aus Kostengründen von den Vereinen in Zusammenarbeit mit dem Gerichtsvollzieher durchgeführt werden müssen. Der Referent konnte auf zahlreiche Beispiele aus seiner Praxis verweisen, die von den Teilnehmern mit Beispielen aus ihren Vereinen und Verbänden ergänzt wurden.

Seit einigen Jahren wird die außergerichtliche und gerichtliche Mediation zunehmend genutzt, um Konflikte zwischen streitenden Parteien möglichst kurzfristig zu lösen. Vorteil dieser Lösung ist es unter anderem auch, dass die ehemals streitenden Parteien nach einer erfolgreichen Mediation ihre rechtlichen Beziehungen weiter miteinander fortsetzen. Dies ist gerade bei einem Dauerschuldverhältnis wichtig, wie es das Kleingartenpachtverhältnis ist. Der Mediator und Insolvenzberater, Dipl. Jurist **Matthias Schreiter** aus Rostock erläuterte zunächst die Grundlagen, den Ablauf und die Zielsetzung der Mediation. Den zweiten Teil seines Vortrages ergänzten Teilnehmer, indem sie einen typischen Konflikt zwischen dem Kleingartenpächter und dem Verpächter vortrugen. Dem Referent gelang es so, plastisch den Ablauf einer erfolgreichen Mediationssitzung vorzustellen.

Aktuelle Fälle, wie sie in jedem Verein auftauchen können, stellte Frau Rechtsanwältin **Alida Koeve**, Bad Homburg, vor. Dass ein Verein sich auch gegen rechtswidrig auf dem Kleingarten errichtete Bauwerke ohne Kündigung erfolgreich zur Wehr setzen kann, war eines der Urteile. In einem anderen arbeitete sie heraus, welche schwerwiegenden negativen Auswirkungen es für den Verein haben kann, wenn er, vielleicht in guter Absicht, aber mit nicht erkannter Auswirkung, vorgeschlagene Vertragstexte ohne rechtlichen Rat verändert.

Wie immer nutzten die Teilnehmer gerne die Möglichkeit in kleineren Gruppen noch einmal miteinander zu diskutieren. Es ging weniger darum, das zuvor Gehörte nachzuarbeiten, als vielmehr die eigenen Erfahrungen aus den Vereinen und Verbänden mit dem Gehörten zusammen zu bringen. Die Leiter dieser Arbeitsgruppen, Gartenfreunde **Rüdiger Weinreich** aus Braunschweig, **Hans Günter Cremer** aus Westfalen Lippe und **Rainer Fällmer** aus Bremen, trugen abschließend die wesentlichen Ergebnisse dieser Arbeitsgruppen im Plenum vor.

Der gastgebende Landesverband Westfalen-Lippe wurde von **Werner Heidemann** (Geschäftsführer des Landeverbandes Westfalen-Lippe) vorgestellt. Gfdin **Edelgard Möller**, Vorsitzende des Stadtverbandes Dortmunder Gartenvereine, konnte anhand zahlreicher Projekte darstellen, was ein starker Bezirksverband für die Kleingärtner auf die Beine stellen kann.

Hans-Jörg Kefeder,
Präsident Landesverband Niedersächsischer Gartenfreunde e.V.

Das gerichtliche Mahnverfahren – Welche Forderungen kann ich wie durchsetzen?

Andreas Hildebrand
Rechtsanwalt,
Hannover

Das gerichtliche Mahnverfahren – welche Forderungen kann ich wie durchsetzen?

Wenn Pacht, Vereinsbeitrag oder sonstige geldliche Leistungen ausbleiben, stellt sich die Frage, wie diese Forderung beizutreiben ist. Einen Weg hierfür ist das Mahnverfahren gem. §§ 688 ff. ZPO.
Im Folgenden wird neben der Darstellung des allgemeinen Verfahrenablaufes immer wieder auf die praktische Sichtweise aus der Perspektive eines Vorstandes eines Kleingärtnervereins eingegangen werden. Auf die Darstellung des Mahnverfahrens in arbeitsrechtlichen Angelegenheiten sowie den Besonderheiten bei Forderungen aus Verbraucherdarlehensverträgen sowie des Urkunds-, Schecks- und Wechselmahnverfahrens wird verzichtet.

Ziel des Mahnverfahrens

Durch das Mahnverfahren soll dem Gläubiger einer Geldforderung schnell und einfach ohne mündliche Verhandlung ein Vollstreckungstitel verschafft werden, wenn der Schuldner die Forderung nicht ernstlich bestreitet, sie aber nicht erfüllen will oder kann. Wenn mit Widerspruch des Schuldner zu rechnen ist, bedeutet das Mahnverfahren einen unnötigen Umweg. [1]
Klar ist damit bereits, dass alle Forderungen, die **nicht** Geldforderungen sind, ausscheiden. Die Aufforderung zur Teilnahme an Gemeinschaftsarbeit etwa scheidet somit genauso aus wie die Geltendmachung der Entfernung irgendwelcher Waldbäume zur Wiederherstellung der kleingärtnerischen Nutzbarkeit der Gartenparzelle oder die Aufforderung zum Abriss unstatthafter Anbauten am Laubenkörper.
Diese – regelmäßig in Euro zu stellende – Forderung (§ 688 I ZPO) darf nicht von einer noch nicht erbrachten Gegenleistung abhängen und muss fällig sein oder innerhalb der Widerspruchsfrist fällig werden (§ 688 II Nr. 2 ZPO). Von einer Gegenleistung abhängig sind alle Forderungen, die Zug-um-Zug zu erfüllen sind – dies betrifft Kauf- und Werkvertrag.
Da über § 581 II BGB für das Kleingartenpachtverhältnis auch die mietrechtliche Bestimmung des § 556 b BGB gilt, ist die Jahreskleingartenpacht zu Beginn – spätestens bis zum dritten Werktag – des Pachtjahres fällig und damit eine durch das Mahnverfahren grundsätzlich beitreibbare Forderung.

Den Antrag auf Erlass eines Mahnbescheides – so beginnt das Mahnverfahren – kann nur der **Gläubiger** einer Geldforderung stellen. Gläubiger ist der jeweilige Anspruchinhaber oder derjenige, der berechtigt ist, den Anspruch für den eigentlichen Anspruchinhaber geltend zu machen. Bei Zwischenpachtverträgen, bei denen z. B. der Verband von der Kommune das Gartenland angepachtet hat und dies durch die in ihm organisierten Vereine an die Kleingärtner verpachten lässt, sind so z. B. die Vereine, die den Verband als Verpächter vertreten, oftmals durch entsprechende vertragliche Bestimmung berechtigt, für den Verband die Pacht im eigenen Namen geltend zu machen. Fehlte diese Regelung, wären diese Vereine nur Gläubiger hinsichtlich ihrer höchsteigenen Forderungen wie Mitgliedsbeitrag etc.
Natürlich kann der Verein auch Forderungen geltend machen, die ihm von Dritten abgetreten worden sind – denkbar sind z. B. Forderungen von Strom- und/oder Wassergemeinschaften. Zu beachten ist allerdings, dass die hier bekannten Rechtsschutzversicherungen ohnehin nur die Verfahrenskosten für reine Pachtstreitigkeiten und nicht für sonstige Vereinsforderungen wie Beiträge etc. und erst recht nicht für abgetretene Forderungen übernehmen.

Da das Mahnverfahren **schnell und einfach und ohne gerichtliche mündliche Verhandlung** zu einem vollstreckbaren Titel führen soll, bieten sich zur Geltendmachung nur Forderungen an, die gerade **keinen** Widerspruch erwarten lassen. Die Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen, deren Entstehung und Umfang meistens bestritten werden, ist daher dem Klageweg vorbehalten. Die Einleitung eines Mahnverfahrens

1 vgl. Zöller-Vollkommer, ZPO, Vorbem. § 688, Rdnr. 2 m.w.N.

kann hier allenfalls aus taktischen Gründen empfohlen werden:
Denn der beim zuständigen Amtsgericht eingegangene Antrag auf Erlass eines Mahnbescheides hemmt [2] gem. § 204 BGB iVm. § 167 ZPO die Verjährung, die bei Schadenersatzforderungen aus dem Pachtrecht gem. § 548 BGB nur sechs Monate beträgt.
Selbst wenn der Schuldner also – wie zu erwarten ist – Widerspruch einlegt, erhält der Mahnbescheidsantrag den Forderungsgrund damit zunächst einmal überhaupt.

Verfahrensgang

Das Verfahren wird von einem Rechtspfleger oder sogar voll automatisiert durchgeführt, ohne dass überhaupt geprüft wird, ob dem Antragsteller der Zahlungsanspruch tatsächlich zusteht. Etwaige Beweismittel müssen bei Antragsstellung deshalb auch nicht mitgesandt werden. Wie vorstehend bereits ausgeführt, ist ja gerade Ziel des Verfahrens, einen Schuldner zur Begleichung einer eigentlich unstreitigen Forderung zu bewegen.
Zahlt allerdings der Schuldner nicht (und erhebt er auch keinen Widerspruch), steht am Ende des Mahnverfahrens der Erlass eines Vollstreckungsbescheides (§ 794 Abs. 1 Nr. 4 ZPO).

Im Einzelnen

Der Gläubiger stellt bei dem zentralen Mahngericht des Bundeslandes, in dem er als Antragsteller seinen Wohnort hat [3] den Antrag auf Erlass eines Mahnbescheides. Hierzu wird ein im Schreibwarengeschäft erhältliches amtliches Formular oder ein Webformular benutzt, welches folgende Angaben zu enthalten hat:

- Datum des Antrages
- Antragssteller (insb. die rechtlichen Vertreter z. B. des Vereins) und Angabe der Geschäftsform sowie der Vorsteuerabzugsberechtigung
- Antragsgegner
- genaue Bezeichnung des Anspruchs mit Spezifizierung der Geldforderung
- ggf. Verzinsung der Hauptforderung
- ggf. Nebenforderungen
- ob und, wenn ja, vor welchem Gericht im Falle eines Widerspruchs/Einspruchs ein streitiges Verfahren durchzuführen wäre
- Adresse des zuständigen Mahngerichts
- ggf. Angaben zum Prozessbevollmächtigten des Antragstellers, dortiges Aktenzeichen
- Unterschrift

Am praktikabelsten dürfte die Benutzung des sog. Barcodeverfahrens auf der Website des zentralen Mahngerichts sein. Hier kann sozusagen mit Boardmitteln – weißes Druckerpapier, Laserdrucker – ein Antrag erstellt werden, wobei die Eingaben vom Programm auf Schlüssigkeit und Eingabefehler kontrolliert werden. Auf der letzten Seite erfolgt eine Verschlüsselung der Angaben in einem Barcode.
Der Antrag ist alsdann zu heften und zu unterschreiben und per Post an das Mahngericht zu versenden.

Von der Darstellung der auch möglichen vollständig elektronischen Erstellung einen Mahnantrages wird hier abgesehen.
Beim Mahngericht erfolgt nunmehr nur eine Prüfung auf formelle Richtigkeit des Antrages und ob die Geltendmachung der Forderung im Mahnverfahren statthaft ist. Gibt es keine Beanstandungen – erlässt das Gericht den Mahnbescheid.
Gerichtskosten fallen bis hierher in Höhe einer halben Gerichtsgebühr – mindestens jedoch in Höhe von 23,-- € an. Sie sind sofort mit der Stellung des Antrages fällig. Soweit der Mahnbescheid maschinell erlassen wird, gilt dies erst für den Vollstreckungsbescheid. Kostenrechnung an den Gläubiger und förmliche Zustellung an den Schuldner fallen so häufig zusammen.

Widerspruchsmöglichkeit des Gläubigers

Der Schuldner erhält mit der Zustellung des Mahnbescheides die Aufforderung, innerhalb von zwei Wochen zu erklären, inwieweit er dem geltend gemachten Anspruch widersprechen will. Dies wird als sog. „Widerspruchsfrist“ angesehen. Tatsächlich aber kann der Schuldner solange Widerspruch einlegen, wie der Gläubiger und Antragssteller nicht den Erlass eines Vollstreckungsbescheides beantragt und das zuständige Gericht einen solchen erlassen hat.[4] Und das kann er frühestens zwei Wochen nach Zustellung des Mahnbescheides an den Schuldner.
Deshalb ist es auch ratsam, sich diese Frist zu notieren und exakt am 15. Tag nach der Zustellung des Mahnbescheides beim Schuldner den Antrag auf Erlass eines Vollstreckungsbescheides zu stellen. Wann und wie der Gläubiger diesen Vollstreckungsbescheid zu beantragen hat, wird ihm vom Mahngericht – oft unter Übersen-

2 Wegen § 701 ZPO wirkt diese Hemmung ohne weitere Prozesshandlung maximal sechs Monate.

3 Ausnahme ist NRW. Hier gibt es zwei zentrale Mahngerichte (Hagen und Euskirchen). Die örtliche Zuständigkeit entscheidet sich danach, in welchem OLG-Bezirk der Antragsteller seinen Wohnsitz hat.

4 Vgl. Zöller-Vollkommer, ZPO, § 694 Rdnr. 6.

dungen des entsprechenden Formulars – mitgeteilt.
Versäumt der Schuldner, den Widerspruch rechtzeitig – also vor Erlass eines Vollstreckungsbescheides – einzulegen, wird dieser Widerspruch als Einspruch gegen diesen Vollstreckungsbescheid behandelt.

Vollstreckungsbescheid

Wenn der Schuldner nicht oder nicht rechtzeitig Widerspruch erhoben hat (oder auch die Forderung des Gläubigers nicht vollständig beglichen hat), erlässt das Mahngericht auf den entsprechenden Antrag des Gläubigers einen Vollstreckungsbescheid [5]. Dieser Antrag darf frühestens zwei Wochen nach Zustellung des Mahnbescheides und muss spätestens sechs Monate nach dieser Zustellung gestellt werden. Vor diesem Antrag ist stets zu prüfen, ob zwischenzeitlich Zahlungen geleistet worden sind, denn der Antrag muss die (richtige) Erklärung enthalten, ob und welche Zahlungen inzwischen auf den durch den Mahnbescheid geltend gemachten Anspruch geleistet worden sind.
Ist ein Vollstreckungsbescheid erlassen, hat der Gläubiger einen vollstreckbaren Titel in der Hand, der genauso behandelt wird wie ein Versäumnisurteil. Das bedeutet, dass aus ihm **sofort und ohne irgendeine Sicherheitsleistung** bei Gericht die Zwangsvollstreckung betrieben werden kann, selbst wenn der Schuldner noch (nur) Einspruch gegen den Vollstreckungsbescheid einlegt. In derartigen Fällen dürfte sich auch die Zustellung des Vollstreckungsbescheides gleich mit einem Zwangsvollstreckungsauftrag durch den Gerichtsvollzieher lohnen. Dazu muss der Antragssteller die Zustellung des Vollstreckungsbescheides an sich zur Zustellung im Parteibetrieb gem. § 699 IV ZPO beantragen. Ansonsten erfolgt die Zustellung durch das Gericht von Amts wegen an den Schuldner und dort an die bereits im Mahnbescheidsantrag genannte Adresse.

Einspruchsmöglichkeit des Schuldners

Der Schuldner hat nun – sofern er nicht sowieso zu spät gegen einen Mahnbescheid Widerspruch erhoben hat – nur noch die Möglichkeit, binnen zwei Wochen nach Zustellung des Vollstreckungsbescheides gegen diesen Einspruch einzulegen. Unterbleibt dies, erwächst der Vollstreckungsbescheid in Rechtskraft.[6]
Legt der Schuldner „nur“ Einspruch ein – behält der Gläubiger die oben bereits erwähnte Möglichkeit, die Vollstreckung ohne Sicherheitsleistung weiter zu betreiben. Dazu ist dem Gläubiger in jedem Fall dann zu raten, wenn zu besorgen ist, dass bei Zuwarten bis zum Ausgang eines streitigen Verfahrens – dem „normalen“ Zivilprozess – eine Vollstreckung möglicherweise ausfallen könnte.
Will der Schuldner neben dem Bestreiten der Forderung durch seinen Einspruch auch noch die Zwangsvollstreckung abwenden, so muss er einen „Antrag auf Aussetzung der Zwangsvollstreckung“ stellen, dem die Gerichte allerdings regelmäßig nur gegen Sicherheitsleistung stattgeben. Das bedeutet dann für den Gläubiger, dass seine Forderung im Falle des Obsiegens im streitigen Verfahren nach Einspruch gesichert ist, denn sie liegt bei Gericht.

Weiterer Verfahrensgang

Hat der Schuldner also den „sicheren“ Weg gewählt und innerhalb von 14 Tagen nach Zustellung des Mahnbescheidantrages bei ihm Widerspruch erhoben oder erfolgt noch rechtzeitig innerhalb von 14 Tagen nach Zustellung des Vollstreckungsbescheides noch Einspruch gegen den Vollstreckungsbescheid, wird das Mahngericht das Mahnverfahren nach Entrichtung weiterer 2,5 facher Gerichtsgebühren an das im Mahnbescheidsantrag genannte zuständige Gericht zur Durchführung des streitigen Verfahrens abgeben.
Beim Widerspruch gegen den Mahnbescheid erfolgt die Abgabe nur auf Antrag des Gläubigers, beim Einspruch gegen den Vollstreckungsbescheid von Amts wegen.

Genau bis zu diesem „Verfahrenspunkt“ betreiben im Regelfall seriöse Inkassounternehmungen das Verfahren ebenfalls eigenständig – wobei die Erstattungsfähigkeit der gesondert erhobenen Inkassogebühren von Gericht zu Gericht durchaus unterschiedlich und nicht selten abschlägig behandelt wird. Die tatsächlich streitige Durchsetzung der Forderungen vor Gericht wird nicht durch sie betrieben. Insoweit arbeiten die Inkassounternehmen regelmäßig mit Rechtsanwälten zusammen, die sie dann empfehlen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass aus Sicht eines Kleingärtnervereins zur Geltendmachung in einem Mahnverfahren eigene Pacht- und Beitragsforderungen, nicht aber Schadenersatzforderungen in Betracht kommen, außer aber es gilt, die dort recht kurze Verjährung „zu retten“. Für (vermutlich) streitige Ansprüche, bei denen u. a. die Beweislage und sonstige Erfolgsaussichten juristisch zu prüfen wären, bietet sich das Mahnverfahren nicht an. An diesem Punkt kann tatsächlich nur die Einschaltung eines Rechtsanwaltes empfohlen werden.

5 Wird teilweise angefochten, nur hinsichtlich des nicht angefochtenen Teils.

6 Diese kann nur noch in ganz seltenen Fällen – etwa bei Arglist des Antragsstellers – durchbrochen werden.

Was macht der Gerichtsvollzieher? Was wird bei der Gartenräumung aus der Laube und dem Aufwuchs

Karsten Duckstein
Rechtsanwalt,
Magdeburg

Zwangsvollstreckung im Kleingartenrecht

Rechtsanwalt Karsten Duckstein

Duckstein Rechtsanwälte
Haeckelstr. 6
39104 Magdeburg
Tel. 0391/ 531 146 0
e-mail info@ra-duckstein.de

Zwangsvollstreckung im Kleingartenrecht

Voraussetzungen der Zwangsvollstreckung

- Vollstreckungstitel
- Vollstreckbarkeit
- Vollstreckungsklausel
- Zustellung des Titels

Zwangsvollstreckung im Kleingartenrecht

Vollstreckungstitel

- Urteile der Gerichte
- Vollstreckungsbescheide
- einstweilige Verfügungen
- Prozessvergleiche
- Vergleiche vor Gütestellen/Notaren
- Anwaltsvergleiche
- notarielle Schuldanerkenntnisse
- vollstreckbare Urkunden
- Kostenfestsetzungsbeschlüsse

Zwangsvollstreckung im Kleingartenrecht

vollstreckbarer Inhalt des Titels

- Parteien (Gläubiger und Schuldner) müssen konkret und richtig bezeichnet sein
- zu vollstreckende Handlung muss konkret, genau und präzise bezeichnet sein
- ggf. muss Ort der zu vollstreckenden Handlung konkret bezeichnet sein

Zwangsvollstreckung im Kleingartenrecht

vorläufige Vollstreckbarkeit von Urteilen

- Möglichkeit, auch vor Rechtskraft eines Urteils zu vollstrecken
- in aller Regel von der Zahlung einer Sicherheitsleistung abhängig, Schuldner kann häufig Zwangsvollstreckung durch Sicherheitsleistung abwenden
- Gefahr von Schadensersatzansprüchen, wenn vollstreckter Titel aufgehoben wird

Zwangsvollstreckung im Kleingartenrecht

Vollstreckungsklausel

- bei allen Titeln (außer Vollstreckungsbescheiden und einstweiligen Verfügungen) erforderlich
- wird vom Gericht des ersten Rechtszuges erteilt (Ausnahme Notar)
- Sonderfall: titelübertragende Klausel bei Rechtsnachfolge
- Klauselerteilung führt zu
  - ⇨ vollstreckbarer Ausfertigung

Zwangsvollstreckung im Kleingartenrecht

Zustellung des Titels

- bei Urteilen und Vollstreckungsbescheiden von Amts wegen
- Vergleiche und andere Titel von Gläubigern zuzustellen
- bei titelübertragender oder –ergänzender Klausel muss neben Titel auch Klausel zugestellt werden
- Zustellung durch Gerichtsvollzieher oder von Anwalt zu Anwalt

Zwangsvollstreckung im Kleingartenrecht

Organe der Zwangsvollstreckung

- Vollstreckungsgericht
- Gerichtsvollzieher
- Prozessgericht
- Grundbuchamt

Zwangsvollstreckung im Kleingartenrecht

Arten der Zwangsvollstreckung

- Voraussetzung: Informationen über das Vermögen des Schuldners

- Anschrift
- Grundvermögen?
- Auto(s)
- wertvolle Sammlungen, Gegenstände
- Konten, Sparguthaben, Fonds
- Rentenansprüche
- Arbeitseinkommen/Arbeitsstelle

Zwangsvollstreckung im Kleingartenrecht

Informationsquellen:

- bei Aufnahme/Vertragsschluss
  - Kontoverbindung erfragen, Angaben zu Mitgliedschaft in ggf. sozialen Netzwerken etc.
  - Geburtsdatum
- soziale Netzwerke, sonstige Internetveröffentlichungen
- Informationen über das soziale Umfeld
- Information durch Gerichtsvollzieher
- Auskunft aus Schuldnerverzeichnis (ab 01.01.2013 erweitert und auf Länderebene zentralisiert)
- eidesstattliche Versicherung („Offenbarungseid")

Zwangsvollstreckung im Kleingartenrecht

Probleme bei Informationsbeschaffung

- Durchsuchungsanordnung für Räume
- Haftbefehl bei Nichterscheinen des Schuldners zur eidesstattlichen Versicherung
  - ➢ wird vom Vollstreckungsgericht angeordnet

Zwangsvollstreckung im Kleingartenrecht

Mobiliarvollstreckung

- Vollstreckung in das bewegliche Vermögen des Schuldners durch Pfändung (Wegnahme oder Siegelung durch den Gerichtsvollzieher) und anschließender Versteigerung

- Wegnahme von Bargeld und Zahlung an Gläubiger

Zwangsvollstreckung im Kleingartenrecht

Pfändung in Forderungen oder andere Rechte

- Konten- oder Lohnpfändung
- Pfändungsfreigrenzen (Auszug)
  - ohne Unterhaltspflicht bis 1.029,99
  - mit 1 Unterhaltsverpflichtung bis 1.419,99
  - mit 2 Unterhaltsverpflichtungen bis 1.639,99
  - mit 3 Unterhaltsverpflichtungen bis 1.849,99

Zwangsvollstreckung im Kleingartenrecht

Pfändungsschutzkonto

- seit 01.07.2010 möglich
- schützt vor Zugriff auf unpfändbare Beträge auf Konto
- in der Praxis aber hohe Gebühren der Geldinstitute

Zwangsvollstreckung im Kleingartenrecht

Weitere Pfändungsmöglichkeiten

- in Rentenansprüche
- Lohnsteuerjahresausgleich
- sonstige Forderungen (z.B. Kaufpreis für Laube etc.)
- Miet-, Pachteinnahmen etc.
- Pflichtteils-, Erbschaftsansprüche

Zwangsvollstreckung im Kleingartenrecht

Vorpfändung

- dient der Sicherung des später zu pfändenden Anspruchs
- wirkt nur einen Monat
- Zahlung erfolgt erst auf Pfändungs- und Überweisungsbeschluss

Zwangsvollstreckung im Kleingartenrecht

Herausgabe von Sachen

- Gerichtsvollzieher nimmt Schuldner Sache weg und händigt sie Gläubiger aus
- wenn Gerichtsvollzieher Sache nicht findet, kann Gläubiger Abgabe der eidesstattlichen Versicherung oder Schadensersatz verlangen (kann gem. § 510 b ZPO gleich in Klage erfolgen)

Zwangsvollstreckung im Kleingartenrecht

Räumungsvollstreckung § 885 ZPO

- Gerichtsvollzieher setzt Schuldner aus und Gläubiger in den Besitz (z.B. Übergabe Schlüssel oder Einbau neues Schloss mit Schlüsselübergabe, Öffnung durch Schlüsseldienst und Besitzeinweisung
- Gerichtsvollzieher beräumt bewegliche Sachen und nimmt diese in Besitz/vernichtet sie

Formulierung im Urteil: „wird verurteilt … zu räumen und im beräumten Zustand herauszugeben“

Zwangsvollstreckung im Kleingartenrecht

Räumungsvollstreckung

- Titel muss sich auf alle Pächter erstrecken
- Gerichtsvollzieher verlangt i.d.R. Vorschuss für zu erwartende Räumungskosten

Zwangsvollstreckung im Kleingartenrecht

Beräumungs-/Beseitigungsvollstreckung § 887 ZPO

- Beseitigung von Baulichkeiten, Anpflanzungen
- Vollstreckungsgericht ermächtigt Gläubiger, Handlung vorzunehmen/vornehmen zu lassen und verpflichtet Schuldner, Vorschuss zu leisten

Zwangsvollstreckung im Kleingartenrecht

Beräumungs-/Beseitigungsvollstreckung

- Formulierung im Urteil:

„… wird insbesondere verurteilt, … Gartenlaube, Walnussbaum … (Lage siehe beigefügten Lageplan) … zu beseitigen“

- Vorschuss ist wie normaler Zahlungstitel zu vollstrecken, Pfändungsfreigrenzen beachtlich

Zwangsvollstreckung im Kleingartenrecht

Streit in der Zwangsvollstreckung

- i.d.R. Einwendungen des Schuldners
  - gegen einzelne Maßnahmen der Zwangsvollstreckung
  - gegen die Zwangsvollstreckung insgesamt

- auch Einwendungen Dritter, dass seine Rechte verletzt sind
- auch Einwände des Gläubigers, z.B. gegen Nichtvornahme bzw. mangelhafte Vornahme von Zwangsvollstreckungsmaßnahmen durch Gerichtsvollzieher

Zwangsvollstreckung im Kleingartenrecht

Sonderfall: Tod des Schuldners

- Erbe(n) treten an Stelle des Schuldners
  - Titel muss auf Erben umgeschrieben werden
- Möglichkeit der Ausschlagung des Erbes (6 Wochen nach Kenntniserlangung)
- Möglichkeit der Anfechtung der Annahme (6 Wochen nach Kenntniserlangung)
- Beschränkung der Haftung des Erben auf Nachlass (z.B. Nachlassinsolvenz bzw. –verwaltung)
- wenn keine Erben vorhanden, haftet Landesfiskus

Zwangsvollstreckung im Kleingartenrecht

Insolvenz des Schuldners

- Einzelvollstreckungsmaßnahmen werden kraft Gesetzes unzulässig
- Forderung, soweit zum Nachlass gehörend, muss zur Tabelle angemeldet werden
- nicht zur Masse gehören z.B. Herausgabeansprüche

Zwangsvollstreckung im Kleingartenrecht

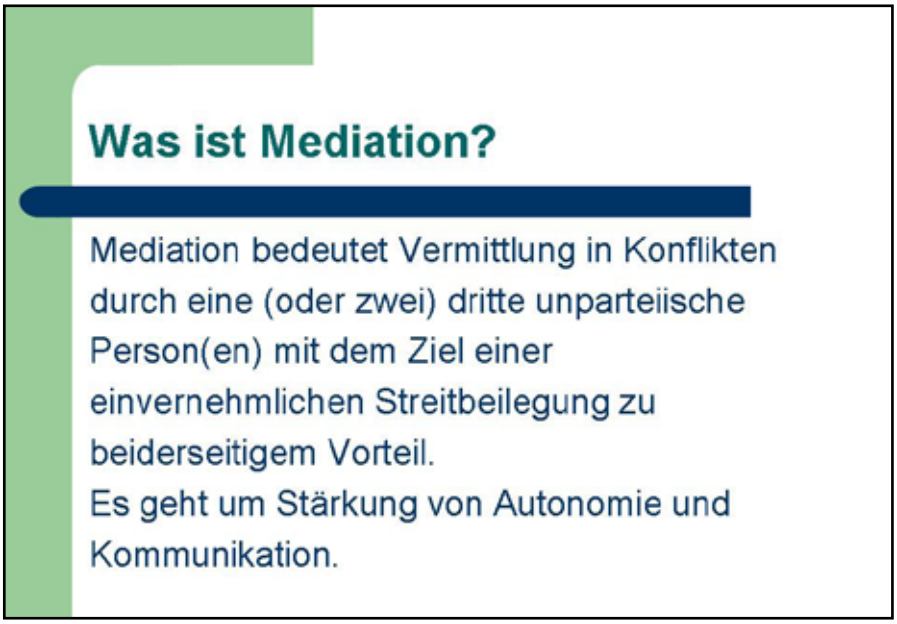
Kosten der Zwangsvollstreckung

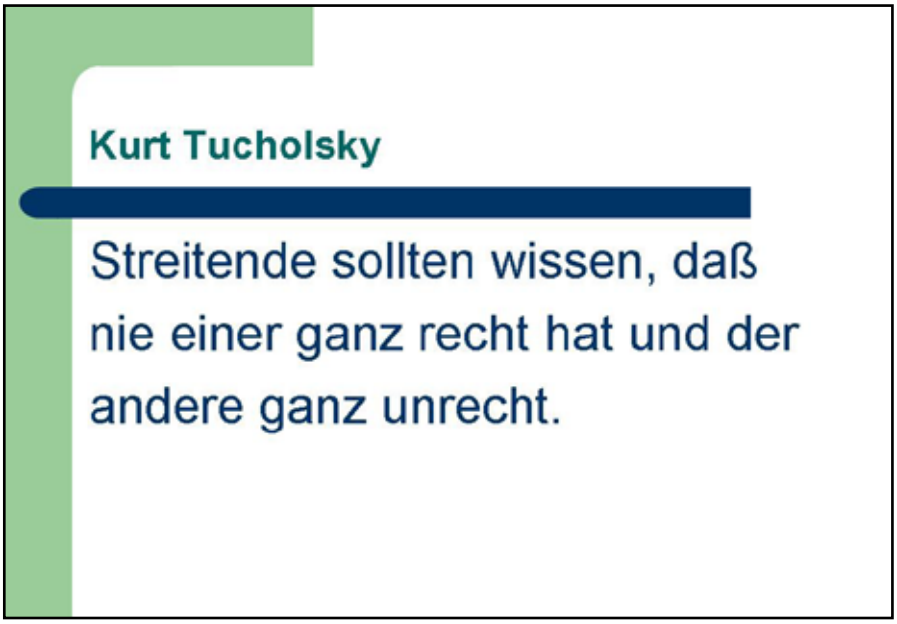
- werden i.d.R. mit eigentlicher Zwangsvollstreckung mit vollstreckt
- notwendige Kosten hat Schuldner zu tragen, das sind z.B.

- Kosten des Vollstreckungsgerichts
- Kosten des Gerichtsvollziehers
- Kosten Dritter (vom Gerichtsvollzieher beauftragte Firmen)
- Rechtsanwaltskosten
- ggf. Auskunftskosten, wenn Schuldner sich entzieht

Mediation

Matthias Schreiter
Mediator und Insolvenzberater, Rostock





Grundsätze der Mediation

- Beteiligte = Konfliktexperten
- Förderung autonomer Problemlösung
- Freiwilligkeit und Vertraulichkeit
- Neutralität und Allparteilichkeit
- Zukunftsorientierung
- Beachtung und Wahrung der Beziehungen
- Konsensentscheidungen

Beteiligte regeln den Konflikt selbst!

- Beteiligte kennen den Konflikt am besten
- Beteiligte müssen mit der Lösung leben
- Entscheidungen der Beteiligten sind dauerhaft
- Alle Beteiligten haben Vorteile von einer gemeinsam erarbeiteten, einvernehmlichen Lösung
- Akzeptanz des Mediators durch alle Beteiligten

Vorteile der Mediation

1) **Sicherer Raum für Konfliktaustragung**
- Gewährleistung von Gesprächsgrundregeln
- Angenehmer und neutraler Gesprächsort
- Aktives Zuhören / ungestört Reden
- Gesprächsleitung durch Mediator

2) **Stufenfolge der Mediation**
3) **Techniken kreativer Konsensfindung**

Abgrenzung Gericht - Mediation

Normverletzungen	Interpersonelle Konflikte
Fremdsteuerung	Selbstbestimmung
Nicht alle Konfliktbeteiligten	Alle Konfliktbeteiligten
Normorientierung	Sachorientierung
Fakten, Handlungen, Absichten	Einbezug persönlicher Hintergründe
Klärung von Schuld	Suche nach Lösungen
Entscheidung: Beschluss, Urteil	Konsens – Vereinbarung
Suche nach einer Perspektive	Akzeptanz unterschiedlicher Sichtweisen
Richter als Experte	Beteiligte als Experten

Güteverhandlung, Schlichtung und Mediation

- **Außergerichtliche Streitbeilegung**
  - Mediation (nur freiwillig durch Vereinbarung)
  - Schlichtungsverfahren (freiwillig oder obligatorisch durch Gesetz, Satzung, Vertrag)
- **Gerichtliches Verfahren** (Antrag erforderlich)
  - § 278 ZPO Gütliche Streitbeilegung, Güteverhandlung, Vergleich („**Das Gericht soll** in jeder Lage des Verfahrens...")
  - Gerichtliche Mediation (freiwillig, soweit in dem Gerichtsbezirk vorhanden, jederzeit **zwischen den Parteien** vereinbar)

Die Freiwilligkeit

Alle Beteiligten (Umfang ist selbst vereinbar) müssen freiwillig und ohne jegliche äußere Zwänge (z.B. durch obligatorisches Schiedsverfahren) am Mediationsverfahren teilnehmen.

Sie müssen ferner auch die Möglichkeit haben, zu jeder Zeit vorzeitig und ohne Nachteile aus dem Verfahren aussteigen zu können und dieses zu beenden.

Die Eigenverantwortlichkeit

1. Alle Beteiligten sind für die Lösung des Konfliktes selbst verantwortlich.
2. Es gibt keinen übergeordneten Schieds- oder Richterspruch.

Die Informiertheit

Alle Beteiligten müssen im ausreichenden Maße über die wichtigsten Tatsachen und die Rechtslage umfassend informiert sein, damit sie Entscheidungen überhaupt treffen können.
Beachte: **Dispositives Recht** („Guten Sitten" als Grenze) und **nicht dispositives Recht** (ggf. Rechtsrat vor Abschluss Vereinbarung einholen)

Nicht dispositives Recht (Zwingendes Recht)

Rechtsvorschriften, die durch die Vereinbarungen der Parteien nicht geändert werden können z.B. Bundeskleingartengesetz, Landesbauordnung, Kleingartenordnung, Beschlüsse der Mitgliederversammlung;

Dispositives Recht

Rechtsvorschriften, die durch Vereinbarungen der Parteien abgeändert werden können z.B. Pachtvertrag, soweit diese Vereinbarungen im Rahmen des Zwischenpachtvertrag, Satzung, oder andere Beschlüsse der MV liegen und nicht gegen diesen verstoßen wird;

Die Neutralität

Grundsatz: Der Mediator leitet das Mediationsverfahren absolut neutral, er sorgt für eine umfassende Information aller Beteiligten.

Ausnahme besteht dort, wo ihm von einer der beteiligten Parteien vertrauliche Informationen gegeben werden. Diese Informationen darf der Mediator nur für das weitere Verfahren nutzen, er darf sie aber nicht an die anderen Parteien weitergeben.

Die Vertraulichkeit

Alle Beteiligten garantieren eine uneingeschränkt geltende Vertraulichkeit in der **nicht-öffentlich** durchzuführenden Mediation.

Im Falle des Scheiterns der Mediation sind alle Informationen aus dem Mediationsverfahren in einem möglicherweise folgenden Gerichtsverfahren nicht verwendbar **(Beachte: §§ 383 ff. ZPO = kein Zeugnisverweigerungsrecht für Mediator)**

Der Wille zur Konfliktlösung

Grundsätzlich muss der Wille aller Beteiligten zur Lösung des Konfliktes bestehen. Nur dann kann ein Mediationsverfahren auch mit einem Ergebnis abschließen.

Eine konstruktive Teilnahme aller Beteiligten ist daher unverzichtbar.

Beteiligte und (sinnvolle) Vertreter

- Beteiligte müssen berechtigt sein, eine Konfliktlösung auf Dauer zu vereinbaren
- Soweit Zustimmung durch Dritte erforderlich ist, dann diese sofort als Beteiligte mit einbeziehen
- Kein Anwaltszwang, Konfliktbeteiligte immer in Mediationsverfahren einbeziehen

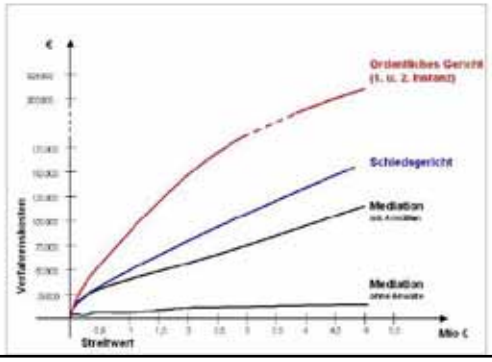
Kosten in der Mediation

Die Beteiligten legen die Kostenverteilung gemeinsam fest. In der Regel teilen sich die Konfliktbeteiligten anteilig die Kosten des Mediators, der auf Stundenbasis abrechnet. Die Vertraulichkeit der Mediation verhindert unkalkulierbare Folgekosten und Image-schäden.
(**Anlage: Mediationsvereinbarung**)

Kosten gerichtliches Verfahren

- Im Zivilprozess trägt die unterliegende Partei alle Gerichts- und Anwaltskosten, auch die der anderen Partei. Entsprechend groß ist der Aufwand, den die Parteien betreiben, um ihr Verlustrisiko zu minimieren.
- Ein Gerichtsstreit löst nicht nur Gerichts- und Anwaltskosten aus; er blockiert vielfältige Ressourcen und menschliche Energien nicht selten über Jahre hinweg.

Quelle: Marcus C. Brinkmann Rechtsanwalt und Mediator sowie Lehrbeauftragter für Mediation, Präsidiumsmitglied der Deutschen Gesellschaft für Mediation e.V.



Kommunikationsmodell der Mediation

Phase 1 = Rahmen

Phase 2 = Sich Mitteilen

Phase 3 = Klärung (Sache, Gefühle, Bedürfnis)

Phase 4 = Problemlösung

Phase 5 = Vereinbarung

Phase 1 : Einleitung / Rahmen

- **Ziel:**
  Vertrauensvolle Atmosphäre, Rahmenbedingungen klären
- **Ablauf:**
  Begrüßung, Vorstellung, Anerkennung der Gesprächsbereitschaft, Zuversicht, Rolle Mediator und Beteiligte, Grundregeln, Zeitrahmen, Kosten, Mediationsvertrag, **Stand der Dinge:** Kenntnis des Mediators und bisherigen Kontakt mit Beteiligten

Phase 2: Information / Sich Mitteilen

- **Ziel:** Unterschiedliche Sichtweise darstellen, Themen identifizieren
- **Ablauf:** Beteiligte stellen nacheinander ihre Sichtweise dar, Mediator fasst zusammen; Beteiligte äußern sich zu ihren Themen, Mediator benennt Sachthemen; Themeneinigung zwischen Beteiligten
- **Methode:** Aktives Zuhören

Phase 3: Interessenklärung

Ziel:

- Bessere Wahrnehmung der Sachlage, Gefühle, Bedürfnisse, Interessen und Werte
- Konkretisierung und Klärung persönlicher Hintergründe
- Perspektivwechsel

Ablauf Phase 3

- Sichtweisen der Einzelnen aufgreifen
- Konkretisierung
- Klärung von Gefühlen, Bedürfnissen, Interessen, Werten
- Hilfreiche Frage zur Klärung stellen
- Visualisierung von Unterschieden und Gemeinsamkeiten

Phase 4: Problemlösungssuche

- **Ziel:**

  Gemeinsam einvernehmliche Lösung erarbeiten
- **Ablauf:**

  mit Gemeinsamkeiten/Übereinstimmungen beginnen
  Konkreten Regelungsbedarf feststellen
  Reihenfolge der Bearbeitung bestimmen
  Konkrete Formulierung

Methoden in Phase 4:

- Visualisierung/Kartenarbeit
- Fokus auf gemeinsame Interessen/Gewinn
- Was-wenn-Frage („Was ist, wenn Sie sich nicht einigen?“)
- Impuls: Was als Entgegenkommen anbieten
- Lösungen auf Zeit als „Test“

Phase 5: Einigung / Vereinbarung

- **Ziel:**
  Kontrolle Einigungspaket; Bekräftigung Einigung, schriftlicher Vertrag, Versöhnung, Nachhaltigkeit, Effektivität
- **Ablauf:**
  Überprüfung Einigungspaket, Umsetzung und Kontrolle, Umgang mit künftigen Problemen, Präambel mit positivem Inhalt, alle Lösungen in Text fassen, Unterschrift aller Beteiligten und Mediator
  Symbolische Abschlussgeste: Handschlag, Blume, Sekt u.ä.

Methoden in Phase 5

- Textvisualisierung / Zwischenprotokolle
- Testfragen (wenn sehr rasche Lösung)
  - Kein Problem vergessen?
  - Alle Konsequenzen der Lösung bedacht?
  - Wurden Interessen aller gewahrt?
  - Wollen alle Beteiligten diese Lösung?

Folgen/Möglichkeiten beim Scheitern?

- Gerichtsweg weiterhin offen; soweit bereits gerichtsanhängig zügige Fortsetzung streitiges Verfahren
- Scheitern für Ausgang des weiteren Rechtsstreites bedeutungslos
  Ausnahme: Hemmung der Verjährung bei Verhandlungen gemäß § 203 BGB

Was soll der Mediator tun?

- Aufklärung über Gründe des Scheiterns
- Vorbeugung einer negativen Bewertung durch Beteiligte
- Herausstellung der positiven bereits erreichten Einsichten, Haltungen und Ergebnisse

Ausblick

Am 15.12.2011 hat der Deutsche Bundestag das Gesetz zur „Förderung der Mediation und anderer Verfahren der außergerichtlichen Konfliktbeilegung“ beschlossen.

Inhalte des Gesetzes

- Damit sollen gesetzliche Anreize zur einvernehmlichen Streitbeilegung geschaffen werden.
- Arten der außergerichtlichen Streitbeilegung
- Regelungen für das Mediationsverfahren (z.B. allgemeine Verschwiegenheitspflicht für Mediatoren, Vollstreckbarkeit von Mediationsvereinbarungen)
- Richterliche Mediation (nicht in StPO)

Mediationsgesetz in der Vermittlung

Am 10.02.2012 hat der Bundesrat beschlossen, das das Gesetz in den Vermittlungsausschuss verwiesen wird.
Die Länderkammer möchte erreichen, dass zur Aufrechterhaltung der Methodenvielfalt außergerichtlicher Streitbeilegung die richterliche Mediation in den Prozessordnungen ausdrücklich verankert wird.

Justizministerin vom Freistaat Bayern Merk forderte am 07.05.2012 zügige Verabschiedung des Mediationsgesetzes

"Es wäre eine Ironie des Schicksals, wenn sich Bundestag und Bundesrat ausgerechnet beim Mediationsgesetz nicht zusammenraufen könnten!"

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Anwaltskanzlei Cornelia Gärtner
Mediator Dipl.-Jur. M.Schreiter
Friedhofsweg 44 A, 18057 Rostock
Telefon: +49-381-49 23 130
Telefax: +49-381-49 23 129
E-mail: m.schreiter@arcor.de

Aktuelle Stunde – Urteile aus der Praxis –

Alida Koeve
Rechtsanwältin,
Bad Homburg

Fall 1

Bauliche Veränderungen an einer bestandsgeschützten Laube

I. Instanz: Amtsgericht Hanau Az. 34 C 12/09–14
II. Instanz: Landgericht Hanau Az. 2 S 204/09 (LG Hanau)

Sachverhalt

Der Kläger ist ein Kleingärtnerverein. Der Beklagte ist Mitglied im Verein und seit dem 20.07.2005 Pächter einer Kleingartenparzelle. Auf der Parzelle stand bei Übernahme eine Laube, die 1977 gebaut wurde und insgesamt 49,8 m² groß war.

Im Jahr 2007 vergrößerte der Beklagte die Grundfläche der Laube auf ca. 55 m² ,in dem er einen Anbau für eine Toilette anbrachte und den überdachten Freisitz umbaute. Er erhöhte das Dach um ca. 55 cm, in dem er einen Ringanker setzte und ersetzte das vorhandene Satteldach durch ein Doppelpultdach. Im Inneren versetzte er die Wände, um einen höheren Innenraum zu erhalten.

Im Verein sind nur Pultdächer erlaubt. Auf der Anlage stehen mehrere übergroße Lauben.

Der Kleingärtner wurde bereits im Jahr 2007, noch während er den Anbau an der Laube anbrachte und das erhöhte Dach baute, aufgefordert, den Bau einzustellen und den Anbau sowie die erhöhte Dachkonstruktion zu entfernen und den ursprünglichen Zustand der Laube wiederherzustellen. Der Beklagte hat das abgelehnt und weiter gebaut.

Nachdem alle Mahnungen nichts nutzten, wurde er aufgefordert, die Laube zusätzlich auf 24 m² zurückzubauen. Als er sich daraufhin weigerte, irgendetwas zu ändern, wurde Klage eingereicht.

Problemstellung

Die Laube wurde 1977, also vor Inkrafttreten des Bundeskleingartengesetzes erbaut. Damals gab es keine einheitliche gesetzliche Obergrenze für Laubengrößen.

Das BKleingG trat 1983 in Kraft und bestimmt in § 3 Abs. 2, dass Lauben einschließlich überdachtem Freisitz höchstens eine Grundfläche von **24 qm** haben dürfen.

Alle Lauben, die vor dem 01.04.1983 (03.10.1990 neue Bundesländer) rechtmäßig errichtet wurden und 24 qm überschreiten, genießen Bestandsschutz. D.h. sie können unverändert genutzt werden (§ 18 BKleingG). Das nennt man **Bestandsschutz**.

Rechtmäßig errichtet ist eine Laube, wenn der Bau bei Errichtung (hier 1977) nicht gegen geltende Regelungen verstoßen hat (z.B. Baurecht).

Der Bestandsschutz gilt nur für die vorhandene Laube für die Dauer ihres Bestandes.

Er endet, wenn die Laube ganz oder teilweise **zerstört** oder **umgebaut** wird.

Welche baulichen Maßnahmen sind im Rahmen des Bestandschutzes erlaubt?

Alle Erhaltungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, die das Gebäude vor seinem vorzeitigen Verfall oder vor dem Eintritt der Unbenutzbarkeit vor Ablauf der Lebensdauer in seiner Substanz schützen

- Streichen
- Putz erneuern
- Austausch beschädigter Holzteile
- Ausbesserung des Daches
- Defekte Fenster ersetzen
- Beschädigte Türe erneuern etc.

Welche nicht?

- Veränderung der Raumaufteilung
- Anbauten
- Veränderungen am Freisitz
- Änderungen an der Dachkonstruktion (Dacherhöhung, Änderung Dachform)
- Neubau von Außenwänden etc.

Rechtsfolgen unzulässiger Baumaßnahmen

Verlust des Bestandschutzes

- Vertragswidriger Gebrauch der Pachtsache
- Rückbauverpflichtung: Es kann nicht nur die Rückgängigmachung der Umbauten, sondern der Rückbau auf heute zulässige Maße und Umstände verlangt werden (OLG Hamm, Az. 7 U 22/07).

Durchsetzung der Ansprüche auf Rückbau

Klageerhebung beim zuständigen Amtsgericht (Rückbaukosten unter 5.000,00 Euro) oder beim Landgericht (Rückbaukosten über 5.000,00 Euro)

Hier: Klage zum Amtsgericht unter Darlegung der Gründe

Die Argumente

Der Kleingärtnerverein verlangte den Rückbau der Laube auf 24 m² unter Verweis auf das BKleingG und die Satzung des Vereines (Siehe Sachverhalt).

Der Kleingärtner wandte ein, die Laube sei in einem schlechten Zustand gewesen. Das habe der Verein gewusst. Es handele sich daher um reine Erhaltungsmaßnahmen. Er habe für den Anbau lediglich altes Holz eines auf der Parzelle abgebauten Holzschuppens verwendet.

Er habe die Grundfläche der Laube nicht verändert. Der Verein habe gewusst, dass die Laube über 24 qm groß sei. Da er das geduldet habe, bestehe der Bestandschutz auch nach dem Umbau.

Der Verein habe den Umbau zu dulden, da auf der Anlage etliche übergroße Lauben stünden. Diese Lauben seien auch nachträglich verändert worden. Auch die Dächer seien erhöht worden. Dazu lege er Bilder vor, die seinen Vortrag beweisen sollen.

Weitere übergroße Lauben

Gang des Verfahrens

Es fand eine Gerichtsverhandlung statt. Es wurde auch erfolglos versucht, eine gütliche Einigung zu erzielen. Am Ende erging das Urteil des Amtsgerichtes, das dem Verein Recht gab. Die Regelungen im Vertrag und in der Satzung waren eindeutig. Der Kleingärtner hätte nicht nur eine Baugenehmigung einholen müssen, er hätte auch den Bau stoppen müssen. Aus dem pauschalen Verweis auf die anderen Lauben konnte er keine Rechte herleiten.

Er wurde deshalb verurteilt, die Laube von 55 m² Grundfläche auf 24 m² zurückzubauen, das Dach von einem Doppelpultdach wieder in ein Pultdach umzubauen und die Höhe um 55 cm zu verringern.

Er musste die außergerichtlichen Anwaltskosten und die Kosten des Verfahrens tragen.

Der Kleingärtner legte **Berufung** gegen das Urteil ein. Das Landgericht hat die Berufung durch Beschluss gemäß **§ 522 Abs. 2 ZPO** zurückgewiesen. Die beantragte Prozesskostenhilfe wurde gleichfalls abgelehnt und die Kosten der II. Instanz musste er zusätzlich tragen.

Wenn das Gericht die Berufung für aussichtlos hält und der Rechtsfall keine grundsätzliche Bedeutung hat und nicht der Fortbildung des Rechts dient, kann das Berufungsgericht ohne mündliche Verhandlung zurückweisen.

Die späte Einigung

Glücklicherweise konnte mit dem Kleingärtner doch noch eine Einigung gefunden werden. Nachdem die Kosten beider Instanzen festgesetzt waren und die Zwangsvollstreckung aus den Titeln angedroht wurde, erklärte sich der Kleingärtner im Rahmen einer Vereinbarung bereit, die Laube zurückzubauen und die Kosten in Raten zu zahlen.

Nach seinen glaubhaften Aussagen sind dabei seine ganzen Ersparnisse verbraucht worden. Aber er konnte den Garten behalten und weiter bewirtschaften, was ihm sehr am Herzen lag. Der Verein hatte auch Glück, denn er ersparte sich ein langwieriges Zwangsvollstreckungsverfahren und hat einen zufriedenen Kleingärtner mehr.

Alle Gartenbesitzer und besonders die großer Lauben wissen jetzt, was zu tun ist, wenn Umbauten anstehen.

Fall 2

Genehmigung unerlaubter Bauten durch den Verein/Entschädigung nach Pachtende/Schadensersatz für Abrisskosten

Amtsgericht Osnabrück Az. 6 C 122/11 (12)

Sachverhalt

Ein Kleingärtner pachtete eine Parzelle mit einer Laube von 25,50 qm. Er baute einen Anbau an, den er sich mündlich vom Vorstand genehmigen ließ. Später wird der An- und Umbau schriftlich genehmigt. Der Umfang der Genehmigung wird durch ein Foto der umgebauten Laube belegt. Der Pachtvertrag verlangt eine Baugenehmigung.
Später kam es zum Streit über den Umbau und der Verein kündigte den Pachtvertrag, der bei Beendigung des Pachtverhältnisses die Zahlung einer Entschädigung vorsah. Die Wertermittlung ergab einen Wert von 925,07 Euro, die nicht ausbezahlt wurden, da der Verein jetzt meinte, der Anbau sei nicht wirksam genehmigt und müsse abgerissen werden. Da der Kleingärtner sich weigerte, nahm ein vom Verein beauftragtes Unternehmen den Abbruch vor. Die Kosten hierfür verrechnete der Verein mit der Entschädigung und verlangte darüber hinaus weitere 567,78 Euro von dem Kleingärtner.

Da keine Einigung zustande kam, verklagte der Pächter den Verein auf Zahlung der 925,07 Euro nebst Zinsen. Der Verein forderte widerklagend 567,78 Euro nebst Zinsen Schadensersatz für den Abriss.

Problemstellung

§ 11 BKleingG sieht vor, dass der Pächter eine Entschädigung erhält, **wenn er ohne sein Zutun** das Nutzungsrecht an der Pachtfläche verliert. In vielen Unterpachtverträgen – wie hier – ist die Zahlung einer Entschädigung ohne diese Einschränkung vorgesehen.

Die Entschädigung wird – abzüglich der Forderungen des Vereines – an den Pächter ausbezahlt, sobald der Gartennachfolger den festgesetzten Wert an den Verein bezahlt hat.

Laut Unterpachtvertrag konnten ungenehmigte Baulichkeiten entschädigungslos auf Kosten des Pächters

entfernt werden, wenn dieser nicht fristgerecht der Beseitigungsaufforderung nachkam.
Die vorhandene Laube hatte mit **25,25 qm** die in § 3 Abs. 2 BKleingG festgesetzte Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz von **24 qm** bereits überschritten.

Die im Unterpachtvertrag verlangte Genehmigung des Anbaus durch den 1. Vorsitzenden hätte daher nicht erfolgen dürfen.

Das Urteil des Amtsgerichtes

- Der Verein muss an den Unterpächter € 925,07 nebst Zinsen bezahlen
- Der Anspruch ist sofort fällig, auch wenn der Garten noch nicht weiterverpachtet ist
- Der Verein kann keine Abrisskosten verlangen und diese auch nicht mit der Entschädigung verrechnen
- Der Verein hat die Kosten des Rechtstreites zu tragen

Die Begründung des Urteils

- Der Verein hat keinen Anspruch auf Ersatz der Abrisskosten, da er eine Baugenehmigung erteilt hat.
- Die Baugenehmigung war zwar rechtswidrig (Überschreitung der 24 m²), der Kleingärtner durfte sich aber dennoch auf die Genehmigung verlassen (Vertrauenstatbestand).
- Der Kleingärtner hat Anspruch auf sofortige Auszahlung der Entschädigung, weil der Pachtvertrag auf § 11 BKleingG verweist, der festlegt, dass die Entschädigung fällig ist, sobald das Pachtverhältnis beendet und der Kleingarten geräumt ist.
- Regelungen im Unterpachtvertrag, die dem entgegenstehen sind gemäß § 13 BKleingG unwirksam.

Fazit

- Bei der Erteilung von Genehmigungen ist Vorsicht geboten.
- Auch wenn Genehmigungen gegen geltendes Recht verstoßen, sind sie nicht automatisch unwirksam .
- Der Verein kann dann zwar nach Beendigung des Pachtverhältnisses die Beseitigung unrechtmäßiger Bauten verlangen, die Kosten trägt er aber selbst.

Urteil des Amtsgericht Hanau

1

Amtsgericht Hanau

Geschäftsnummer:
34 C 12/09 - 14

Eingegangen
20. Mai 2009
A. u. D. Koeve
Rechtsanwälte

Verkündet am: 12.5.2009

Auf die Hinzuziehung eines Urkundsbeamten/in der Geschäftsstelle wurde gem. § 163 I ZPO verzichtet

URTEIL

Im Namen des Volkes

Im Rechtsstreit

Kleingärtnerverein [redacted],
vertr. durch d. 1. Vorsitzenden [redacted]
- Klägerin -

Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Koeve & Koeve, Hessenring 120, 61348 Bad Homburg , [redacted]

gegen

[redacted]
- Beklagter -

Prozeßbevollmächtigte: [redacted]

hat das Amtsgericht Hanau

durch Richterin am Amtsgericht

auf Grund der mündlichen Verhandlung vom 3.3.2009 für Recht erkannt:

I. 1. Der Beklagte wird verurteilt, die auf dem Grundstück [redacted] Garten-Parzelle-Nr. [redacted] befindliche Gartenlaube von ca. 55 qm auf das gesetzlich zulässige Maß von 24 qm zurückzubauen, das vorhandene Doppelpultdach in ein Satteldach zurückzubauen und die Höhe der Laube um ca. 55 cm zu verringern.

2. Der Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 446,13 zu zahlen.

II. Die Kosten des Rechtsstreits hat der Beklagte zu tragen.

III. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

2

Tatbestand

Es geht um Ansprüche aus Pachtvertrag.

Der Beklagte hat durch Vereinbarung vom 20.7.2005 die im Tenor genannte Gartenzelle zur Pacht übernommen. Auf die Erklärung des Beklagten vom 20.7.2005 wird Bezug genommen (Bl. 9 d. A.). Das Grundstück war bei Vertragsbeginn mit einer Laube mit einer Grundfläche von 36,00 qm, einem Anbau von 13,80 qm und einem Freisitz mit eine Fläche von 13,8 qm bebaut.

Der Beklagte hat den vorhandenen Anbau abgebaut und neu errichtet. Die Parteien streiten darüber, ob dabei die Grundfläche von Laube und Anbau verändert worden ist. Der Beklagte hat in den neu errichteten Anbau eine Toilette eingebaut. Er hat weiter das ursprünglich vorhandene Satteldach durch ein Pultdach ersetzt und hierbei die Laube um zumindest 20 bis 30 cm erhöht. Die weiteren Lauben auf dem Grundstück des Klägers sind mit Satteldächern ausgestattet.

Die Klägerin hat den Beklagten durch Schreiben vom 29.7.2007 zur Entfernung des Anbaus und der Dachkonstruktion aufgefordert. Durch Schreiben seiner Prozessbevollmächtigten vom 23.10.2008 ließ der Kläger den Beklagten nochmals zum Rückbau auffordern. Für das anwaltliche Aufforderungsschreiben nimmt der Kläger den Beklagten auf Zahlung von 446,13 € in Anspruch.

Der Kläger ist der Auffassung, dass der für die Laube ursprünglich bestehende Bestandsschutz aufgrund der durch den Beklagten vorgenommenen Umbauarbeiten entfallen ist, so dass dieser zum Rückbau der Laube auf die nach dem Bundeskleingartengesetz (BKleinG) zulässige Größe verpflichtet sei. Er behauptet, dass der Beklagte die Grundfläche der Laube um 55 cm vergrößert und das Dach um insgesamt 55 cm erhöht habe.

Er hat beantragt,

wie im Tenor erkannt.

Der Beklagte hat beantragt,

die Klage abzuweisen.

Er hat behauptet, dass die von ihm durchgeführten Änderungen wegen des Zustandes der Laube, der dem Kläger bei Vertragsbeginn bekannt gewesen sei, zur Erhaltung erforderlich gewesen seien. Zu diesem Zweck sei, das ist unstreitig, der ursprüngliche Anbau entfernt worden und mit Holz, das aus dem Abbau einer ebenfalls auf dem Grundstück befindlichen Holzhütte stammte, wieder aufgebaut worden. Er ist der Auffassung, dass sich der Kläger nicht darauf berufen könne, dass die Laube nicht den gesetzlichen Anforderungen des Bundeskleingartengesetzes entspreche. Denn der Kläger habe bei Vertragsbeginn Kenntnis davon gehabt, dass Erhaltungsmaßnahmen erforderlich gewesen seien. Er habe ferner Kenntnis davon gehabt, dass die Fläche der Laube die gesetzlich zulässige Größer überschreite, so dass die Duldung der nunmehr vorhandenen Fläche vertraglich zugesichert sei. Zudem sei die Größe weiterer, auf dem Grundstück des Klägers befindlicher Lauben, ebenfalls nach Inkrafttreten des Bundeskleingartengesetzes geändert worden, was

3

Kläger nicht beanstandet habe. Auch bei anderen Lauben sei das Dach erhöht. Die Klägerin verhalte sich deshalb treuwidrig, wenn sie alleine vom Beklagten den Rückbau verlange, nicht jedoch von anderen Pächtern. In der Satzung sei zudem keine Regelung enthalten, nach der Pultdächer verboten seien. Auch ein Beschluss des Vereins, nach dem nur Satteldächer zulässig seien, gebe es nicht.

Wegen der Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die gewechselten Schriftsätze und ihre Anlagen, die sämtlich Gegenstand der mündlichen Verhandlung waren, Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Klage ist begründet. Der Kläger hat Anspruch auf Beseitigung der von dem Beklagten vorgenommenen Umbauten. Er kann insbesondere den Rückbau der Laube auf das gesetzlich zulässige Maß und den Rückbau des Daches in den bei Vertragsbeginn vorhandenen Zustand und Höhe verlangen. Ein entsprechender Anspruch ergibt sich insoweit aus § 541 BGB i. V. m. § 581 Abs. 2 BGB. Setzt der Mieter einen vertragswidrigen Gebrauch nach Abmahnung fort, kann der Vermieter nach § 541 BGB Unterlassung verlangen. Die Nutzung des Grundstückes durch den Beklagten ist vertragswidrig.

Die Veränderung des ursprünglich vorhandenen Satteldaches in ein Pultdach ist vertragswidrig. Der Beklagte hat sich durch Erklärung vom 20.7.2005 verpflichtet, dem Vorstand alle beabsichtigten baulichen Veränderungen an Gartenlaube, Anbauten, Freisitz vor Durchführung der Veränderung zur Genehmigung vorzulegen. Da das Dach ohne Einholung einer Genehmigung geändert wurde, ergibt sich bereits hieraus eine vertragswidrige Nutzung. Der Kläger könnte sich lediglich dann nicht auf diese Pflichtverletzung berufen, wenn er zur Erteilung der Genehmigung verpflichtet wäre. Mangels besonderer Bestimmungen in der Satzung zu der Gestaltung der Dächer der Lauben bedarf der Kläger eines sachlichen Grundes zur Versagung der Genehmigung. Die Ablehnung der Änderung darf nicht willkürlich erfolgen. Vorliegend hat sich der Kläger darauf berufen, dass in der Pultdächer auf der Anlage unüblich seien. Dies stellt nach Auffassung des Gerichts einen sachlichen Grund für die Versagung der Genehmigung dar. Der Kläger hat sich durch vorangehende Genehmigungspraxis hinsichtlich der Gestaltung des Gesamtbildes der Kleingartenanlage dahingehend festgelegt, dass lediglich Satteldächer erlaubt sind. Diese Genehmigungspraxis diente ausweislich der Ausführungen der Klägervertreterin im Schriftsatz von 2.3.2009 der Einhaltung der Vorschriften des BKleingG. Hiernach dürfen Bauten nur in einfacher Bauweise errichtet werden und nicht zum Wohnen dienen. Die Praxis der Erteilung von Genehmigungen mit der Maßgabe, dass nur Satteldächer genehmigungsfähig sind, die eine Firsthöhe von 3,20 bis 3,50 m nicht überschreiten zum Zweck der Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben, ist ein nachvollziehbarer sachlicher Grund. Der Kläger als Verein ist zur Erreichung dieses Zwecks berechtigt, Vorgaben für das Gesamterscheinungsbild zu bestimmen. Entsprechend ist er auch befugt, Maßnahmen zu ergreifen, die der Erhaltung dieses einheitlichen Erscheinungsbildes dienen. Die Versagung der Genehmigung für die Errichtung eines Pultdaches ist daher nicht willkürlich und sachfremd.

4

Der Beklagte ist ferner zum Rückbau des Anbaus auf die gesetzlich zulässige Höhe von 24 qm verpflichtet. Die Errichtung des Anbaus durch den Beklagten erfolgte vertragswidrig. Auch insoweit wurde entgegen der vertraglichen Verpflichtung des Beklagten keine Genehmigung vor Durchführung der Arbeiten eingeholt. Der Kläger war auch nicht zur Erteilung der Genehmigung verpflichtet.

Der Beklagte hat sich mit Erklärung vom 20.7.2005 verpflichtet, die Satzung des Vereins einzuhalten. Nach § 4.2.4 der Satzung ist der Kleingarten entsprechend den Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes zu bewirtschaften. Nach § 3 Abs. 2 BKleingG dürfen Lauben einschließlich überdachten Freisitzes nur eine Grundfläche von 24 qm haben. Die Grundfläche der Laube des Beklagten überschreitet dieses Maß deutlich, ohne dass es auf die tatsächlich vorhandene Grundfläche ankäme.

Denn der nach § 18 Abs. 1 BKleingG ursprünglich gegebene Bestandsschutz ist aufgrund der Umbaumaßnahmen des Beklagten entfallen. Die von dem Beklagten vorgenommenen Maßnahmen werden vom Bestandsschutz nicht mehr umfasst. Bestandsschutz heißt lediglich Schutz der Benstandsnutzung in dem Sinn, dass das Gebäude weiter so unterhalten und genutzt werden darf, wie es seinerzeit errichtet wurde. Es dürfen daher nur solche Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt werden, die das Gebäude vor seinem vorzeitigen Verfall oder vor dem Eintritt der Unbenutzbarkeit vor dem Ablauf der Lebensdauer in seiner Substanz schützen (OLG Hamm 13.11.2007 AZ 7 U 22/07).

Die von dem Beklagten durchgeführten Maßnahmen dienten nicht der reinen Instandhaltung. Der Beklagte hat den ursprünglich vorhandenen Anbau komplett entfernt und mit neuem Arbeitsmaterial neu errichtet. Insoweit liegt kein Umbau, sondern eine Neuerrichtung vor. Der Beklagte hat ferner – was unstreitig geblieben ist- den Freisitz in die Laube integriert und so die Grundfläche erweitert. Er hat in den Anbau eine Toilette und einen Toilettenraum eingebaut und so den Charakter von Laube und Anbau wesentlich verändert. Er hat weiter die Innenwände der Laube entfernt, um einen größeren Innenraum zu erhalten (vgl. Bl. 69 d. A.) Zudem wurde das Satteldach durch ein Pultdach ersetzt und die Laube zu diesem Zweck in der Höhe verändert. Der Beklagte hat damit nicht lediglich Arbeiten durchgeführt, die der Instandhaltung der Laube dienten, sondern Arbeiten vorgenommen, die mit Instandhaltung nichts zu tun hatten. Aufgrund dieser Maßnahmen ist der ursprünglich gegebene Bestandsschutz entfallen.

Der Kläger hat den Beklagten durch Schreiben vom 29.7.2007 zur Unterlassung aufgefordert, so dass er gem. § 541 BGB Unterlassung des vertragswidrigen Gebrauchs der Pachtsache verlangen kann. Entsprechend hat der Beklagte den Zustand, der durch den vertragswidrigen Umbau der Laube entstanden ist, wieder beseitigen muss. Nach Wegfall des Bestandsschutzes hat der Beklagte nicht nur den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen, sondern schuldet einen vertragsgemäßen Zustand, der den aktuellen gesetzlichen Bestimmungen entspricht. Der Beklagte ist daher wie vom Kläger geltend gemacht zur Rückführung der Fläche der Laube auf eine Fläche von 24 qm und zur Wiederherstellung eines Satteldaches verpflichtet.

5

Der Gleichbehandlungsgrundsatz steht der Verpflichtung der Beklagten zur Rückführung der Laube auf eine Grundfläche von 24 qm nicht entgegen. Zwar ist der Kläger zur Gleichbehandlung seiner Mitglieder verpflichtet. Der Grundsatz der Gleichbehandlung verbietet jedoch lediglich die unwillkürliche, sachfremde Ungleichbehandlung. Unstreitig befinden sich auf dem Grundstück des Klägers weitere Lauben, deren Flächen das nach heute geltendem Recht zulässige Maß überschreiten. Jedoch hat der Kläger unbestritten ausgeführt, dass diese Lauben vor Inkrafttreten des BKleingG rechtmäßig errichtet wurden. Welche Lauben nach Inkrafttreten der Gesetzes mit einer das gesetzliche Maß überschreitenden Fläche mit Billigung des Klägers errichtet wurden, hat der Beklagte jedoch nicht vorgetragen. Dass die Geltendmachung des Rückbaus durch den Kläger gegen das Gleichbehandlungsgebot verstößt, ist damit nicht substantiiert vorgetragen. Die Berufung auf die Einhaltung der gesetzlich vorgegebenen Flächen ist auch nicht willkürlich. Der Kläger hat nach Inkrafttreten des BKleingG seine Genehmigungspraxis dahin geändert, dass Lauben mit einer Fläche von mehr als 24 qm nicht mehr genehmigt werden. Dass in Abweichung hiervon Genehmigungen erteilt wurden, hat der Beklagte wie ausgeführt nicht substantiiert belegt. Durch die Geltendmachung des Rückbauanspruches hält er an der bisherigen Genehmigungspraxis fest, eine sachfremde Abweichung ist hierin nicht zu sehen.

Der Kläger ist zur Duldung der Änderungen auch nicht aufgrund vertraglicher Zusicherung verpflichtet. Zwar hatte der Kläger bei Vertragsschluss Kenntnis vom Zustand der Laube und deren Fläche. Hieraus lässt sich jedoch nicht die vertragliche Zusicherung oder Garantie einer bestimmten Fläche entnehmen. Denn die Parteien haben weiter die Geltung der Satzung vereinbart. Diese nimmt auf die Geltung der Regelungen des Bundeskleingartengesetzes Bezug. Der Kläger hat damit erkennbar zum Ausdruck gebracht, dass sich die Zulässigkeit der Errichtung von Bauten nach den Bestimmungen des genannten Gesetzes unterliegt. Soweit diese nach dem Gesetz Bestandsschutz genießen, hat der Kläger durch die Verpachtung der nicht gesetzmäßigen Laube seinerseits den gegebenen Bestandsschutz beachtet. Dass er darüber hinaus bei Entfallen des Bestandsschutzes auf die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen verzichtet, ist der Vereinbarung nicht zu entnehmen. Im Gegenteil gilt nach den vertraglichen Vereinbarungen das Gesetz und damit bei Wegfall des Bestandsschutzes auch die gesetzlich zulässigen Flächen als vereinbart.

Der Kläger hat Anspruch auf Erstattung der vorgerichtlich entstandenen Kosten der Prozessbevollmächtigten in Höhe von € 446,13. Ein Anspruch ergibt sich insoweit aus §§ 280 Abs. 1 und 2 BGB, 286 Abs.1 BGB. Der Beklagte befand sich aufgrund des Aufforderungsschreibens des Klägers vom 29.7.2007 in Verzug. Die vorgerichtlich entstandenen Kosten der Klägervertreterin sind anlässlich des Verzuges entstanden und daher als Verzugsschaden zu erstatten. Auf die Berechnung in der Klagebegründung wird Bezug genommen.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit auf § 709 ZPO.

Richterin am Amtsgericht

AMTSGERICHT HANAU

Ausgefertigt

Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

Urteil des Landgerichtes Hanau

1

Landgericht Hanau
2. Zivilkammer

Abschrift

Hanau, 30.10.2009

Geschäfts-Nr.: 2 S 204/09
34 C 12/09 Amtsgericht Hanau
Es wird gebeten, bei allen Eingaben die vorstehende Geschäftsnummer anzugeben

Eingegangen
19. 11. 2009
A. u. D. Koeve
Rechtsanwälte

Beschluss

In dem Rechtsstreit

des

Beklagter und Berufungskläger

Prozessbevollmächtigte:

gegen

Kläger und Berufungsbeklagter

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte Koeve & Koeve, Hessenring 120, 61348 Bad Homburg v. d. H.,
Geschäftszeichen: [redacted]

wird die Berufung des Beklagten gegen das am 12.5.09 verkündete Urteil des Amtsgerichts Hanau kostenpflichtig zurückgewiesen.

Der Prozesskostenhilfeantrag des Beklagten vom 14.8.09 wird zurückgewiesen.

Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird auf 4500 € festgesetzt.

Beschluss volles Rubrum (EU_CB_00.DOT)

2

2

Gründe:

Der Kläger nimmt den Beklagten auf Rückbau einer Gartenlaube in Anspruch. Das Amtsgericht gab der Klage mit dem angefochtenen Urteil vollumfänglich statt. Die hiergegen gerichtete Berufung des Beklagten war gemäß § 522 Abs. 2 ZPO im Beschlusswege zurückzuweisen, da das Rechtsmittel keine Aussicht auf Erfolg hat.

Das Amtsgericht hat zu Recht festgestellt, dass der Beklagte sich in der Erklärung vom 20.7.05 nicht nur zur Einhaltung der Vereinssatzung, sondern auch dazu verpflichtet hat, dem Vorstand alle beabsichtigten baulichen Veränderungen vorher zur Genehmigung vorzulegen. Dies hat der Beklagte nicht nur vor der streitgegenständlichen Umgestaltung der Gartenlaube unterlassen, sondern auch auf Aufforderungen des Klägers, die Umgestaltung zu unterlassen, während der Bauphase nicht reagiert. Wie das Amtsgericht zu Recht festgestellt hat, ist die Errichtung insofern bereits wegen eines Verstoßes gegen die vorherige Genehmigungspflicht rechtswidrig.
Das Amtsgericht hat des Weiteren auch dargelegt, weshalb ein Genehmigungsanspruch des Beklagten nicht besteht. Auch diesen Erwägungen schließt sich die Kammer vollumfänglich an. Dabei ist zunächst zu berücksichtigen, dass im Tatbestand des erstinstanzlichen Urteils festgestellt wurde, dass der vorhandene Anbau abgebaut und neu errichtet, sowie das ursprünglich vorhandene Satteldach durch ein Pultdach ersetzt wurde. An diese Feststellungen ist die Kammer gemäß §§ 529, 531 ZPO gebunden. Dies gilt auch für die Feststellung im amtsgerichtlichen Tatbestand, dass die weiteren Lauben auf dem Gelände des Klägers mit Satteldächern ausgestattet seien. Konkrete Anhaltspunkte für Zweifel an der Richtigkeit dieser Feststellung bestehen nicht, da der Beklagte in erster Instanz lediglich vorgetragen hatte, dass in der Gartenanlage durchaus unterschiedliche Dachformen vorhanden seien. Dass es aber dort mindestens zwei mit der Art des Daches des Beklagten identische Dachformen gäbe, trägt der Beklagte erst in der Berufung und damit verspätet vor. Da das Amtsgericht auch verbindlich festgestellt hat, dass der Anbau neu errichtet worden sei, sind die Ausführungen zum Entfallen des Bestandsschutzes nachvollziehbar. Der Bestandsschutz garantiert auch lediglich die weitere Nutzungsmöglichkeit des Vorhandenen. Insofern dürfte sich jedoch bereits aus den Darlegungen des Beklagten selbst ergeben, dass eine über den Bestandsschutz hinausreichende Veränderung vollzogen wurde. Soweit der Beklagte sich mit der Berufung erneut auf den Gleichbehandlungsgrundsatz beruft, entbehren seine Ausführungen in der Berufung noch immer der Substan-

3

3

tierung im Hinblick auf nach Inkrafttreten des BKleingG erteilte Genehmigungen. Hierzu hätte der Beklagte sich etwa bei anderen Kleingartenbesitzern in der Anlage des Klägers erkundigen können, so dass die Kammer keine Notwendigkeit zum Erwägen einer Beweislastumkehr erkennen kann. Ein weitergehender Vortrag hierzu in der Berufungsinstanz wäre im Übrigen aber auch verspätet. Ebenfalls nicht erkennbar ist ein Verstoß des Klägers gegen Treu und Glauben. Ein solcher lässt sich nicht auf die vorgetragenen Äußerungen des 2. Vorsitzenden des Klägers stützen, ergibt sich aber auch nicht aus einer bekannten Renovierungsbedürftigkeit der Laube. Insofern sind Renovierungsarbeiten von der hier vorliegenden Umgestaltung zu unterscheiden.
Auch die mit Schriftsatz vom 25.9.09 weiter vorgetragenen Erwägungen rechtfertigen eine andere Sichtweise nicht. Insbesondere spielen die Einkommensverhältnisse des Beklagten für die rechtliche Einschätzung der Sachlage keine Rolle.

Da die Rechtssache weder grundsätzliche Bedeutung hat noch eine Entscheidung des Berufungsgerichts zur Fortbildung des Rechts oder zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung erforderlich ist, war gemäß § 522 Abs. 2 ZPO die Berufung im Beschlusswege zurückzuweisen.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 ZPO, die Entscheidung über die Festsetzung des Gegenstandswerts aus § 3 ZPO.

Auf der obigen Grundlage war zudem der Prozesskostenhilfeantrag mangels hinreichender Erfolgsaussicht der Rechtsverteidigung zurückzuweisen.

Ausgefertigt
Hanau, 18. November 2009

Urteil des Amtsgerichtes Osnabrück

1

Abschrift

Amtsgericht Osnabrück

Verkündet am: 27.02.2012

Geschäfts-Nr.:
6 C 122/11 (12)
Es wird gebeten, bei allen Eingaben die vorstehende Geschäftsnummer anzugeben

Im Namen des Volkes
Urteil
In dem Rechtsstreit

des

Kläger und Widerbeklagter

Prozessbevollmächtigte:

gegen

Beklagter und Widerkläger

Prozessbevollmächtigte:

hat das Amtsgericht Osnabrück auf die mündliche Verhandlung vom 06.02.2012 durch

für Recht erkannt:

1.) Der Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 925,07 Euro nebst Zinsen in Höhe von 5 %-Punkten über dem Basiszinssatz seit dem 23.11.2011 zu zahlen.

Die Widerklage wird abgewiesen.

2.) Die Kosten des Rechtsstreits trägt der Beklagte.

3.) Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Dem Beklagten bleibt nachgelassen, die Vollstreckung durch den Kläger durch Sicherheitsleistung in Höhe von 120 % des zu vollstreckenden Betrages abzuwenden, wenn nicht der Kläger zuvor Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

2

- 2 -

Tatbestand

Der Kläger nimmt den beklagten Verein auf Zahlung einer Entschädigung nach Beendigung des Kleingartenpachtvertrages in Anspruch, widerklagend begehrt der beklagte Verein Schadensersatz.

Die Parteien schlossen am 28.07.2006 einen Unterpachtvertrag über den Kleingarten Nr. [redacted], Anlage [redacted], zur Größe von 379 m². Das Pachtverhältnis begann am gleichen Tag. Zum Zeitpunkt der Anpachtung war der Kleingarten bebaut mit einer Laube, welche die Ausmaße 4,25 x 6,00 Meter hatte. Für den Erwerb der Laube zahlte der Kläger an den Vorpächter einen Betrag in Höhe von 900,00 Euro.

Im Folgenden begann der Kläger mit dem Umbau der Laube, er versah diese mit einem Anbau.

Mit Schreiben von Oktober 2008 teilte der erste Vorsitzende des Kleingärtnervereins [redacted] dem Kläger folgendes mit:

> "Sehr geehrter [redacted] die in mündlicher Absprache betroffenen Umbauten werden hiermit auch schriftlich genehmigt. Als Nachweis (Einhaltung der Absprachen) dienen die eingereichten Bilder. Nach Erledigung der Renovierung bitten wir Sie von dem fertigen Umbau uns ein Foto für die Akten zur Verfügung zu stellen."

Entsprechend stellte der Kläger den Umbau fertig.

Im Folgejahr kam es zu Streitigkeiten zwischen den Parteien wegen des Umbaus. Am 30.11.2010 gab der Kläger nach einer Kündigung durch den Beklagten vom 27.07.2010 den Kleingarten zurück.

Gem. § 9 Abs. 3 des zwischen den Parteien geschlossenen Pachtvertrages veranlasste der Beklagte sodann eine Wertermittlung der in dem Kleingarten befindlichen Anlagen. Der kleingärtnerische Nutzwert wurde auf 925,07 Euro festgesetzt. Auf das Wertgutachten Blatt 23 der Akte wird im Einzelnen Bezug genommen. Zu einer Auszahlung dieses Betrages kam es nicht. Vielmehr forderte der Beklagte den Kläger auf, den nicht wirksam genehmigten Anbau zu beseitigen. Nachdem der Kläger dieser Aufforderung nicht nachkam, beauftragte der Beklagte das [redacted] mit den erforderlichen Arbeiten. Anschließend forderte der Kläger unter Verrechnung des

3

- 3 -

ermittelten kleingärtnerischen Nutzwertes den Beklagten auf, Abrisskosten in Höhe von noch 567,78 Euro zu zahlen.

Der Kläger vertritt die Auffassung, aufgrund der ihm erteilten Genehmigung nicht zur Zahlung von Schadensersatz verpflichtet zu sein. Vielmehr meint er, dass nunmehr der Beklagte zur Auskehrung des kleingärtnerischen Nutzwertes verpflichtet sei.

Der Kläger beantragt,

> den Beklagten zu verurteilen, an ihn 925,07 Euro nebst Zinsen in Höhe von 5 %-Punkten über dem Basiszinssatz seit dem 23.03.2011 zu zahlen.

Der Beklagte beantragt,

> die Klage abzuweisen.

Widerklagend beantragt der Beklagte,

> den Kläger zu verurteilen, an ihn 567,78 Euro nebst Zinsen in Höhe von 5 %-Punkten über dem Basiszinssatz seit dem 01.03.2011 zu zahlen.

Der Kläger beantragt,

> die Widerklage abzuweisen.

Der Beklagte bestreitet die Fälligkeit des Anspruches auf Auszahlung des Nutzwertes unter Hinweis auf § 9 Abs. 4 des Pachtvertrages. Im Übrigen sei der Anbau nicht wirksam genehmigt worden, weshalb der Beklagte zur Beseitigung verpflichtet gewesen sei. Nachdem er dies verweigert habe, habe der Anbau auf Kosten des Klägers gem. §§ 5, 6 des Unterpachtvertrages beseitigt werden können.

Das Gericht hat Beweis erhoben gem. Beweisbeschluss vom 05.12.2011. Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf das Sitzungsprotokoll vom 05.12.2011 Bezug genommen.

4

Entscheidungsgründe

Die zulässige Klage ist begründet, wohingegen die Widerklage unbegründet ist.

Der Kläger hat gem. § 9 Abs. 2 des Unterpachtvertrages in Verbindung mit § 11 Bundeskleingartengesetz gegen den Beklagten einen Anspruch auf Zahlung von 925,07 Euro.

Nach den vorgenannten Vorschriften hat der Pächter, wenn ein Kleingartenpachtvertrag beendet wird, 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.

Dieser Anspruch ist auch fällig.

Insbesondere steht diesem Anspruch § 9 Abs. 4 S. 2 des Unterpachtvertrages nicht entgegen. Zwar ist unstreitig, dass der streitgegenständliche Kleingarten bislang nicht weiter verpachtet worden ist. Allerdings verweist § 9 Abs. 2 des Unterpachtvertrages für den Fall der Kündigung oder des Erlöschens des Unterpachtverhältnisses auf § 11 Bundeskleingartengesetz und erklärt diese Vorschrift damit für anwendbar. Zwar beschränkt sich der Anwendungsbereich des § 11 Bundeskleingartengesetz zunächst nur auf diejenigen Fälle, in denen der Pächter das Nutzungsrecht an der kleingärtnerisch genutzten Fläche ohne eigenes Zutun verliert, also die Beendigung des Pachtverhältnisses nicht auf eine Kündigung des Pächters, eine einvernehmliche Vertragsaufhebung oder auf eine vom Pächter durch schuldhaftes Verhalten herbeigeführte Verpächterkündigung zurückzuführen ist. Hingegen sieht der Unterpachtvertrag in § 9 Abs. 1 und Abs. 2 allgemein eine Entschädigung für den Fall des Erlöschens des Unterpachtverhältnisses vor und verweist diesbezüglich auf § 11 Bundeskleingartengesetz. Aus diesem Grunde findet § 11 Bundeskleingartengesetz auch hier Anwendung. Gem. § 11 Abs. 3 Bundeskleingartengesetz ist der Anspruch fällig, sobald das Pachtverhältnis beendet und der Kleingarten geräumt wurde. Folglich kann der Kläger zum jetzigen Zeitpunkt bereits die Zahlung der angemessenen Entschädigung, die seitens des Beklagten im Rahmen des Wertgutachtens mit 925,07 Euro ermittelt worden ist, verlangen. Soweit § 11 Abs. 3 Bundeskleingartengesetz und § 9 Abs. 4 des Unterpachtvertrages in Widerspruch zueinander stehen, ist die Regelung des § 9 Abs. 4 gem. § 13 Bundeskleingartengesetz unwirksam. § 13 Bundeskleingartengesetz bestimmt, dass eine zum Nachteil des Pächters von den Vorschriften des Bundeskleingartengesetzes abweichende Regelung unwirksam ist.

5

Nach allem kann der Kläger daher die Entschädigungszahlung verlangen und ist die Klage damit begründet.

Der Zinsanspruch folgt aus §§ 288 Abs. 1, 291 BGB.

Die Widerklage ist unbegründet.

Der Beklagte hat gegen den Kläger keinen Anspruch auf Entschädigung nach Beseitigung des Anbaus gem. §§ 5, 6 des Unterpachtvertrages.

Ein Entschädigungsanspruch aufgrund dieser Vorschriften besteht dann, wenn die Bauausführungen von Gartenlauben und sonstigen Baulichkeiten ohne Genehmigung des Verpächters vorgenommen wurde. Vorliegend hat der erste Vorsitzende des Kleingartenvereins West e. V. im Oktober 2008 die Baulichkeiten genehmigt. Aufgrund dieser Genehmigung ist der Beklagte daran gehindert, den Entschädigungsanspruch gem. §§ 5, 6 des Unterpachtvertrages geltend zu machen. Insoweit stellt das Verhalten des beklagten Vereins ein widersprüchliches Verhalten dar. Die Rechtausübung ist unzulässig, wenn das Verhalten des Berechtigten einen Vertrauenstatbestand begründet und der andere Teil im Hinblick hierauf Dispositionen getroffen hat (vgl. dazu: Palant/Grüneberg, BGB, 70. Auflage, § 242 Rn. 56). Unstreitig war der klägerseits errichtete Anbau Gegenstand der Gespräche mit dem Vorstand des Beklagten, mündeten diese Gespräche darin, dass der Beklagte mit der Ausführung des Anbaus, wie klägerseits vorgesehen, einverstanden war und ist dies auch schriftlich so bestätigt worden. Damit hat der Beklagte einen Vertrauenstatbestand begründet, aufgrund dessen der Kläger eine Vermögensverfügung getroffen hat und einen Anbau errichtet hat bzw. die Errichtung vollendet hat. Vor diesem Hintergrund - zumal die Entschädigungszahlung den Anbau unberücksichtigt gelassen hat - stellt es eine unzulässige Rechtsausübung dar, wenn nunmehr aufgrund der formellen Unwirksamkeit der erteilten Genehmigung ein Entschädigungsanspruch gem. §§ 5, 6 des Unterpachtvertrages geltend gemacht wird. Die Widerklage ist daher nach allem abzuweisen.

Die prozessualen Nebenentscheidungen folgen aus §§ 91 Abs. 1 S. 1 1.Hs, 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Der Streitwert wird auf bis 1.500,00 Euro festgesetzt.

[redacted]

Arbeitsgruppe 1

Gerichtliches Mahnverfahren – Umgang mit Mitgliedern, die Zahlungsprobleme haben

Rüdiger Weinreich
Landesverband Braunschweig der Gartenfreunde e.V.

Dieses Thema führte in der Arbeitsgruppe schon zu Beginn zu lebhaften Diskussionen, da anscheinend bereits alle Teilnehmer umfangreiche Erfahrungen mit zahlungsunwilligen Mitgliedern in ihren Vereinen gemacht haben.

Für jeden Vorstand sollte es eine Selbstverständlichkeit sein, den säumigen Zahler kurz nach Fristablauf auf den fehlenden Zahlungseingang freundlich, nicht im Beisein von anderen Mitgliedern oder Fremden, anzusprechen. In vielen Fällen klärt sich die fehlende Buchung auf, weil das Mitglied z.B. versehentlich eine falsche Kontonummer angegeben oder einfach auch die Überweisung vergessen hat. Falls das Mitglied kurzfristig in Zahlungsschwierigkeiten gekommen sein sollte, sollte es sich spätestens jetzt dem Vorstand offenbaren. Gemeinsam kann dann nach Lösungsmöglichkeiten gesucht werden, wenn die Gründe von diesem offengelegt worden sind. Es bieten sich u. a. Zahlungsaufschub oder Ratenzahlung an. Auf jeden Fall sollte das Gespräch aber vom Vorstand dokumentiert werden. Wenn ein Zahlungsaufschub/Ratenzahlung vereinbart worden ist, sollte die Vereinbarung schriftlich festgehalten und von beiden Parteien unterschrieben werden. Bei Nichteinhaltung sind die Konsequenzen ebenfalls deutlich in der Vereinbarung festzuhalten.

Der Verein kann in seiner Mitgliederversammlung auch ein Splitting der Zahlungen seiner Mitglieder beschließen. In einigen Vereinen muss im November die Versicherung, im Januar die Pacht und Mitgliedsbeitrag und im Februar Strom, Wasser usw. bezahlt werden.

Andere Vereine haben den Beschluss gefasst, dass jedes säumige Mitglied eine Strafzahlung in einer bestimmten Höhe an den Verein zu zahlen hat. Weiterhin müssen Mitglieder in einigen Vereinen eine Kaution für solche Fälle als Sicherheit bei Gartenübernahme hinterlegen, z.B. 200 Euro.

Weitere Vereine haben eine Vorkasse mit ihren Mitgliedern vereinbart. Die genaue Abrechnung erfolgt später. Jede ausbleibende Zahlung ist ein finanzieller Nachteil für den Verein, denn dieser muss das Geld bis zur Zahlung verauslagen. Auch jegliche Abweichung vom normalen Zahlungsverfahren bringt für den Vorstand, insbesondere für den Kassierer, einen nicht unerheblichen Mehraufwand. Ausnahmen können die Regel werden, wenn plötzlich viele Mitglieder Zahlungsschwierigkeiten anmelden und ihre Schuld später begleichen wollen. Von daher ist bei Ausnahmen immer Vorsicht geboten und es muss immer eine Ausnahme bleiben. Die meisten Mitglieder der Arbeitsgruppe haben allgemein schlechte Erfahrungen mit Ratenzahlungen gemacht. Die Vereinbarungen werden häufig nicht eingehalten.

In einigen Stadtverbänden hat man gute Erfahrungen mit Sozialämtern gemacht, die die Rechnungen beglichen haben. Auch Familienmitglieder können zahlen, denn wer zahlt, sollte dem Verein egal sein.

In den neuen Bundesländern gibt es wesentlich größere Probleme mit den „Pachtnomaden“, die, wenn es problematisch wird, einfach verschwinden und keine Adresse hinterlassen. Der Anteil beträgt hier ca. 10%. Das Meldegesetz (Ländergesetze) fordert beim Umzug keine Abmeldung mehr (seit 1. Januar 2007 ist die Pflicht zur Abmeldung beim alten Einwohneramt entfallen). Es besteht hier ein Ost-West-Gefälle. Allgemein ist feststellbar, dass aber Mitglieder mit Migrationshintergrund eine bessere Zahlungsmoral als der Durchschnitt haben.

Fazit der Arbeitsgruppe: Säumige Mitglieder sofort ansprechen und das Gespräch dokumentieren. Auf Ratenzahlungen nur eingehen, wenn die Gewissheit besteht, dass die Vereinbarungen auch eingehalten werden (können). Ein gerichtliches Mahnverfahren ist nur anzuraten, wenn die Adresse des Schuldners bekannt ist und dieser voraussichtlich auch in der Lage ist die Schuld zu begleichen.

Arbeitsgruppe 2

Erfahrungen mit der Zwangsvollstreckung in den Verbänden/Vereinen
Kosten, hilft eine Rechtsschutzversicherung

Hans-Günther Cremer
Landesverband Westfalen und Lippe der Kleingärtner e.V.

Der Erfahrungsaustausch und die Diskussionen in der Arbeitsgruppe zeigten drei Schwerpunkte zum Thema Zwangsvollstreckung auf, die erfahrungsabhängig und teilweise durchaus auch kontrovers diskutiert worden sind:

- Zwangsvollstreckung von geldlichen Leistungen (Pacht, Beitrag usw.)
- Zwangsräumungen nach Räumungsklage und
- zwangsweise Wiederherstellung der kleingärtnerischen Nutzung, auch unter Berücksichtigung unerlaubter An- und Nebenbauten sowie abgängiger Bepflanzung.

Die Fallzahlen zu diesen Themenkomplexen sind strukturell stark unterschiedlich zu bewerten. Eine deutlich zunehmende Tendenz ist allerdings in allen Verbänden erkennbar.
Es werden zunehmend Kosten generiert, die in steigender Höhe auf die Vereine zu kommen und die von den Rechtschutzversicherern aufgefangen werden müssen.
Obwohl die Kleingärtnerorganisationen die meisten Verfahren gewinnen, ist dieser rasante Kostenanstieg erkennbar, da immer öfter Harz IV-Empfänger oder andere zahlungsunfähige Mitglieder betroffen sind und die Kosten somit auf die Vereine zurückfallen.
Es ist zukünftig sicherlich davon auszugehen, dass die Rechtsschutzversicherer durch geeignete Maßnahmen gegensteuern werden um die Kosten in den Griff zu bekommen.

Es mehren sich ebenfalls die Fälle, in denen Vereinsmitglieder einfach verschwinden und eine ungeordnete Parzelle hinterlassen. Die Liberalisierung des Melderechtes in den einzelnen Bundesländern erleichtert das Abtauchen zahlungsunfähiger oder auch zahlungsunwilliger Mitglieder. Speziell in den Ballungsgebieten ist deshalb eine steigende Anzahl von Zwangsräumungen nach Räumungsklagen festzustellen.

Ein Teilnehmer aus dem Ballungsgebiet Berlin berichtet von 10 Fällen in seinem Bezirk in einem Jahr, während im Landesverband Westfalen und Lippe diese Fälle vergleichsweise ohne Bedeutung sind.

Übereinstimmend wird aufgezeigt, dass in ländlichen Bereichen das Abtauchen in die Anonymität schwieriger ist als in Großstädten.
Gartenfreunde mit Migrationshintergrund sind nicht überproportional vertreten.

Die Fragestellung: „Soll man gutes Geld durch eine Zwangsmaßnahme noch schlechtem Geld hinterher werfen?“ wurde differenziert und kontrovers diskutiert.
Was bringt eine Zwangsvollstreckung als „fruchtlose Maßnahme“ außer dass ein Titel da ist, der gegebenenfalls nie erfüllt werden kann?
Die in der Diskussionsrunde anwesenden Rechtsanwälte, Alida Koede und Carsten Duckstein, berichteten aus ihren Erfahrungen, dass die Fälle von Zwangsvollstreckungen in ihren Vertretungsbereichen immer dann extrem rückläufig geworden sind, wenn es sich in den Vereinen herumgesprochen hat, dass Forderungen konsequent auch auf dem Rechtsweg durchgesetzt worden sind.

Diese Erfahrungen wurden auch von anderen Diskussionsteilnehmern unbedingt bestätigt.
Trotzdem, die steigenden Kosten für Zwangsmaßnahmen belasten die Rechtsschutzversicherer extrem; steigende Prämien, höhere Selbstbehalte oder gedeckelte Leistungen werden die Folge sein.
Die Vereine dürfen sich die Problemlösung nicht zu einfach machen. Die Entscheidung: „dann schalten wir eben einen Anwalt ein, die Rechtsschutz zahlt schon“, ist zu kurz gesprungen.
Deshalb war sich die Arbeitsgruppe auch insgesamt einig, dass zunächst vereinsinterne Lösungen zu suchen sind.
Der Rechtsweg sollte immer als letzte Konsequenz gesehen werden.

Die interne Konfliktbewältigung muss einen höheren Stellenwert in den Vereinen erhalten. Finanzielle Forderungen können relativ problemlos per Mahnbescheid (sogar Online) geltend gemacht werden, wenn das vereinsinterne Mahnverfahren versagt.
Oft sind auch interne Schamgrenzen zu überwinden, da z. B. der Verlust des Arbeitsplatzes und die eventuell da-

mit verbundenen finanziellen Schwierigkeiten sprachlos machen können und Vereinsmitglieder dadurch ins Abseits geraten. Vereinsvorstände können hier im Vorfeld mit viel Fingerspitzengefühl für ein gesundes und vertrauensvolles Vereinsklima sorgen.
Modernen Medien wie Internet, Facebook, Twitter usw. sind zu nutzen und bei der Suche nach abgetauchten Mitgliedern oft sehr hilfreich.

Da Zwangsräumungen, die durch den Gerichtsvollzieher durchgeführt werden, eine große finanzielle Belastung darstellen, wird zur Kostensenkung bei Zwangsräumungen dringend das „Berliner Modell“ empfohlen. In diesen Fällen bringt der Gerichtsvollzieher den Verein in den Besitz des Gartens/ des Gartenhauses, die Räumung wird dann aber durch den Verein vorgenommen.
In diesen Fällen empfiehlt sich vorher aber unbedingt eine fotodokumentarische Bestandsaufnahme ggf. mit neutralen Zeugen, um gegen spätere Schadenersatzforderungen gewappnet zu sein. Eine gute Lösung ist in diesen Fällen immer, wenn der Gerichtsvollzieher dafür gewonnen werden kann.

Eine Beräumung der Parzelle ohne Titel sollte grundsätzlich nicht in Erwägung gezogen werden, da dem Verein dann im Rechtsstreit nur wenige Erfolgschancen eingeräumt werden.
Die Diskussion „handeln wir nicht zu vorschnell und leiten zu schnell juristische Schritte ein“ brachte letztendlich die Empfehlung, dass die Einschaltung des Rechtsweges nur die letzte Konsequenz sein kann, wenn alle anderen Mittel gescheitert sind.

Die Arbeitsgruppe war sich aber auch einig, dass die konsequente und korrekte Anwendung vereinsinterner Regelwerke einschließlich Anwendung von BKleinG, Vereinssatzung und anderer rechtlicher Rahmenbedingungen auch eine konsequente und intensive Schulung aller Vorstandsmitglieder durch die Dachverbände erfordert.

Arbeitsgruppe 3

Führt die Streitschlichtung in der Praxis zu guten, brauchbaren Ergebnissen?

Rainer Föllmer
Landesverband der Gartenfreunde Bremen e.V.

Die Arbeitsgruppe setzte sich aus 15 Seminarteilnehmern aus fast allen Bundesländern zusammen und ergab damit einen repräsentativen Querschnitt durch die „Kleingärtner-Landschaft“ unserer Bundesrepublik.

Rainer Föllmer stimmte sich mit den Gruppenmitgliedern dieser Arbeitsgruppe so ab, dass jeder Teilnehmer der Runde seine bisherigen Erfahrungen mit Mediation einbringen sollte. Das Verfahren war „der Reihe nach“ und sollte erst einmal eine Art Blitzlicht jeder Person sein.

Die Schlagworte die sich aus den Beiträgen dieser Runde ergaben waren wie folgt:

– Schlichtungskommission
– Schlichtungsstelle
– Gesprächsrunden
– Schutzbereich = Vertraulichkeit
– Kosten !!??

Einige der Beteiligten berichteten aus Ihren Erfahrungen aus Schlichtungskommissionen, Schlichtungsstellen und anderen Gesprächsrunden, deren Ziel es war, zerstrittene Parteien gemeinsam an einen „Verhandlungs“-Tisch zu bringen, um sich einer zielorientierten Lösung anzunähern. Ein Teilnehmer war selber schon Vorsitzender einer Schlichtungskommission und konnte hier sehr viele Situationen aus strittigen Fällen berichten. Lediglich zwei Teilnehmer hatten eigene Erfahrungen mit Mediation.
Für die Mediation oder auch ein Streitschlichtungsgespräch müssen von dem Mediator im Vorwege (zumindest als Einleitung) die Grundregeln dieses Gespräches festgelegt werden.
Die Beteiligten sollen darauf vertrauen können, dass alle Teilnehmer sich an diese Mediator-Vorgaben halten. Außerdem sollte die Mediation an einem für beide Parteien möglichst neutralen Ort stattfinden. Weiterhin war sehr wichtig, dass die angesprochenen Themen den „Verhandlungs-Raum“ nicht verlassen. Der Mediator verpflichtet beide Streitparteien zur absoluten Verschwiegenheit. Es soll sich ein geschützter Raum ergeben, indem die eigene Meinung frei geäußert werden kann; jede Partei soll seinem Gegenüber die Freiheit einräumen, auszureden und ihm nicht ins Wort fallen.
Alle Beteiligten der Seminarrunde sehen in der Mediation einen wertvollen Versuch, zerstrittene Parteien ins Gespräch zu bringen, wobei von den meisten das Kostenrisiko angesprochen wurde, welches vorab geklärt werden muss.

Das Fazit der Arbeitsgruppe lautet daher:

Die Streitschlichtung (Mediation) führt häufig in der Praxis zu guten, brauchbaren Ergebnissen.

In vielen Streitfällen ist der Konflikt zwischen den Kontrahenten teilweise schon soweit eskaliert, dass es nicht mehr um den ursprünglichen, kleingärtnerischen Streit geht, sondern ein persönlichen Machtkampf entstanden ist, mit dem Ziel, dem Gegner nur zu schaden, „koste es was es wolle“. Hier die Parteien zu einem gemeinsamen Gespräch zu bringen, kann den Boden für eine Kompromisslösung aufbereiten.

In der Konsumgesellschaft von heute, wo für einen geleisteten Beitrag nur Forderungen gestellt und Leistungen abgerufen werden, wird es schwierig sein, Vorstände zu gewinnen, die sich einem solchen Spagat aus Engagement und Schlichtungsbereitschaft hingeben.

Auf die Vorstände der Zukunft sowohl der Landes- als auch der Bezirks- und Kreisverbände, sowie der einzelnen Kleingartenvereine kommen schwierige Zeiten zu, in denen Fingerspitzengefühl zu den Grundausstattungen der handelnden Personen gehören sollte. Dieser Personenkreis sollte über Schulungen, wie eben dieses Seminar, das nötige Rüstzeug mit auf den Weg bekommen. Wir Teilnehmer sind aufgerufen, die Erfahrungen dieses Seminars nicht nur für uns mit nach Hause zu nehmen, sondern auf der eigenen Verbands- und Vereinsebene weiterzugeben.

IMPRESSIONEN

Leitthemen der Schriftenreihe seit 1997

Heft	Jahr	Ort	Seminar
122	1997	Schwerin	Haftungsrecht und Versicherungen im Kleingartenwesen
123	1997	St. Martin	Pflanzenschutz und die naturnahe Bewirtschaftung im Kleingarten
124	1997	Berlin	Lernort Kleingarten
125	1997	Gelsenkirchen	Möglichkeiten und Grenzen des Naturschutzes im Kleingarten
126	1997	Freising	Maßnahmen zur naturgerechten Bewirtschaftung und umweltgerechte Gestaltung der Kleingärten als eine Freizeiteinrichtung der Zukunft
127	1997	Lübeck-Travemünde	Der Schutz unserer natürlichen Lebensgrundlagen
128	1997	Karlsruhe	Aktuelle Probleme des Kleingartenrechts
129	1998	Chemnitz	Aktuelle kleingartenrechtliche Fragen
130	1998	Potsdam	Die Agenda 21 und die Möglichkeiten der Umsetzung der lokalen Agenden zur Erhaltung der biologischen Vielfalt im Kleingartenbereich
131	1998	Dresden	Gesundes Obst im Kleingarten
132	1998	Regensburg	Bodenschutz zum Erhalt der Bodenfruchtbarkeit im Kleingarten Gesetz und Maßnahmen
133	1998	Fulda	Der Kleingarten – ein Erfahrungsraum für Kinder und Jugendliche
134	1998	Wiesbaden	Aktuelle kleingartenrechtliche Fragen
135	1998	Stuttgart	Kleingärten in der/einer künftigen Freizeitgesellschaft
136	1998	Hameln	Umsetzung der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie der EU von 1992 im Bundesnaturschutzgesetz und die Möglichkeiten ihrer Umsetzung im Kleingartenbereich
137	1999	Dresden	(Kleine) Rechtskunde für Kleingärtner
138	1999	Rostock	Gute fachliche Praxis im Kleingarten
139	1999	Würzburg	Kind und Natur (Klein)Gärten für Kinder
140	1999	Braunschweig	Zukunft Kleingarten mit naturnaher und ökologischer Bewirtschaftung

Heft	Jahr	Ort	Seminar
141	1999	Hildesheim	Biotope im Kleingartenbereich – ein nachhaltiger Beitrag zur Agenda 21
142	1999	Freiburg	Zukunft Kleingarten
143	2000	Mönchengladbach	Recht und Steuern im Kleingärtnerverein
144	2000	Oldenburg	Pflanzenzüchtung und Kultur für den Kleingarten von einjährigen Kulturen bis zum immergrünen Gehölz
145	2000	Dresden	Die Agenda 21 im Blickfeld des BDG
146	2000	Erfurt	Pflanzenschutz im Kleingarten unter ökologischen Bedingungen
147	2000	Halle	Aktuelle kleingarten- und vereinsrechtliche Probleme
148	2000	Kaiserslautern	Familiengerechte Kleingärten und Kleingartenanlagen
149	2000	Erfurt	Natur- und Bodenschutz im Kleingartenbereich
150	2001	Rüsselsheim	Vereinsrecht
151	2001	Berlin	Kleingartenanlagen als umweltpolitisches Element
152	2001	Mönchengladbach	Natur- und Pflanzenschutz im Kleingarten
153	2001	St. Martin	Das Element Wasser im Kleingarten
154	2001	Gelsenkirchen	Frauen im Ehrenamt – Spagat zwischen Familie, Beruf und Freizeit
155	2001	Erfurt	Verbandsmanagement
156	2001	Leipzig	Zwischenverpachtungen von Kleingartenanlagen – Gesetzliche Privilegien und Verpflichtungen
157	2002	Bad Mergentheim	Kleingartenpachtverhältnisse
158	2002	Oldenburg	Stadtökologie und Kleingärten – verbesserte Chancen für die Umwelt
159	2002	Wismar	Miteinander reden in Familie und Öffentlichkeit – was ich wie sagen kann
160	2002	Halle	Boden – Bodenschutz und Bodenleben im Kleingarten
161	2002	Wismar	Naturnaher Garten als Bewirtschaftsform im Kleingarten
162	2002	Berlin	Inhalt und Ausgestaltung des Kleingartenpachtvertrages

Heft	Jahr	Ort	Seminar
163	2003	Dessau	Finanzen
164	2003	Rostock	Artenvielfalt im Kleingarten – ein ökologischer Beitrag des Kleingartenwesens
165	2003	Hamburg	Rosen in Züchtung und Nutzung im Kleingarten
166	2003	Rostock	Wettbewerbe – Formen, Auftrag und Durchführung
167	2003	Limburgerhof	Die Wertermittlung
168	2003	Bad Mergentheim	Soziologische Veränderungen in der BRD und mögliche Auswirkungen auf das Kleingartenwesen
169	2004	Braunschweig	Kleingärtnerische Nutzung (Rechtsseminar)
170	2004	Kassel	Öffentlichkeitsarbeit
171	2004	Fulda	Kleingärtnerische Nutzung durch Gemüsebau
172	2004	Braunschweig	Mein grünes Haus
173	2004	Dresden	Kleingärtnerische Nutzung durch Gemüsebau
174	2004	Magdeburg	Recht aktuell
175	2004	Würzburg	Der Kleingarten als Gesundbrunnen für Jung und Alt
176	2004	Münster	Vom Aussiedler zum Fachberater – Integration im Schrebergarten (I)
177	2005	Kassel	Haftungsrecht
178	2005	München	Ehrenamt – Gender-Mainstreaming im Kleingarten
179	2005	Mannheim	Mit Erfolg Gemüseanbau im Kleingarten praktizieren
180	2005	München	Naturgerechter Anbau von Obst
181	2005	Erfurt	Naturschutzgesetzgebung und Kleingartenanlagen
182	2005	Dresden	Kommunalabgaben
183	2005	Bonn	Vom Aussiedler zum Fachberater – Integration im Schrebergarten (II)
184	2006	Dessau	Düngung, Pflanzenschutz und Ökologie im Kleingarten – unvereinbar mit der Notwendigkeit der Fruchtziehung?

Heft	Jahr	Ort	Seminar
185	2006	Jena	Finanzmanagement im Verein
186	2006	Braunschweig	Stauden und Kräuter
187	2006	Stuttgart	Grundseminar Boden und Düngung
188	2006	Hamburg	Fragen aus der Vereinstätigkeit
189	2007	Potsdam	Deutschland altert – was nun?
190	2007	Jena	Grundseminar Pflanzenschutz
191	2007	Jena	Insekten
192	2007	Celle	Grundseminar Gestaltung und Laube
193	2007	Bielefeld	Rechtsprobleme im Kleingarten mit Verbänden lösen (Netzwerkarbeit) Streit vermeiden – Probleme lösen
194	2008	Potsdam	Pachtrecht I
195	2008	Neu-Ulm	Pflanzenverwendung I – vom Solitärgehölz bis zur Staude
196	2008	Magdeburg	Soziale Verantwortung des Kleingartenwesens – nach innen und nach außen
197	2008	Grünberg	Pflanzenverwendung II – vom Solitärgehölz bis zur Staude
198	2008	Gotha	Finanzen
199	2008	Leipzig	Kleingärtner sind Klimabewahrer – durch den Schutz der Naturressourcen Wasser, Luft und Boden
200	2009	Potsdam	Wie ticken die Medien?
201	2009	Erfurt	Vereinsrecht
202	2009	Bremen	Vielfalt durch gärtnerische Nutzung
203	2009	Schwerin	Gesundheitsquell – Kleingarten
204	2009	Heilbronn	Biotope im Kleingarten
205	2009	Potsdam	Wie manage ich einen Verein?
206	2010	Lüneburg	Kleingärten brauchen Öffentlichkeit und Unterstützung auch von außen (1)
207	2010	Magdeburg	Zwischenpachtvertrag – Privileg und Verpflichtung

Heft	Jahr	Ort	Seminar
208	2010	Bremen	Umwelt plus Bildung gleich Umweltbildung
209	2010	Kassel	Der Fachberater – Aufgabe und Position im Verband
210	2010	Mönchengladbach	Biologischer Pflanzenschutz
211	2010	Dresden	Umweltorganisationen ziehen an einem Strang (grüne Oasen als Schutzwälle gegen das Artensterben)
212	2010	Hannover	Der Kleingärtnerverein
213	2011	Lüneburg	Kleingärten brauchen Öffentlichkeit und Unterstützung auch von außen (2)
214	2011	Naumburg	Steuerliche Gemeinnützigkeit und ihre Folgen
215	2011	Hamburg	Blick in das Kaleidoskop – soziale Projekte des Kleingartenwesens
216	2011	Halle	Pflanzenvermehrung selbst gemacht
217	2011	Rostock	Ressource Wasser im Kleingarten – „ohne Wasser, merkt euch das ...“
218	2011	Berlin	Satzungsgemäße Aufgaben des Vereins
219	2012	Goslar	Ausgewählte Projekte des Kleingartenwesens
220	2012	Wittenberg	Naturnaher Garten und seine Vorzüge
221	2012	Dortmund	Rechtsfindungen im Kleingartenwesen – Urteile zu speziellen Inhalten