Alles was Recht ist

Streifälle im Kleingartenwesen

– unter die Lupe genommen vom BV-Vorsitzenden Treptow, Günter Landgraf (l.), und dem Rechtsanwalt des Bezirksverbandes, Henner Kraetsch.

Rechtsfolgen bei Tod eines Unterpächters

Die Bevölkerungsentwicklung in Deutschland spiegelt sich auch in den Berliner Kleingartenanlagen wider. Die Zahl älterer Unterpächter nimmt zu, und das fortgeschrittene Alter ist für viele Gartenfreunde kein Hindernis, ihre Parzellen oft länger zu nutzen, als das in der Vergangenheit der Fall war. Einher geht diese Entwicklung mit einer steigenden Zahl von verstorbenen Gartenfreunden ohne Erben beziehungsweise Erben, die den Nachlass ausschlagen. Daraus resultiert sowohl für den betreffenden Kleingartenverein als auch für einen Bezirksverband als Zwischenpächter eine Reihe beachtenswerter Rechtsfolgen.

Tod des Vereinsmitgliedes

Mit dem Tod eines Gartenfreundes erlischt in der Regel seine Vereinsmitgliedschaft, wie es die Satzungen der allermeisten Kleingartenvereine vorsehen. Das heißt, die Erben des verstorbenen Kleingärtners werden nicht automatisch Vereinsmitglieder. Für seine Schulden allerdings, zum Beispiel rückständige Beiträge oder Forderungen aus der Wassergemeinschaft oder der Stromlieferung, haften die Erben des Verstorbenen.

Tod des Unterpächters

Ist ein Gartenfreund verstorben, endet sein Unterpachtvertrag mit Ablauf des Kalendermonats, der auf den Todestag folgt (§ 12 BKleingG). Somit werden die Rechte aus diesem Vertrag nicht vererbt, sie gehen unter. Hatte der Verstorbene mit seinem Ehegatten oder Lebenspartner gemeinschaftlich den Unterpachtvertrag abgeschlossen, so wird der Vertrag mit dem Überlebenden allein fortgesetzt. Allerdings hat der oder die Verbliebene die Möglichkeit, innerhalb eines Monats nach dem Todesfall gegenüber dem Verpächter zu erklären, den Vertrag nicht fortsetzen zu wollen. Dann endet auch für ihn oder sie mit dieser Erklärung der Vertrag (§ 12, Abs. 2 BKleingG). Übernimmt der überlebende Ehegatte/Lebenspartner den Vertrag allein, dann haftet er neben den Erben des Verstorbenen für die Schulden des Verstorbenen aus dem Pachtvertrag. Er haftet jedoch nicht für die Schulden aus der mit dem Tod beendeten Mitgliedschaft im Verein. Dafür haften nur die Erben.

Herausgabeanspruch

Es ist möglich, dass die Erben des verstorbenen Kleingärtners nicht identisch sind mit dem Ehegatten oder Lebenspartner, der den Vertrag allein fortsetzt. In diesem Falle steht den Erben ein Herausgabeanspruch an den Baulichkeiten und Anpflanzungen der Parzelle zu, soweit diese Dinge dem Verstorbenen gehört haben. Bestand an diesen Gegenständen Miteigentum mit dem Ehegatten oder Lebenspartner, muss zur Aufhebung der Gemeinschaft an diesen Gegenständen eine Teilungsversteigerung stattfinden, wenn sich die Erben nicht über die Werte und die Aufteilung einigen können. Der Erlös aus der Versteigerung wird dann unter den Erben nach Erbquote aufgeteilt.

Teilungsversteigerung

Eine solche Versteigerung ist so gut wie nie erfolgversprechend, weil vernünftigerweise niemand Sachen ersteigert, die fest mit dem Grundstück eines anderen verbunden sind. Für jemanden allerdings, der an der Übernahme der Scheinbestandteile der Parzelle interessiert ist und sich für die Parzelle mit dem Ziel bewirbt, einen Unterpachtvertrag mit dem Zwischenpächter abzuschließen, ist die Teilungsversteigerung aber eine Möglichkeit, um günstig die Aufbauten und An-

pflanzungen auf der Parzelle erwerben zu können.

Erben

Ist beim Tod des Kleingärtners niemand vorhanden, der das Unterpachtverhältnis fortsetzt, dann ist das Vertragsverhältnis endgültig beendet. Es bleibt dann das von dem Grundstück und dem Pachtvertrag unabhängige Eigentum des Verstorbenen an den Aufbauten und Anpflanzungen, die sogenannten Scheinbestandteile. Darüber kann weder die Kleingartenanlage noch der Bezirksverband als Zwischenpächter verfügen. Eigentümer dieser Gegenstände sind die Erben. Sie müssen sich durch Erbschein als die rechtmäßigen Nachlassempfänger ausweisen.

Es genügt aber auch ein notarielles Testament, das vom Nachlassgericht eröffnet worden ist. In diesem Falle können die rechtmäßigen Erben mit einem Interessenten an der Parzelle bei Einhaltung der Schätzrichtlinien und Zustimmung des Zwischenpächters zur Weiterverpachtung einen Kaufvertrag zur Übernahme der Aufbauten und Anpflanzungen abschließen. Für die Beseitigung von unzulässigen Baulichkeiten und Gegenständen, die nicht der kleingärtnerischen Nutzung dienen, haften die Erben. Sie haften ebenfalls für die Rückstände an Pachtzinsen und sonstigen Forderungen des Zwischenpächters.

Nachlasspfleger

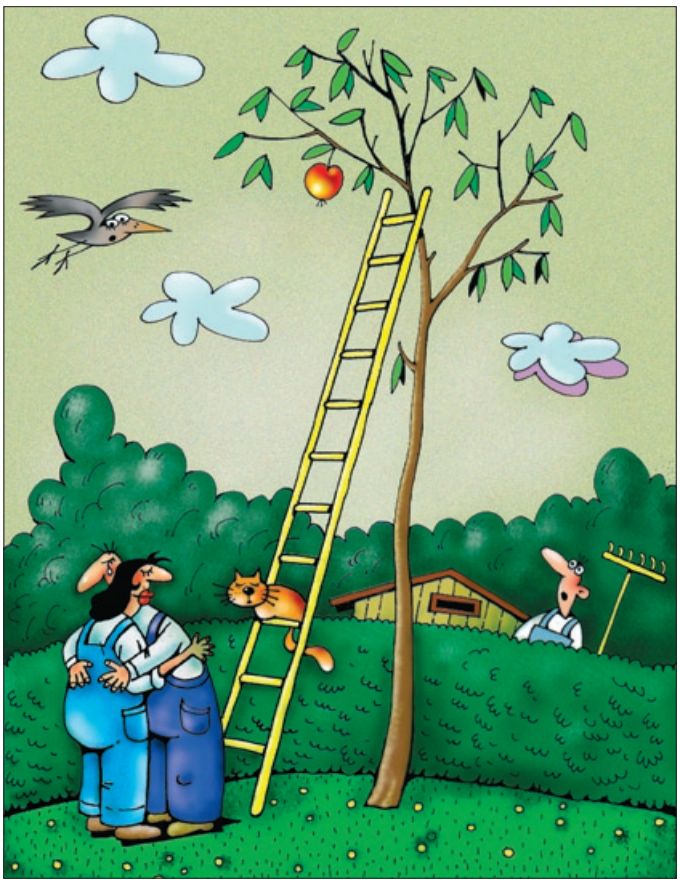
Sind keine Erben vorhanden oder auffindbar oder haben bekannte Erben das Erbe ausgeschlagen, gibt es zwei Möglichkeiten, die Aufbauten und Anpflanzungen auf der Parzelle an einen interessierten Neupächter zu veräußern. Erstens kann der Bezirksverband als Zwischenpächter und Verantwortlicher für die Anlage beim Nachlassgericht des letzten Wohnortes des Verstorbenen eine Anregung zur Bestellung eines Nachlasspflegers für unbekannte Erben stellen. Der gerichtlich bestellte Nachlasspfleger kann dann in Vertretung für die unbekannten Erben einen Kaufvertrag über die im Nachlass des Verstorbenen befindlichen Gegenstände wie Laube, Pflanzen und dergleichen abschließen. Der Parzelleninteressent erwirbt somit ordnungsgemäß Eigentum. Den Erlös des Verkaufs hinterlegt der Nachlasspfleger bei Gericht.

Erbrecht des Staates

Zweitens kann beim Nachlassgericht auch der Antrag gestellt werden, dass das Erbrecht des Fiskus (des Staates) gerichtlich festgestellt wird. Wird infolge dieses Verfahrens festgestellt, dass das Land Berlin der Erbe ist, kann dann die zuständige Behörde den Kaufvertrag über die Gegenstände abschließen. Dieser Weg ist aber umständlich und langwierig, weil die Gerichtsentscheidung über das Erbrecht des Fiskus unter Berücksichtigung erheblicher Fristen veröffentlicht werden muss. Danach folgen noch Verhandlungen mit dem Senat für einen Vertragsabschluss über die auf der Parzelle befindlichen Gegenstände. Besser ist es in einem solchen Fall, bei dem Nachlassgericht die Anregung einzureichen, einen Nachlasspfleger für unbekannte Erben einzusetzen, und zwar mit der Begründung, dass ein Sicherungsbedürfnis besteht, weil kurzfristig eine Klärung erforderlich ist, um die Wartung des Kleingartens und die Pflege des Aufwuchses zu gewährleisten.

Vorsorgevollmacht

Diesen Aufwand kann man sich sparen, wenn der Verstorbene eine sogenannte Vorsorgevollmacht zu Lebzeiten erteilt hat, die über den Tod hinaus gilt. Meldet sich ein Bevollmächtigter mit einer solchen Vollmacht, kann auch dieser wie ein von dem Gericht bestellter Nachlasspfleger einen Vertrag über die Aufbauten und Anpflanzungen abschließen und das Eigentum daran wirksam übertragen. Um in Erfahrung zu bringen, ob eine solche Vollmacht existiert, kann bei dem zentralen Vorsorgeregister nachgefragt werden. Dort sind solche Vollmachten, die notariell beurkundet oder beglaubigt werden sollten, registriert.

Günter Landgraf
Henner Kraetsch

Spatensticheleien