

Haftung aus Kleingartenpachtverhältnissen

Referent: Karsten Duckstein

Duckstein Rechtsanwälte

Haeckelstraße 6

39104 Magdeburg

Tel: 0391 5311460

Fax: 0391 5436088

E-Mail: info@ra-duckstein.de

www.ra-duckstein.de

mögliche Haftungsbereiche:

- Haftung bei Vertragsschluss (c.i.c.)
- Haftung für Pflichtverletzungen bei Durchführung des Vertrages
- Haftung bei Beendigung des Vertrages
- Haftung bei Abwicklung des Vertrages

Haftung bei Vertragsschluss („culpa in contrahendo“)

- § 311 Abs. 2 BGB

Ein Schuldverhältnis mit Pflichten nach §241 Abs. 2 entsteht auch durch

1. die Aufnahme von Vertragsverhandlungen,
2. die Anbahnung eines Vertrages, bei welcher der eine Teil im Hinblick auf eine etwaige rechtsgeschäftliche Beziehung dem anderen Teil die Möglichkeit zur Einwirkung auf seine Rechte, Rechtsgüter und Interessen gewährt oder ihm diese anvertraut, oder
3. ähnliche geschäftliche Kontakte

Verschulden bei Vertragsschluss

Problemfelder im Kleingarten(pacht)recht:

- Zustand des Gartens
- Abweichungen vom BKleingG
- Mängel an Anpflanzungen und Baulichkeiten
- Asbest
- Laufzeit des Zwischenpachtvertrages sowie sonstige Vertragseinzelheiten
- Probleme mit Grundstückseigentümern

Verschulden bei Vertragsschluss

mögliche Folgen:

- Möglichkeit der Anfechtung des Vertrages mit anschließender Rückabwicklung und möglichem Schadensersatz
- Mängelhaftung gegenüber Veräußerer (wenn Verein Eigentum überträgt)
- Rückabwicklung des Vertrages
- Schadensersatz bei Abwicklung des Vertrages

Haftung bei Durchführung des Vertrages

- Hauptpflichten des Verpächters:

Überlassung der Pachtsache in einem zur kleingärtnerischen Nutzung geeignetem Zustand

- Hauptpflichten des Pächters:

Vertragsgemäße (kleingärtnerische) Nutzung der Pachtsache;
Zahlung der Pacht

Haftung bei Durchführung des Vertrages

Problemfelder im Kleingarten(pacht)recht

- Kontaminierung des Bodens
- Größenabweichungen
- Duldung von Pflichtverletzungen anderer Pächter durch Vorstand
- Vereinbarungen mit Verpächtern/Grundstückseigentümern ohne entsprechende Regelungen mit Einzelpächtern
- Nichtgewährung des Gebrauchs durch Umwelteinflüsse (Hochwasser o.ä.)

Haftung bei Durchführung des Vertrages

mögliche Folgen:

- Außerordentliche Kündigung des Vertrages durch Pächter wegen Nichtgewährung des Gebrauchs und/oder Gesundheitsgefährdung
- Schadensersatz
- Pachtzinsminderung, ggf. auf „0“
- Ersatz des Nichterfüllungsschadens
- Aufwendungsersatz

Haftung bei Beendigung des Vertrages

Problemfelder im Kleingarten(pacht)recht

- Akzeptanz von Kündigungen durch Verpächter
- Aufhebung von Zwischenpachtverträgen ohne gleichzeitige Vereinbarung mit den Einzelpächtern

Haftung bei Abwicklung des Vertrages

Abwicklungspflichten:

Pächter: Rückgabe des Gartens,
 ggf. Beräumung

Verpächter: ggf. Duldung der Wegnahme von Anlagen und
 Anpflanzungen

Haftung bei Abwicklung des Vertrages

Problemfelder im Kleingarten(pacht)recht

- vorzeitige Inbesitznahme durch Verpächter
- „kalte Beräumung“
- Abschluss eines Pachtvertrages mit Erwerber der Anpflanzungen und Baulichkeiten
- Schadensersatz für Beseitigung von Baulichkeiten oder Anpflanzungen durch Pächter
- (interne) Haftung des Vorstandes für Verjährenlassen von Forderungen (z.B. Beräumung)