ARGUMENTATION Nr. 15 Nur für den Gebrauch in den

Mitgliedsverbänden des LSK

**Der Vergleich im Rechtsstreit im Kleingartenwesen**

Kleingärtnerverbände und Kleingärtnervereine sind gelegentlich in Rechtsstreitigkeiten verwickelt. Hierbei bilden sich folgende Schwerpunkte heraus:

* Rechtsstreit des Verbandes oder des Vereins als Zwischenpächter mit dem Grundstückseigentümer
* Rechtsstreit des Vereins mit einem Unterpächter wegen rückständiger Zahlungen
* Räumungsklage gegen einen Unterpächter nach erfolgter fristloser Kündigung des Unterpachtvertrages, § 8 Nr. 1 Bundeskleingartengesetz
* Räumungsklage gegen einen Unterpächter nach fristloser Kündigung wegen Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Unterpachtverhältnisses, § 8 Nr. 2 Bundeskleingartengesetz
* Räumungsklage gegen einen Unterpächter nach fristgemäßer Kündigung des Unterpachtvertrages nach – erfolgloser – Abmahnung von Bewirtschaftungsmängeln, § 9 Abs. 1 Nr. 1 Bundeskleingartengesetz
* Rechtsstreitigkeiten mit Vereinsmitgliedern wegen vereinsrechtlicher Probleme

Soweit derartige Streitigkeiten nicht vorgerichtlich geklärt werden können, ist in der Regel die Durchführung eines gerichtlichen Klageverfahrens erforderlich.

In allen Fällen ist dem betroffenen Verband/Verein empfohlen, sich bereits in einer sehr frühen Phase rechtlich beraten zu lassen. So hat der Landesverband (LSK) einen Vertragsrechtsanwalt, zahlreiche Regional-/Territorialverbände haben ebenfalls eigene Vertragsrechtsanwälte, die hierfür zur Verfügung stehen.

Zahlreiche Verbände/Vereine sind rechtsschutzversichert. Es sollte frühzeitig geprüft werden, ob eine Rechtsschutzversicherung besteht und ob diese auch für den konkreten Rechtsstreit eintrittspflichtig ist.

Kommt es nun zu einem Klageverfahren, ist das Gericht zu jeder Lage des Verfahrens gehalten, eine gütliche Beilegung des Rechtsstreits (Vergleich) herbeizuführen, § 278 Abs. 1 ZPO. In Einzelfällen unterbreitet das Gericht den Parteien bereits vor der mündlichen Verhandlung einen Vergleichsvorschlag auf schriftlichem Wege, in der Regel findet jedoch in der mündlichen Verhandlung als erstes der so genannte Gütetermin statt, bei dem eine vergleichsweise Regelung der Angelegenheit erörtert wird. Einem Verein/Verband als Prozesspartei ist daher dringend zu empfehlen, sich bereits vor diesem Termin eine entsprechende Meinung zu bilden, damit man nicht im Termin unvorbereitet mit derartigen Einigungsgesprächen konfrontiert wird. Hierbei sollte vorab festgelegt werden, ob eine vergleichsweise Regelung überhaupt in Betracht kommt und bejahendenfalls in welchem Umfang.

Ein Vergleich beinhaltet stets ein wechselseitiges Nachgeben der Parteien, ein Anerkenntnis des Klageantrages durch den Gegner ist kein Vergleich.

Der Vergleich ermöglicht es auch, auf entsprechende Hinweise eines Gerichtes zu reagieren und insoweit Schadensbegrenzung zu betreiben.

Teilt das Gericht etwa mit, dass es die Kündigungsgründe einer ausgesprochenen Kündigung für nicht ausreichend hält, die Fortsetzung des Pachtverhältnisses aber wohl keinen Sinn mache, macht es in derartigen Fällen Sinn, einen Vergleich abzuschließen mit dem Inhalt, dass der Unterpächter die Parzelle herausgibt, ihm aber noch eine Nutzung bis zum 30.11. des Jahres - verbunden mit der Möglichkeit einen Nachpächter zu finden - gewährt wird.

Hat das Gericht bei einer Zahlungsklage Bedenken gegen die Schlüssigkeit von Teilen der Abrechnung, macht es Sinn, einen Vergleich über die Zahlung des schlüssigen Teils abzuschließen und auf die Geltendmachung des unschlüssigen Teils zu verzichten.

Vor- und Nachteile eines Vergleichs sollten abgewogen werden.

Vorteile eines Vergleichs

* Ein abgeschlossener Vergleich beendet einen Rechtsstreit in der Regel sofort, während die Fortsetzung des Rechtsstreits den Rechtsstreit um Monate, im schlimmsten Fall um Jahre in die Länge zieht.
* Der Vergleich ist präzise formuliert, die Parteien wissen, was sie bekommen und was sie nicht bekommen, sie setzen sich nicht einem möglicherweise für sie ganz oder überwiegend ungünstigen Urteil des Gerichts aus.
* Die Inhalte des Vergleichs sind in gleicher Weise vollstreckbar wie die Inhalte eines Urteils. Diese können also mit den gleichen Zwangsmitteln (z.B. Gerichtsvollzieher, Pfändung usw.) durchgesetzt werden, wie ein Gerichtsurteil.

Nachteile eines Vergleichs

* Wie bereits oben ausgeführt, besteht ein Vergleich aus einem wechselseitigen Nachgeben. Dies bedeutet, dass ein Vergleich immer hinter der ursprünglichen Klageforderung zurückbleiben wird.
* Bei einem Vergleich wird sich ein Vereinsvorstand möglicherweise von den Vereinsmitgliedern fragen lassen müssen, warum man auf Teile der Forderung verzichtet habe. Erfahrungsgemäß führt dies manchmal zu entsprechenden Erklärungsnöten.
* Soweit der Rechtsstreit mit einem Vergleich endet, ist bei Bestehen einer Rechtsschutzversicherung unbedingt darauf zu achten, dass die Kostenfolge (anteilige Kostentragung der Verfahrenskosten durch die Parteien) dem Ergebnis des Vergleichs entspricht. Ist dies – aus Sicht der Rechtsschutzversicherung – nicht der Fall, wird diese unter Umständen die Kosten des Rechtsstreits nicht in voller Höhe tragen. Im Zweifel ist in derartigen Fällen der Text des Vergleiches vorab der Rechtsschutzversicherung zur Genehmigung vorzulegen. Im Gerichtstermin hat man sich dann eine entsprechende Widerrufsfrist durch das Gericht einräumen zu lassen, sodass der Vergleich bei fehlender Zustimmung durch die Rechtsschutzversicherung widerrufen werden kann.

Arbeitsgruppe Recht des LSK

Stand: 11.05.2022