

Wer trägt das Leerstandsrisiko in Kleingartenanlagen?

Oder: Leerstand ist keine Rechtfertigung die Pacht zu kürzen

von Rechtsanwalt Patrick R. Nessler, St. Ingbert*



Leider kommt es in den letzten Jahren immer häufiger vor, dass sich für Kleingartenparzellen keine neuen Kleingärtner mehr als Pächter finden. Sie stehen leer und bringen dem Kleingärtnerverein (Zwischenpächter) auch keine Pachteinahmen mehr. Bei einem Zwischenpächter kann das dazu führen, dass er nicht mehr genügend Pachteinahmen hat, um selbst die Pacht an seinen Verpächter (meist der Generalverpächter) zu bezahlen.

Das Oberlandesgericht (OLG) ^{Braunschweig} ~~Oldenburg~~ hatte einen solchen Fall zu entscheiden (Urt. v. 26.03.2014, Az. 9 U 57/14). Der Generalverpächter verlangte vom Zwischenpächter die Pacht für die ganze Kleingartenanlage. Der Zwischenpächter verwies darauf, dass viele Kleingärten nicht verpachtet seien und er deshalb die Pacht nicht bezahlen könne. Er war sogar der Auffassung, dass er wegen des Leerstands rechtlich nicht verpflichtet sei, die vollständige Pacht zu entrichten. Außerdem sei die vereinbarte Pacht zu hoch. Zwar übersteige sie das Vierfache der üblichen Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüsebau nicht. Doch wäre die Kleingartenanlage auf Ackerland gelegen und die übliche Pacht dafür läge deutlich unter der vereinbarten Pacht.

Beiden Argumenten des Kleingärtnervereins erteilte das OLG eine klare Absage und verurteilte ihn zur Zahlung der vollständigen Pacht.

Richtig führt das OLG aus, dass das Bundeskleingartengesetz (BKleingG) an keiner Stelle eine von der allgemeinen Verteilung des wirtschaftlichen Risikos bei Zwischenpachtverträgen abweichende Regelung trifft. Deshalb trage ein Zwischenpächter einer gesamten Kleingartenanlage entsprechend der allgemeinen wirtschaftlichen Risikoverteilung als Unterverpächter das Risiko des Leerstandes einzelner Kleingärten. Dass der Eigentümer nur soviel Pacht vom Zwischenpächter beanspruchen kann, wie der Zwischenpächter selbst von den einzelnen Kleingärtnern im Unterpachtverhältnis tatsächlich einnimmt, ist dem BKleingG an keiner Stelle zu entnehmen.

Auch eine Reduzierung des Pachtzinses gemäß § 138 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) auf den angeblich ortsüblichen Pachtzins komme nicht in Betracht, wenn die ortsübliche Pacht tatsächlich unter dem Vierfachen der üblichen Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau läge. Denn § 5 Abs. 1 BKleingG lege den ausdrücklichen Willen des Gesetzgebers fest, dass ein Verpächter von Kleingärten Pacht bis zum Vierfachen der üblichen Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbaus verlangen könne.

Dementsprechend könne es nicht rechtswidrig sein, wenn der Verpächter seine Pachtforderung bis zu der in § 5 Abs. 1 BKleingG festgelegten Grenze anhebt.

Zu einer anteiligen Tragung dieser Einnahmeausfälle in Folge des Leerstands von Parzellen sind nach den Ausführungen des OLG auch die verbliebenen Kleingärtner gesetzlich nicht verpflichtet. Denn nach § 5 Abs. 1 BKleingG kann vom einzelnen Kleingärtner nicht mehr beansprucht werden, als es der Fläche der von ihm angepachteten Parzelle zuzüglich der diesem entsprechenden anteiligen Gemeinschaftsfläche bezogen auf die Gesamtfläche und der sich daraus ergebenden Gesamtpacht entspricht.

**) Rechtsanwalt Patrick R. Nessler ist Inhaber der RKPN.de-Rechtsanwaltskanzlei Patrick R. Nessler, St. Ingbert. Er ist tätig auf den Gebieten des Vereins-, Verbands- und Stiftungsrechts, des Gemeinnützigkeitsrechts sowie des Kleingartenrechts. Außerdem unterrichtet er als Rechtsdozent an verschiedenen Akademien und für eine ganze Reihe von Organisationen.*

Rechtsanwalt Nessler ist ehrenamtlich tätig in verschiedenen Gremien des Deutschen Betriebssportverbandes. Seit 2004 ist er bereits dessen Generalsekretär. Darüber hinaus ist er der Fach-Experte für Rechtsfragen bei der Landesarbeitsgemeinschaft Pro Ehrenamt, Mitglied der Arbeitsgruppe Recht des Bundesverbandes Deutscher Gartenfreunde und Verbandsanwalt der Landesverbände Rheinland-Pfalz und Saarland der Kleingärtner u.a.

*RKPN.de-Rechtsanwaltskanzlei
Patrick R. Nessler
Kastanienweg 15
66386 St. Ingbert*

*Tel.: 06894 / 9969237
Fax: 06894 / 9969238
Mail: Post@RKPN.de
Internet: www.RKPN.de*