

## **Risiken bei nicht möglicher Weiterverpachtung eines Kleingartens**

Grundsätzliches Bestreben und Verpflichtung eines Zwischenpächters muss es sein, jeden Kleingarten zu verpachten. Diese Verpflichtung ergibt sich aus dem gesetzlichen Anliegen des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) und steht in Übereinstimmung mit der Rechtsprechung. Auch im Bestreben eines jeden Kleingärtnervereins, der in Verwaltungsvollmacht in der Kleingartenanlage wirkt, liegt die fortlaufende Verpachtung einzelner Kleingärten.

Die Risikoverteilung bei einer nicht gegebenen Weiterverpachtung eines Kleingartens ist jedoch anderer Natur.

Dies ergibt sich aus der vom Gesetzgeber zum Vorteil des Kleingärtners vorgenommenen Trennung in der Eigentümerstellung hinsichtlich der Anpflanzungen, Baulichkeiten und baulichen Anlagen im Verhältnis zum Grundstückseigentum. Anpflanzungen und Baulichkeiten werden wie bewegliches Eigentum zugunsten des Pächters behandelt mit der Konsequenz, dass, sofern eine Beendigung des Pachtverhältnisses gem. der §§ 8 und 9 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG vorliegt, kein Entschädigungsanspruch für den Pächter entsteht. Eine entsprechende Entschädigungsmöglichkeit ist in diesen Fällen nur bei Vorhandensein eines Nachpächters gegeben. Nur vom Nachpächter kann der abgebende Pächter eine entsprechende Entschädigung erhalten.

Für den Zwischenpächter ist diese Rechtskonsequenz auch hinsichtlich der kleingärtnerischen Nutzung der Pachtfläche von Bedeutung. Der Pachtvertrag sollte die Verpflichtung des Kleingärtners beinhalten, eine Teilfläche (nach der Rechtsprechung zumindest 1/3 der Pachtfläche) für den Anbau von Gartenbauerzeugnissen (Obst- und Gemüseanbau in seiner Vielfalt) zu nutzen. Dies kann im Pachtvertrag durch die Verpflichtung zur kleingärtnerischen Nutzung im Sinne des BKleingG in Verbindung mit der Gartenordnung erfolgen. In einem entsprechenden Zustand hat der Pächter den Kleingarten zu übergeben. Dies bedeutet, dass zumindest 1/3 der Gartenfläche im umgegrabenen bzw. gärtnerischen bebauten Zustand bei Beendigung des Pachtverhältnisses der Herausgabe unterliegt.

Der BGH musste sich in dem Zusammenhang, da in einem Formularvertrag die Verpflichtung enthalten war, sogar 100 % des zu übergebenden Kleingartens im umgegrabenen Zustand zu übergeben, zur Wirksamkeit einer derartigen Regelung äußern.

In zwei Grundsatzurteilen des BGH ist die Rechtmäßigkeit, selbst dieser formularvertraglichen Regelung zu Lasten des Pächters entschieden worden.

Darüber hinaus hat der BGH nochmals grundsätzlich die Schwerpunkte der Risikoverteilung als Folge einer Nichtweiterverpachtung des Kleingartens dargelegt. Der BGH hat dazu u.a. nochmals festgestellt:

Baulichkeiten, Anlagen und Anpflanzungen, die von einem Pächter in das von ihm genutzte Kleingartengrundstück eingebracht oder vom Vorpächter übernommen wurden, stehen unabhängig von der Dauer des Pachtverhältnisses im Eigentum des Pächters. Sie sind nur zu einem vorübergehenden Zweck im Sinne des § 95 Abs. 1 Satz 1 BGB in den Garten eingebracht bzw. mit dem Grundstück fest verbunden und insofern bloße Scheinbestandteile, die nicht in das Eigentum des Grundstückseigentümers übergehen.

Auch bei massiven Bauwerken muss der Verpächter nicht hinnehmen, dass der Pächter die in seinem Eigentum stehenden Baulichkeiten, Anlagen und Anpflanzungen auf dem Grundstück belässt. Er kann bei Beendigung des Pachtverhältnisses die Entfernung dieser Sachen verlangen. Die Interessen des kündigenden oder gekündigten Pächters des Kleingartens werden dadurch hinreichend berücksichtigt, in dem er die Beibringung eines Nachpächters oder in besonderen Fällen der Vertragsgestaltung die Weiterbewirtschaftung des Kleingartens bewirken kann.

Einwände der unzulässigen Rechtsausübung aus § 242 BGB (Grundsatz von Treu und Glauben) kommen nur in Ausnahmefällen in Betracht.

„Das „Risiko der Nichtweiterverpachtung des Grundstücks“ liegt insofern - nämlich: hinsichtlich der Kosten der Beräumung des Grundstücks oder einer Weiterbewirtschaftung - nach dem Leitbild des Gesetzes beim Pächter.“ (BGH Urteil vom 21.02.2013, Az. III ZR 266/12; BGH Urteil vom 11.04.2013, Az. III ZR 249/12)

Schröder  
Rechtsanwalt