



Mandanten- information

Nummer
03/2016

Jürgen Naumann & Marion Baatz

Rechtsanwälte
in Bürogemeinschaft

**Mahlsdorfer Str. 110
12555 Berlin**

TEL. 030-2829624
030-28046812
FAX 030-2827726

E-Mail:

ranaumann@arcor.de
ra-m.baatz@arcor.de

Website

www.ranaumann.de

TÄTIGKEITSSCHWERPUNKTE

- ARBEITSRECHT
- VERKEHRSRECHT
- EHE- UND FAMILIENRECHT
- ALLG.ZIVILRECHT/
FORDERUNGSEINZUG
- GRUNDSTÜCKSRECHT
- MIET UND PACHTRECHT
- KLEINGARTENRECHT

Nur für den persönlichen Gebrauch

Diese Information stellt
keine Rechtsberatung dar.
Trotz sorgfältiger Bearbeitung
kann keine Haftung für den
Inhalt übernommen werden

Kein Anspruch auf Verwaltungsgebühren des Verpächters nach Austritt des Kleingärtners aus dem Kleingartenverein

I. Instanz AG Charlottenburg Urteil vom 05.08.2015,
AZ: 221 C 236/14

II. Instanz LG Berlin Urteil vom 31.03.2016, AZ: 32 S
18/15

rechtskräftig seit 14.07.2016 durch Rücknahme der
Revision beim BGH

Die von Rechtsanwältin Baatz vertretene Klägerin ist seit 2003 Unterpächterin einer Parzelle in einer Kleingartenanlage in Berlin. Neben der Begründung des Unterpachtverhältnisses für die Parzelle mit dem beklagten Bezirksverband erfolgte durch die Klägerin auch die Begründung einer Mitgliedschaft in dem Kleingartenverein, welcher im Auftrag des Bezirksverbandes die Verwaltung der Kleingartenanlage übernimmt. Der Kleingartenverein war auch für die Überwachung der Zahlungen der Pacht zuständig und legte die dabei entstehenden Verwaltungsgebühren aufgrund zuvor ergangener Beschlüsse auf die Mitglieder um. Die Klägerin kündigte ihre Mitgliedschaft in dem Kleingartenverein zum Ende des Jahres 2012. Nachfolgend bezifferte der Bezirksverband als Verpächter gegenüber der Klägerin die zu zahlende Pacht für das Jahr 2013. Zugleich stellte sich der Bezirksverband auf den Standpunkt, die Kosten, welche in den Beschlüssen betreffend den Kleingartenverein festgelegt wurden, nach wie vor erheben zu können und berechnete neben der Pacht auch weitere Positionen wie z.B. Solidarbeitrag, Kampffonds, Zeitung, Verwaltungsaufwand und Verwaltungsbeitrag. Auch für das Jahr 2014 wurde eine Gebühr für den Verwaltungsaufwand erhoben. Die Klägerin beglich ordnungsgemäß die vertraglich vereinbarte Pacht und verwies nachfolgend darauf, dass

sich für die weiteren Positionen eine Rechtsgrundlage nicht finden lässt. Der Verpächter hielt jedoch an seinen Forderungen fest und drohte sogar mit einer fristlosen Kündigung des Unterpachtverhältnisses. Daher beglich die Klägerin lediglich zur Abwendung der angedrohten fristlosen Kündigung die Beträge unter Vorbehalt und forderte diese nachfolgend zurück.

Die außergerichtlichen Zahlungsaufforderungen wies der Beklagte Bezirksverband zurück und hob hervor, dass die Beträge zu Recht erhoben worden seien. Daher machte sich die Klageerhebung erforderlich. Das erstinstanzlich zuständige Amtsgericht Berlin-Charlottenburg gab der auf die ungerechtfertigte Bereicherung gemäß § 812 Abs. 1 S. 1 BGB gestützten Rückforderung der Klägerin vollumfänglich statt.

Der beklagte Bezirksverband legte gegen dieses Urteil Berufung ein. Jedoch auch das Landgericht Berlin gab der Klägerin bei der Rückforderung der vorstehenden Positionen recht und bestätigte insoweit das erstinstanzliche Urteil. In der Begründung wurde ausführlich hervorgehoben, dass eine gesetzliche Anspruchsgrundlage nicht besteht. Insbesondere ist § 5 Abs. 5 BKleingG nicht einschlägig, da es vorliegend nicht um öffentlich-rechtliche Lasten geht. Auch ein Anspruch aus dem Unterpachtvertrag besteht nicht, denn dort wurden Verwaltungskosten gerade nicht festgelegt. Ebenso kann eine jahrelange stillschweigende Vereinbarung nicht angenommen werden, denn es ist zwischen den Parteien unstrittig, dass die Klägerin während der Dauer ihrer Vereinsmitgliedschaft die Zahlungen aufgrund ihrer Mitgliedschaft leistete. Auch der von dem Beklagten geforderte Anspruch aus einer ergänzenden Vertragsauslegung wurde zurückgewiesen. Hier schloss sich das Gericht der Auffassung der Klägerin an, dass eine Lücke im Vertrag gerade nicht vorliegt, wenn die getroffenen Regelungen nach dem Willen der Parteien bewusst abschließend sein sollten, so wie vorliegend, denn Pachtvertrag und Vereinsmitgliedschaft sind gesonderte Rechtsverhältnisse, so dass zwischen Pachtzahlungen und Zahlungsverpflichtungen als Vereinsmitglied zu unterscheiden ist. Der Beklagte hatte vorliegend zur tatsächlichen Erfüllung oder der finanziellen Lösung von Gemeinschaftsaufgaben vereinsrechtliche Regelungen vorgesehen, die auch nur Vereinsmitglieder betreffen. Das Gericht schloss sich der Auffassung des OLG Hamm (NJW-RR 2004, 298) an, wonach es in diesem Fall erforderlich gewesen wäre, dass nicht neue Problem der Weiterverpachtung an ausgeschlossener oder ausgetretene Mitglieder bereits im Unterpachtvertrag zu lösen. Durch den Austritt aus dem Kleingartenverein war die Klägerin nicht mehr an die jeweiligen Beschlüsse und die ggf. daraus erwachsenden Zahlungsansprüche gebunden.

Anmerkung:

Vollkommen zutreffend wurde der Klägerin der Rückzahlungsanspruch zuerkannt. Es muss jedoch genau überlegt werden, ob der Austritt des Unterpächters aus dem jeweiligen Kleingartenverein geboten ist. In diesem Fall kann der jeweilige

Kleingärtner an den Beschlüssen des Kleingartenvereins nicht mehr aktiv mitwirken und dies kann sich letztlich auch auf das kleingärtnerische Miteinander auswirken.

Diese Ausführungen stellen eine verkürzte Sachverhaltsdarstellung dar. Sollte es Fragen zu den aufgeworfenen Problemen oder Problemen des Kleingartenrechts geben, stehen die Unterzeichner nach vorheriger Terminvereinbarung gern zur Verfügung.

Marion Baatz
Rechtsanwältin

Jürgen Naumann
Rechtsanwalt