

Nicht alles gefallen lassen

Anwalt Uwe Schuster vertritt Pächter und berichtet aus seinem Arbeitsalltag

Seit 1996 ist Uwe Schuster als Rechtsanwalt tätig, fast genauso lange besteht die Zusammenarbeit mit dem VDGN. Im Laufe der Jahre hat er sich auf Kleingärten-Fälle spezialisiert und vertritt etliche Pächter bei Rechtsstreitigkeiten. Hier verrät er, zu welchen Themen Kleingartenverbände und Schrebergärtner derzeit häufig aneinandergeraten und was es zu beachten gibt.

Verwaltungskostenpauschale ist unwirksam

Erst neulich ist ein Fall aus Treptow auf meinem Tisch gelandet, wie es ihn so oder so ähnlich viele in den vergangenen Jahren gab. Dem Kleingärtner war außerordentlich gekündigt worden, weil er sich geweigert hatte, eine vertraglich nicht vereinbarte Verwaltungskostenpauschale in Höhe von 300 Euro für die Arbeit des örtlichen Kleingartenvereins zu zahlen. Bezirksverbände brummen diese Gebühr gern Pächtern ohne Vereinszugehörigkeit auf, weil die keine Mitgliedsbeiträge zahlen. Doch rechtens ist dieses Vorgehen nicht. Lange Zeit haben die Kleingartenverbände solche Verwaltungspauschalen im großen Stil ohne jegliche vertragliche Regelung erhoben und versucht, ihre Forderungen notfalls auch einzuklagen. Doch die Gerichte schoben dem irgendwann einen Riegel vor, woraufhin immer mehr Unterpachtverträge um eine Klausel zu den pauschalen Verwaltungsgebühren ergänzt wurden.

Der Fall einer Pächterin, die einen solchen Kontrakt unterzeichnet hatte, landete vergangenes Jahr vor dem Landgericht Berlin. Das Gericht erklärte die pauschale Vereinbarung im Vertrag für unwirksam und wies die Klage des Bezirksverbands zurück. Grund: Es muss konkret nachgewiesen werden, wofür in der Kleingartenanlage Verwaltungskosten entstehen. Das Urteil dürfte Signalwirkung für ähnliche Verfahren haben. Ob Verwaltungskosten überhaupt auf die Kleingärtner umgelegt werden können, wäre eine Frage für den Bundesgerichtshof. Obwohl die Revision zugelassen wurde, entschied sich der Bezirksverband dagegen, eine einzulegen. Interesse an einer grundsätzlichen Klärung bestand offenbar leider nicht.

Zusätzliche Verwaltungsgebühren in Höhe von 100, 200 oder wie bei dem Kleingärtner aus Treptow auch mal 300 Euro klingen im ersten Moment nicht viel. Setzt man sie ins Verhältnis zur Jahrespacht, die bei 35 Cent pro Quadratmeter für einen Berliner Kleingarten liegt, fällt die Summe sehr wohl ins Gewicht. Und für alle Pächter mit kleinem Geldbeutel, die jeden Euro umdrehen müssen, macht es einen großen Unterschied. Nach wie vor muss gelten, dass Kleingärten für alle bezahlbar bleiben sollen.

Ärger um Abrissauflagen

Nach Bundeskleingartengesetz darf ein Häuschen auf einer Parzelle maximal 24 Quadratmeter groß sein. Jahrzehntelang wurden aber auch sogenannte „übergroße Lauben“ von 60 Quadratmetern und mehr geduldet. Viele davon sind schon vom Vorpächter so übernommen worden. Inzwischen werden Kleingärtner bei Vertragsende immer häufiger Abrissauflagen erteilt, was richtig teuer werden kann. Rückbaukosten von über 10.000 Euro sind leider keine Seltenheit, gerade wenn Teerpappe oder Asbest entsorgt werden müssen. Fakt ist: So lange der Unterpachtvertrag keine ausdrücklichen Regelungen zum Rückbau von übernommenen Lauben enthält, kann dies auch nicht gefordert werden. Allen potenziellen Neupächtern ist daher unbedingt zu raten, den Vertrag vor einer Parzellenübergabe genau auf eine Rückbauverpflichtung hin zu überprüfen. Wer unterschreibt, kommt später um einen Abriss auf eigene Kosten kaum herum. Vor einiger Zeit konnten wir vor dem Landgericht einen Vertrag wegen eines Formulierungsfehlers anfechten. Insofern kann es sich lohnen, den Vertragstext genau zu studieren. Hier kommt es auf jedes einzelne Wort an. In anderen Fällen war es uns möglich, mit den Kleingärtnerverbänden eine Vereinbarung zu treffen: Die Pächter wurden von den Beseitigungsauflagen befreit, erhielten im Gegenzug von ihren Nachfolgern auf der Parzelle aber auch keine Entschädigung für restliche Baulichkeiten und Anpflanzungen. Sie mussten allerdings einen Neu-Pächter finden, der die Abrissverpflichtung übernimmt. Um an einen Kleingarten zu kommen, gehen manche Interessenten solche Deals ein. Die Wartelisten auf eine Scholle sind lang.

Ein-Drittel-Regelung dokumentieren

Im Kleingarten gelten bekanntlich strenge Regeln und weil die Nachfrage sehr hoch ist, die Verbände sich die Pächter also aussuchen können, gehen sie vermehrt dazu über, noch genauer auf die Einhaltung der Ein-Drittel-Regelung zu achten. Durch eine Entscheidung des Bundesgerichtshofes ist klar, dass ein Drittel der Kleingartenparzelle dem Obst- und Gemüseanbau dienen muss. Man kann davon halten, was man möchte, aber um Abmahnungen oder sogar eine Kündigung zu vermeiden, sollten Kleingärtner diese Fläche unbedingt unterm Pflug haben. Hoffen Sie nicht darauf, dass schon keiner kontrolliert. Wichtig ist zudem, die Anbaufläche beweissicher zu machen, sobald eine Abmahnung in den Garten flattert. Im Falle eines Rechtsstreits kommt man sonst schnell in die Bredouille. Konkret heißt das: Zeugen suchen, Fotos machen, Lagepläne anfertigen und sowohl Größe der Beete als auch die Nutzpflanzenarten detailliert dokumentieren.