



# **AUFWANDSPAUSCHALE VON AUS DEM VEREIN AUSGETRETENEN PÄCHTERN BEI AUFRECHTERHALTUNG DES PACTHVERTRAGES**

Gutachten des Herrn MR a.D. Dr. Lorenz Mainczyk vom 01.12.03

Mitgliedschaft im Verein und Kleingartenpachtvertrag sind zwei verschiedene Rechtsverhältnisse. Die Besitz- und Nutzungsrechte des Kleingärtners werden allein durch den Pachtvertrag begründet. Die Mitgliedschaft im Verein umfasst dagegen alle Rechte und Pflichten des Mitglieds gegenüber dem Verein.

Zwar kann die Mitgliedschaft im Kleingärtnerverein Voraussetzung für den Abschluss eines Pachtvertrages sein. Insoweit ist der Zwischenpächter (Verpächter im Einzelpachtverhältnis) frei bei der Auswahl der Personen, mit denen er einen Kleingartenpachtvertrag abschließen will. Dies ergibt sich aus dem verfassungsrechtlich gewährleisteten Grundsatz der Vertragsfreiheit.

Der Ausschluss oder Austritt des Kleingärtners aus dem Kleingartenverein lässt dagegen das Kleingartenpachtverhältnis unberührt. Erfolgt der Ausschluss eines Mitglieds aus dem Kleingartenverein aus Gründen, die gleichzeitig eine zur Kündigung berechtigende Pflichtverletzung darstellen, dann kann auch der Kleingartenpachtvertrag selbstverständlich gemäß §9 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG gekündigt werden.

Soweit der Kleingärtner nicht Vereinsmitglied ist, also auch keine Mitgliedsbeiträge zahlt, bleibt er aus dem Kleingartenpachtvertrag verpflichtet, sich anteilig an den Kosten der Verwaltung, Erhaltung, Erneuerung und Bewirtschaftung der Kleingartenanlage zu beteiligen. Diese Beteiligung erfolgt über entsprechende Zuschläge zum Pachtzins. Hierbei handelt es sich um Nebenpflichten, die sich aus dem Kleingartenpachtvertrag in Verbindung mit §242 BGB ergeben. Die Nebenpflichten, zu deren Erfüllung die Kleingärtner verpflichtet sind, umfassen geldliche und sonstige Leistungen, z.B. Gemeinschaftsleistungen. Zu den geldlichen Leistungen gehören vor allem die Beteiligung der Kleingärtner an den Kosten der Verwaltung der Anlage, der fachlichen Beratung und Betreuung der Kleingärtner, insbesondere im Bereich des umweltgerechten Gärtnerns usw. Grundlage für die geldlichen Leistungen ist die Anlageneigenschaft der Einzelgärten. Nicht der Kleingarten als Einzelparzelle, sondern als Teil einer Anlage wird durch die eingeschränkten Kündigungsmöglichkeiten des Verpächters geschützt. Diesem Sonderrecht entspricht die Pflicht des Kleingärtners, sich an der Finanzierung der Maßnahmen zu beteiligen, die der Verwaltung, Erhaltung und Instandhaltung sowie der Berücksichtigung der Belange und des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen der kleingärtnerischen Bewirtschaftung und Nutzungsweise dienen.



Der Austritt oder Ausschluss aus der Kleingärtnerorganisation führt deshalb nicht zu geldlichen Vorteilen für den Kleingärtner, der aus der Kleingärtnerorganisation ausgetreten oder ausgeschlossen worden ist. Er bleibt vielmehr weiterhin verpflichtet, alle Leistungen zu erbringen, die von den der Kleingärtnerorganisation angehörigen Kleingärtnern erbracht werden. §9 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG nennt ausdrücklich die Verweigerung von geldlichen und sonstigen Gemeinschaftsleistungen als Kündigungsgrund, weil es sich hier um Kleingärtnerpflichten handelt, die sich aus der Natur des Kleingartenpachtvertrages ergeben, ohne Rücksicht auf die Zugehörigkeit zum Verein und die alle Pächter einer Kleingartenanlage in gleicher Weise binden.

Bemessungsgrundlage für die geldlichen Leistungen, die ein Kleingärtner, der nicht Mitglied der Kleingärtnerorganisation ist, zu tragen hat, ist der Mitgliedsbeitrag der (im Kleingartenverein organisierten) Kleingärtner. Der die geldlichen Leistungen umfassende Zuschlag ist an den Verpächter des Einzelpachtvertrages zu erbringen, d.h. an den kleingärtnerisch gemeinnützigen Zwischenpächter. Der Zwischenpächter kann mit der Wahrnehmung seiner Aufgaben im Rahmen des Kleingartenpachtvertrages einen Beauftragten bestellen. Das kann die örtliche Kleingärtnerorganisation sein.