

Bundesgerichtshof bestätigt Klausel aus Musterpachtverträgen für Kleingärten

Urteil vom 21.02.2013 (Az. III ZR 266/12)

In einem (Formular-)Kleingartenpachtvertrag kann wirksam vereinbart werden, dass der abgebende Pächter für den Fall, dass kein Nachpächter vorhanden ist, den Kleingarten bis zur Neuverpachtung unter Fortzahlung der vereinbarten Entgelte und Gebühren zu bewirtschaften oder die Baulichkeiten einschließlich Fundamente, befestigte Wege und Anpflanzungen zu entfernen und den Kleingarten im umgegrabenen Zustand zu übergeben hat.

Der BGH führt aus, dass

Baulichkeiten, Anlagen und Anpflanzungen, die von einem Pächter auf dem von ihm genutzten Grundstück eingebracht oder mit diesem fest verbunden werden, in der Regel nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grund und Boden verbunden werden mit der Folge, dass diese eingebrachten Sachen als sogenannte „Scheinbestandteile“ nicht in das Eigentum des Verpächters oder des Grundstückseigentümers übergehen, sondern im Eigentum des Pächters verbleiben.

- Verpächter muss grundsätzlich nicht hinnehmen, dass der Pächter die in dessen Eigentum stehenden Baulichkeiten, Anlagen und Anpflanzungen auf dem Grundstück belässt, vielmehr kann er vom Pächter die Entfernung dieser Sachen verlangen.
- Der BGH weist auf die gesetzliche Regelung des § 546 Abs. 1 BGB i.V.m. § 581 Abs. 2 BGB, § 4 Abs. 1 BKleingG
- Die vertragliche Verpflichtung des Pächters, die Anpflanzungen und Baulichkeiten bei Beendigung des Pachtverhältnisses von der Parzelle zu entfernen, wenn kein Nachfolgebäcker vorhanden ist, stimmt mithin mit der gesetzlichen Regelung überein.
- Beseitigung der Anpflanzungen und Baulichkeiten kann für den Pächter im Einzelfall zwar eine erhebliche Belastung darstellen, aber kein tragfähiger Grund ersichtlich ist, warum das Kostenfreihaltungsinteresse des Pächters das Kostenfreihaltungsinteresse des verpachtenden Vereins überwiegen sollte.
- Der BGH hat auch keine Beanstandungen hinsichtlich einer (vorübergehenden) Weiterbenutzung bzw. Bewirtschaftung der gekündigten Kleingartenparzelle gefunden, da dies dem mutmaßlichen Willen des Pächters Rechnung trägt, die Parzelle nicht beräumen zu müssen, sondern einen Nachfolgebäcker zu finden.
- Nach dieser Regelung benachteiligt nach der Auffassung des BGH den scheidenden Pächter nicht unangemessen, im Gegenteil, sie übermittelt diesem die Chance, die ihm ansonsten obliegende Beräumungspflicht abzuwenden.