



Sind Kosten für die Fällung eines Baumes auf der Gemeinschaftsfläche auf die Kleingärtner umzulegen?

Sachverhalt

Auf einer Gemeinschaftsfläche der KGA musste unstrittig aus Verkehrssicherungsgründen (und mit Zustimmung der Naturschutzbehörde) ein Baum gefällt werden. Der Bezirksverband hat diese Baumfällung beauftragt und bezahlt. Nun möchte der Bezirksverband im Sinne des § 5 Abs. 4 Satz 1 BKleingG diese Aufwendung von den Pächtern (über den inkassobeauftragten Kleingartenverein) erstatten lassen. Der Verein verweigert sich insofern, dass er behauptet, dass unter Bezug auf die Mietrechts- und Nebenkostenregelungen des BGB eine Erstattung sich auf Maßnahmen der Pflege und Unterhaltung, z. B. Gehölzschnitt (Randnotiz 29a zu § 5 BKleingG Mainczyk 9. Auflage), beschränken, die komplette Entfernung des Baumes in Analogie zur Rechtslage in der Nebenkostenabrechnung nicht erstattungsfähig wäre, sondern alleinige Angelegenheit des Bodeneigentümers bzw. des verkehrssicherungspflichtigen Bezirksverbands ist.

Auf Bitte des BV hat dazu Rechtsanwalt Kuhnigk¹ wie folgt Stellung bezogen:

Die aufgeworfene Fragestellung beantwortet sich ausschließlich nach § 5 Abs. 4 BKleingG. Seit der Entscheidung des BGH vom 16.01.1997 - III ZR 79/96 - ist für das BKleingG geklärt, dass ein Grundstückseigentümer die Kosten von den Kleingärtnern erstattet erhält, die der Errichtung und Nutzung einer Kleingartenanlage dienen. Hierzu zählen auch diejenigen Kosten, die durch Maßnahme der Verkehrssicherung entstehen können, wie z. B. das Fällen von Bäumen. Dies gilt nach der Rechtsprechung des BGH selbst dann, wenn Generalpachtverträge bzw. Zwischenpachtverträge, die vor Inkrafttreten des Bundeskleingartengesetzes abgeschlossen wurden, eine andere Verteilung der Kosten vorgesehen hatten. Bei dem geschilderten Einwand, dass nur Maßnahmen der Pflege und Unterhaltung erstattet verlangt werden könnten, basiert auf fehlerhaften Parallelwertungen zum Wohnungsmietrecht. Im Wohnungsmietrecht ist es einem Vermieter - bis auf wenige Ausnahmen - nicht gestattet, Instandsetzungskosten auf die Mieter abzuwälzen. Im Gewerbemietrecht ist dies jedoch im weitesten Sinne möglich. Dort ist es sogar üblich, die Kosten der Verkehrssicherungspflicht im vollen Umfang auf den Mieter abzuwälzen. Dementsprechend ist es auch einem Verpächter gestattet, Verkehrssicherungspflichten im Kleingartenrecht auf die Kleingärtner zu übertragen.

Im Kleingartenrecht stellt nun § 5 Abs. 4 BKleingG zusätzlich eine Besonderheit dar. Diese Vorschrift ist zum Schutz der Verpächter zusätzlich mit aufgenommen worden, da die Einführung eines Höchstpachtzinses zu einer starken Einnahmebegrenzung geführt hat. Durch diese Vorschrift sollte den Verpächtern die Möglichkeit geschaffen werden, erhebliche Beträge für die Verbesserung bzw. Unterhaltung des Kleingartenlandes auch erstattet zu erhalten. Auf diese Weise soll die ohnehin schmale Rendite erhalten bleiben bzw. verbessert werden. Nach der zitierten Rechtsprechung spielt es auch keine Rolle, ob die Maßnahmen zur Verbesserung der Kleingartenflächen im Rahmen einer bestehenden Verkehrssicherungspflicht durchgeführt werden. Ebenfalls spielt es keine Rolle, ob die Maßnahmen von den Kleingärtnern selbst ausgeführt werden können oder ob die Hinzuziehung von Fachpersonal erforderlich ist. Denn eine Erstattungspflicht zu Lasten der Kleingärtner besteht auch dann, wenn die Maßnahmen ausschließlich durch Fachpersonal durchgeführt werden können. Die zitierte Fundstelle in Mainczyk gibt die Entscheidung des BGH nur stichpunktartig wieder. Allerdings enthält die Zitatstelle bereits den Hinweis, dass die Erstattungspflicht auch dann besteht, wenn die Maßnahme aufgrund einer Verkehrssicherungspflicht geschuldet wird.

In den Muster-Zwischenpachtverträgen hat das Land Berlin die Verkehrssicherungspflicht auf die Bezirksverbände abgewälzt. Dies hat zur Folge, dass nunmehr der Zwischenpächter anstelle des Verpächters die Verkehrssicherungsmaßnahmen durchführen muss. Er kann diese Maßnahmen jedoch nur finanzieren, wenn er den Erstattungsanspruch nach § 5 Abs. 4 BKleingG gegenüber den Kleingärtner gelten macht. Denn im Verhältnis zum Grundstückseigentümer bleibt er zur Abführung des Höchstpachtzinses verpflichtet und hat selbst keinen Erstattungsanspruch. Zu dem liegt dem Einwand auch die fehlerhafte Vorstellung zugrunde, als würde das Fällen eines Baumes nicht von der „Pflegeverpflichtung“ umfasst werden. Dies ist falsch. Ist jemanden (hier dem Bezirksverband) die Pflegeverpflichtung für eine Anpflanzung übertragen worden, dann schuldet er auch die Beseitigung dieser Anpflanzung, wenn die Anpflanzung krank oder abgestorben ist.

Fazit

Die Kosten der Fällung eines Baumes auf der Gemeinschaftsfläche können auf die Kleingärtner umgelegt werden.

¹ Klaus Kuhnigk & Sabine Gorn, Rechtsanwältinnen und Notar, Oranienburger Straße 83, 13437 Berlin