

Landgericht Dresden: Ein Kleingarten muss auch bewirtschaftet werden

Das Landgericht Dresden (Az. 8 S 624/16) hatte sich als Berufungsgericht mit der Frage zu beschäftigen, ob im Garten eines Pächters eine ausreichende kleingärtnerische Nutzung vorhanden war. Vorausgegangen war eine Entscheidung des Amtsgerichtes (AG) Dresden (Az. 143 C 1342/16), die auf die Räumungsklage eines Kleingärtnerverbandes hin getroffen wurde.

In dem vorliegenden Fall wurde der Pächter zunächst abgemahnt mit der Aufforderung, den Garten bis zu einem bestimmten Zeitpunkt in einen vertragsgemäßen Zustand zu versetzen, indem im Garten vorhandener Wildwuchs beseitigt und eine definierte Fläche dem Anbau von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf, insbesondere von Obst und Gemüse, zugeführt wird.

Der betreffende Pächter vertrat sowohl vorgerichtlich als auch im Verfahren vor beiden Gerichtsinstanzen die Auffassung, dass in seinem Garten eine ausreichende kleingärtnerische Nutzung vorhanden sei, insbesondere seien mehrere Obstbäume, Obststräucher sowie ein kleines Beet mit Gemüseanbau vorhanden. Im

Kleingärtnerische Nutzung setzt voraus, dass eine tatsächliche Bewirtschaftung des Gartens mit einem Mindestmaß an gärtnerischer Tätigkeit stattfinden muss, um die Voraussetzungen des § 1 Abs. 1 Ziff. 1 BKleingG zu erfüllen. Falls das nicht der Fall ist, berechtigt das den Verpächter zu einer Kündigung wegen erheblicher Bewirtschaftungsmängel.

Übrigen habe er andere Vorstellungen von einem ordnungsgemäßen Zustand des Gartens als der örtliche Kleingärtnerverband: So sei ihm keine Stelle im BKleingG bekannt, die etwa 1 m hohes Gras als nicht ordnungsgemäß bezeichnen würde.

Die Vertreter des Kleingartenvereins sowie des -verbandes erstellten eine umfangreiche Bilddokumentation, aus der sich ergab, dass die entsprechenden Pflanzen im Garten zwar vorhanden, jedoch nicht gepflegt waren. So befanden sich in den Obstbäumen Fruchtmumien aus dem Vorjahr, die Bäume waren teilweise überaltert und wiesen aufgrund unterlassener Pflege keinen Wert mehr auf. Auch das sehr kleine Gemüsebeet war nur spärlich bepflanzt, die Pflanzen machten einen ungepflegten Eindruck.

Außer durch die fotografischen Aufnahmen zum Zeitpunkt der Abmahnung und der Kündigung verschaffte sich das Amtsgericht auch persönlich einen Überblick über den Zustand der gesamten Parzelle, indem es einen Ortstermin abhielt. Nach diesem urteilte das Amtsgericht, dass die Kündigung wegen nicht ordnungsgemäßer Bewirtschaftung gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 1 BKleingG berechtigt war, und verurteilte den Pächter zur Räumung und Herausgabe der Parzelle.

Das Amtsgericht führte insbesondere aus, dass für die Frage der kleingärtnerischen Nutzung nicht nur entscheidend sei, welche Pflanzen sich in einem Garten befinden, sondern dass diese auch in einer Weise kultiviert werden müssen, dass der Kleingärtner die Gartenbauerzeugnisse gewinnt.

Den Pächter treffe die Pflicht, Obst und Gemüse anzubauen und zu ernten und die hierfür erforderlichen Arbeiten zu verrichten. Das reine Wachsenlassen von Pflanzen genüge diesen Anforderungen nicht.

Pächter ging in Berufung

Nachdem das Amtsgericht die Berufung zugelassen hatte, machte der Pächter von dieser prozessualen Möglichkeit Gebrauch und rief das Landgericht Dresden an. Das Landgericht setzte sich mit dem Inhalt der Akte des Amtsgerichts auseinander und zog insbesondere die umfangreiche Fotodokumentation heran.

Im Ergebnis stellt das Landgericht in seinem Urteil fest, dass die von der erstinstanzlichen Richterinnen beim Amtsgericht vorgenommene Wertung zutreffend sei, da sich bereits aus den Lichtbildern ohne Weiteres ergibt, dass der Garten keine maßgebliche kleingärtnerische Nutzung erkennen lässt. Insofern sei die wegen erheblicher Bewirtschaftungsmängel nach Abmahnung ausgesprochene Kündigung begründet.

Fazit

Die vorliegenden Entscheidungen sind zum einen durchaus bemerkenswert, da es nur sehr wenige landgerichtliche Entscheidungen zur Frage der kleingärtnerischen Nutzung von einzelnen Gärten gibt. Begrüßenswert ist zum anderen auch die Klarstellung sowohl des Amts- als auch des Landgerichtes, dass kleingärtnerische Nutzung auch und gerade voraussetzt, dass eine tatsächliche Bewirtschaftung des Gartens mit jedenfalls einem Mindestmaß an gärtnerischer Tätigkeit stattfinden muss, um die Voraussetzungen des § 1 Abs. 1 Ziff. 1 BKleingG zu erfüllen.

Falls das nicht der Fall ist, berechtigt das den Verpächter nach entsprechender konkreter Abmahnung zu einer Kündigung wegen erheblicher Bewirtschaftungsmängel gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 1 BKleingG. Im vorliegenden Fall hat sich ferner die aussagekräftige Fotodokumentation des Zustandes des Gartens (von außen gefertigt) bewährt. Du



Die kleingärtnerische Nutzung erfordert zwingend, dass tatsächlich eine Bewirtschaftung des Gartens mit einem Mindestmaß an gärtnerischer Tätigkeit stattfindet. Foto: Breder