Abschrift

Landgericht München I

Az.: 35 O 24586/14

IM NAMEN DES VOLKES

In dem Rechtsstreit

e.V., vertreten durch d. Vorstand

- Kläger -

Prozessbevollmächtigter:
Rechtsanwal

gegen

GmbH, vertreten durch d. Geschäftsführer

- Beklagte -

Prozessbevollmächtigte:
Rechtsanwälte

wegen Unterlassung

erlässt das Landgericht München I - 35. Zivilkammer - durch den Richter am Landgericht Dr. Schön als Einzelrichter auf Grund der mündlichen Verhandlung vom 29.06.2015 folgendes

Endurteil

I. Die Beklagte wird verurteilt, es bei Meidung eines für jeden Fall der Zuwiderhandlung vom Gericht festzusetzenden Ordnungsgeldes bis zu 250.000 Euro - ersatzweise Ordnungshaft – oder einer Ordnungshaft von bis zu sechs Monaten, im Falle wiederholter Zuwiderhandlung bis zu zwei Jahre, bei der Beklagten zu vollziehen an dem jeweiligen Geschäftsführer,

zu unterlassen

mit Dritten Kaufverträge über noch zu vermessende Teilflächen der im Grundbuch eingetragene Flurstücke mit der Nr. (15.709 qm) und (212 qm) mit einer Größe von unter 5.000 qm zu schließen und/ oder solche Teilflächen schriftlich oder mündlich zum Kauf anzubieten.

II. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

III. Von den Kosten des Verfahrens trägt die Klägerin 20 % und die Beklagtenpartei 80 %.

IV. Das Urteil ist in der Hauptsache vorläufig vollstreckbar gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 10.000 Euro. Ansonsten ist das Urteil für die Klagepartei vorläufig vollstreckbar gegen das Leisten von Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages. Für die Beklagtenpartei ist das Urteil vollstreckbar. Die Klagepartei kann die Vollstreckung abwenden durch das Leisten von 110 % des zu vollstreckenden Betrages, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand

Die Klagepartei begehrt als Pächterin einer Kleingartenanlage vom Verpächter, dass diese es unterlässt Teilflächen des verpachteten Landes anzubieten, da dies den Bestand des Generalpachtvertrages gefährden würde.

Die Klägerin hat von der Beklagten ein zusammenhängendes Grundstück in gepachtet. Diese Grundstücke haben im Grundbuch die Flurstück-Nummern (15.709 m2) und (212 m2) und stehen im Eigentum der Beklagten. Dieses Eigentum hat sie durch notariellen Vertrag mit der AG vom 12.07.2009 (Anlage B 2) erworben. In diesem Vertrag lautet es auf Seite 13:

„Dem Käufer ist bekannt, dass eine Teilfläche des Kaufgegenstandes im Rahmen des Generalpachtvertrages 2008 vom 09.04./30.04./06.05.2008 (nachfolgend GPV 08 genannt) durch die AG/ AG an die e.V. (nachfolgend genannt) verpachtet ist.

Dem Käufer wurde eine Kopie des GPV 08 sowie ein Plan, aus dem sich die Lage der betroffenen Teilfläche ergibt, übergeben.

Die hat diese Teilfläche mit Unterpachtverträgen an Kleingärtner im Sinne des BKleinG unterverpachtet."

Auf Seite 6 lautet es:

„Bei der Vermessung ist folgendes zu beachten:

a) Die neue Grenze verläuft grundsätzlich an der vorhandenen Einfriedung der Kleingartenanlage, so dass sich diese noch auf dem Vertragsobjekt befindet.;

b) ...“

Am 06.05.2008 wurde ein Generalpachtvertrag zwischen der damaligen Eigentümerin und der Beklagten geschlossen. In § 6 Nr. 1 des Vertrages lautet es: *Der Pächter hat die Pachtfläche nach § 1 Ziffer 1 zu verwalten und durch Unterverpachtung einer kleingärtnerischen Nutzung im Sinne des BKleingG, einer sonstigen kleingärtnerischen Nutzung, einer gärtnerischen bzw. landwirtschaftlichen Nutzung oder einer nicht erwerbsmäßigen sonstigen Nutzung zuzuführen.*

Im Auftrag der Beklagten bot das Maklerbüro auf dem Internetportal am 13.11.2014 folgendes an:

„Kapitalanlage Freizeitgrundstück in ... ab ca. 500 m2 ... teilerschlossen ... die Grundstücke befinden sich in sehr zentraler Lage in mit Zugang zur straße... jede Parzelle wird nachdem Kaufvertrag vermessen und real abgetrennt und hat einen direkten Zugang zur öffentlichen Verkehrsfläche...“

Eine Abmahnung vom 02.12.2014 mit Aufforderung zur Abgabe einer Unterlassungserklärung wurde der Beklagten am 06.12.2014 per Gerichtsvollzieher zugestellt. Eine Unterlassungserklärung wurde nicht abgegeben.

Die Kläger behaupten, dass auf Veranlassung der Beklagten bereits Besichtigungstermine in der Kleingartenanlage stattgefunden hätten.

Die Klagepartei ist der Ansicht, dass die Veräußerung einzelner Teilflächen und alle damit verbundenen Vorbereitungshandlungen gegen den Generalpachtvertrag von 2008 und das Bundeskleingartengesetz verstoßen würden. Der Klagepartei würde deshalb der geltend gemachte Unterlassungsanspruch zustehen. Der Vertragszweck sei die Unterhaltung und der Betrieb einer Kleingartenanlage nach dem BKleingG. Dieser Zweck werde erheblich gefährdet, wenn der Grundstückseigentümer einzelne Parzellen innerhalb der Kleingartenanlage an dritte Personen als sogenannte Freizeitgärten verkaufen würde. Durch den Verkauf entstünden sogenannte Eigentümergärten, die nach § 1 Absatz 2 BKleingG keine Kleingärten sind. Es würde die Gefahr bestehen, dass die gesamte Anlage dadurch aus dem Schutzbereich des BKleingG fallen würde. Dann könnte die Klägerin ihren Pflichten aus dem Pachtvertrag nicht nachkommen können.

Die Klagepartei beantragte,

Die Beklagte wird verurteilt, es bei Meidung eines für jeden Fall der zur Wiederhandlung festzusetzenden Ordnungsgeldes bis zu 250.000 Euro und für den Fall, dass dieses nicht beigetrieben werden kann, ersatzweise Ordnungshaft bis zu 6 Monaten, letztere zu vollziehen an dem jeweiligen Geschäftsführer der Beklagten, zu unterlassen mit den mit den jeweiligen Kleingärtnern und/ oder dritten Personen Kaufverträge über Kleingartenparzellen oder noch zu vermessende Teilflächen des im Grundbuch des für Flurstück.-Nr. und (Kleingartenanlage eingetragenen Grundstücks zu schließen und/ oder schriftlich oder mündlich zum Kauf anzubieten.

Die Beklagte beantragte,

die Klage abzuweisen.

Das streitgegenständliche Land mit der Kleingartenanlage war ursprünglich im Eigentum der Deutschen Bahn. Diese hat die sich in befindlichen Kleingartenanlagen im Rahmen der Privatisierung in Privatbesitz überführt. Die sich an der straße befindliche Kleingartenanlage wurde bereits in mehrere Teile geteilt. Auf das Schaubild auf Bl. 14 der Akte wird Bezug genommen. Dadurch habe die Deutsche Bahn erkennbar gemacht, dass es ihr nicht darauf angekommen ist, dass die Kleingartenanlage in ihrer Gesamtheit erhalten bleibt. Bei den Verkäufen seien die Flächen schlicht nach Flurnummern getrennt und ohne Rücksicht auf die in natura vorhandenen Parzellen verkauft worden. Der Beklagten sei bis heute nicht bekannt, wie viele Kleingartenparzellen in welcher exakten Lage sich auf den in ihrem Eigentum stehenden Flurstücken befinden. Insbesondere seien die von der Klagepartei zur Verfügung gestellten Listen unzureichend und ungenau. Auf den Vortrag in der Klageerwiderung und den weiteren Schriftsätzen der Beklagten wird Bezug genommen.

Mit jeder Veräußerung habe der jeweilige Erwerber – egal ob Firma oder Privatperson – die Möglichkeit erhalten Eigenbedarf für eine Parzelle in der Anlage anzumelden. Gegen dieses Risiko habe sich die Klagepartei niemals gewendet.

Die Anzeige im Internet sei eingestellt worden, weil die Beklagte feststellen wollte, wie groß das Interesse an derartigen Flächen sei.

Darauf erwiderte die Klagepartei, dass es nicht zutreffend sei, dass bereits die Deutsche Bahn bestehende Kleingartenanlagen zerschlagen habe.

Zur Ergänzung des Tatbestandes wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

Die zulässige Klage ist weitgehend begründet. Die Beklagte ist aus dem Generalpachtvertrag 2008 (GVP 08) verpflichtet die Interessen der Klagepartei an einem Fortbestand der Nutzung der auf dem Flurstück mit der Nr. befindlichen Kleingartenanlage zu beachten. Insbesondere ist es ihr untersagt Maßnahme zu ergreifen, die mittelfristig dazu führen können, dass die Einordnung der von der Klagepartei betriebenen Anlage als Kleingartenanlage nach dem Bundeskleingartengesetz gefährdet wird.

Bei der Entscheidung waren die Interessen der Beklagtenpartei an einer wirtschaftlichen Nutzung und der Möglichkeit an einer Weiterveräußerung zu berücksichtigen. Im Ergebnis ist die Beklagte verpflichtet keine Verkäufe von Teilflächen an Dritte vorzunehmen, wenn die Flächengröße weniger als 5.000 qm beträgt. Auch Vorbereitungshandlungen und Anbahnungsgespräche in Hinblick auf einen entsprechenden Verkauf sind untersagt.

1. Die Klage ist zulässig. Insbesondere ist das Rechtsschutzbedürfnis der Klagepartei gegeben. Dabei kann es dahinstehen, ob der Geschäftsführer der Beklagten Pächter in der Kleingartenanlage angesprochen hat oder ob nicht. Die als Anlage K 2 vorliegende Anzeige bei der Immobilienplattform „Immobilienscout24“ belegt, dass die Beklagtenpartei Vorbereitungshandlungen für Veräußerungsgeschäfte einzelner Teilflächen getroffen hat.

2. Die Klagepartei hat aus dem Generalpachtvertrag 2008 (GVP 08) einen Anspruch gegen die Beklagte, dass dieses es unterlässt Teile der vom Pachtvertrag erfassten Flächen zu veräußern oder zum Verkauf anzubieten, soweit die Fläche kleiner als 5.000 qm ist. Denn dadurch würde die Gefahr entstehen, dass in der bestehenden Kleingartenan-

lage eine Vielzahl von Eigentümergärten eingerichtet werden.

Für den Fall der Weiterveräußerung einer Teilfläche würde der Erwerber einer solchen Teilfläche ein Kündigungsrecht nach § 9 Absatz 1 Nr. 3 BKleingG hinsichtlich eines Gartens in der Kleingartenanlage erhalten. Indem die Beklagte in der als Anlage K 2 vorliegenden Anzeige Teilflächen ab ca. 500 qm anbot, hat sie die Interessen der Klagepartei am Fortbestand der Kleingartenanlage missachtet.

Die gegenseitigen Rechte und Pflichte ergeben sich aus dem Genalpachtvertrag. In diesem Vertrag verpflichtet sich der Rechtsvorgänger der Beklagten der Klägerin Grundstücksfläche zur kleingärtnerischen Nutzung im Sinne des Bundeskleingartengesetzes vom 28.02.1983 zur Verfügung zu stellen (§ 1 Nr. 1). In § 1 Nr. 3 erhält der Verpächter das Recht *„zu jeder Zeit im Einvernehmen mit dem Pächter neue Grundstücksflächen in den GPV einzubringen"*. Die Veräußerung von Flächen ist in § 1 Nr. 5 geregelt. Demnach ist der Verpächter verpflichtet den Pächter bei einer geplanten Veräußerung von Liegenschaften mit Pachtflächen des Pächters bei gleichzeitigem Eintritt des Käufers in den GPV 08 vorab schriftlich zu informieren hat. Nach der Veräußerung hat der Verpächter dem Pächter sämtliche für die Fortführung des Pachtverhältnisses mit dem Käufer notwendigen Informationen und Unterlagen zur Verfügung zu stellen. In § 10 des Vertrages sind Details zur Durchführung einer Kündigung enthalten. Eine Kündigung ist demnach (§ 10 Nr. 1) nur möglich, wenn die gesetzlichen oder vertraglichen Grundlagen erfüllt sind.

Das Kündigungsrecht ist stark eingeschränkt. Der Pachtvertrag ist auf unbestimmte Zeit geschlossen (§ 3) und kann nur gekündigt werden, sofern eine gesetzliche Regelung – insbesondere des BKleingG – nicht entgegensteht. Laut dem BKleingG kann ein Generalpachtvertrag über eine Kleingartenanlage grds. nur gekündigt werden, wenn eine der abschließend in § 9 Absatz 1 BKleingG aufgezählten Bedingungen erfüllt ist. Vorliegend ist insbesondere § 9 Absatz 2 Nr. 1 BKleingG zu beachten. Eine Kündigung wäre dann

zulässig, wenn keine kleingärtnerische Nutzung mehr vorliegt. Dabei ist auf das Erscheinungsbild der gesamten Kleingartenanlage abzustellen. Eine Gefährdung für das Erscheinungsbild als Kleingartenanlage wäre insbesondere dann gegeben, wenn Eigentümergärten eingerichtet werden würden. Denn diese stellen per Definition in § 1 Absatz 2 Nr. BKleingG keine Kleingärten dar. Letztlich ist dies auch inhaltlich begründet. Denn in der Art wie eine Kleingartenanlage zu gestalten ist, gibt es strenge Auflagen (§§ 1, 3 BKleingG – Verpflichtung zum Anbau gärtnerischer Erzeugnisse und Beschränkungen in der Art und Weise der Bebauung). Der Klagepartei als Zwischenpächterin obliegt es die Einhaltung dieser Vorgaben zu beachten. Gegenüber etwaigen Eigentümern könnten keine Maßnahmen ergriffen werden, um das einheitliche Erscheinungsbild zu gewährleisten. So würde die Klägerin beispielsweise keine Maßnahmen ergreifen können, wenn ein Eigentümer seine Fläche allein als Rasenfläche ausgestalten würde, was Kleingärtner untersagt wäre.

Insgesamt ist der Gesamtpachtvertrag auf Grund der benannten Regelungen so zu verstehen, dass die Verpächterin die Interessen der Pächterin umfassend zu respektieren hat und eine Kündigung nur unter Ausnahmebedingungen möglich ist. Da aber ausdrücklich aber auch die Veräußerung von Teilflächen im Vertrag geregelt wird, kann die Klagepartei nicht verlangen, dass solche Veräußerungen generell untersagt werden. Insofern ist der von der Klagepartei gestellte Antrag zu weitgehend. Vielmehr sind die aus dem Vertrag resultierenden Pflichten und Rechte durch Auslegung zu ermitteln.

Wie das OLG Naumburg im Urteil vom 11.01.2001, Az. 7 U 132/99 festgestellt hat, kann als Nebenpflicht aus einem Pachtvertrag über eine Kleingartenfläche die Nebenpflicht resultieren, dass der Verpächter/ Eigentümer keine Veräußerungen vornimmt, die den Vertragsbestand gefährden.

Eine solche Gefahr liegt vorliegend vor. Mit dem als Anlage K 2 vorliegenden Angebot auf Internetplattform Immobilienscout24 hat die Beklagte gezeigt, dass sie Teilflächen

veräußern möchte. Diese Teilflächen sollen so gestaltet werden, dass der Erwerber sich ein Freizeitgrundstück gestalten kann. Damit hat die Beklagtenpartei gegen ihre vertraglichen Pflichten verstoßen. Sie ist aus dem Vertrag verpflichtet so zu handeln, dass der Pachtvertrag als solcher nicht seine Grundlage verliert. Dies wäre aber der Fall, wenn innerhalb der Kleingartenanlage Eigentümergärten entstehen würden. Dabei kommt es auch nicht darauf an, ob bereits einzelne Eigentümergärten den Bestand der Kleingartenanlage gefährden würden. Wann genau keine kleingärtnerische Nutzung i.S.d. § 9 Absatz 1 Nr. BKleingG mehr vorliegt ist eine wertende Entscheidung. Insofern ist davon auszugehen, dass bereits das Vorhandensein einzelner Eigentümergärten eine Gefährdung darstellen könnte. Deshalb ist der Beklagten bereits bei der Veräußerung von Teilflächen eine Beschränkung aufzuerlegen.

Allerdings ist auch das Interesse der Beklagtenpartei zu berücksichtigen, dass sie Ihr Eigentum weiterveräußern kann. Zumal die Möglichkeit einer Teilveräußerung – wie bereits gesagt – auch im Generalpachtvertrag vorgesehen ist. Die Klagepartei kann deshalb von der Beklagtenpartei nicht verlangen, dass Teilverkäufe vollständig zu unterlassen sind. Allerdings gebietet es der Pachtvertrag, dass Teilverkäufe auf eine Größenordnung beschränkt sind, bei der die Gefahr eines übermäßigen Entstehens von Eigentümergärten nicht besteht. Dies ist nach Schätzung des Gerichts der Fall, wenn die Größe der Teilfläche 5.000 qm nicht unterschreitet. Bei einer solchen Flächengröße würde – wirtschaftlich betrachtet – auf Grund etwaig anfallender Grundsteuern auch keine Gefahr von Kettenverkäufen entstehen.

In wirtschaftlicher Hinsicht ist zu bewerten, dass sich der Eigentümer eines Grundstücks mit dem Abschluss eines Pachtvertrages wie den vorliegenden Generalpachtvertrag den Auflagen des Bundeskleingartengesetzes unterwirft. Dies hat für ihn die Folge, dass beispielsweise die Höhe der Pacht nach § 5 BKleingG gebunden ist. Dies kann für den Eigentümer ein Nachtteil sein, weil möglicherweise für nicht durch das Bundeskleingartengesetz gebundene Flächen einen wesentlich höheren Marktpreis erzielen könnten. Letztlich beruht dieser Nachteil aber auf der Entscheidung einen entsprechenden Pacht-

vertrag abzuschließen – bzw. entsprechende Flächen zu erwerben. Wie sich aus den vorgelegten Unterlagen ergibt, war der Beklagtenpartei bewusst, dass auf den im Jahr 2011 erworbenen Flächen eine Kleingartenanlage, bzw. Teile einer Kleingartenanlage liegen. Insofern kann sie sich nicht darauf berufen, dass eine jährliche Pacht von ca. Euro für ca. 16.000 qm Land in unverhältnismäßig niedrig sei.

3. Ein Unterlassungsanspruch ist gemäß § 1004 Absatz 1 Satz 2 BGB analog gegeben, wenn weitere Beeinträchtigungen zu besorgen sind. Dies ist vorliegend auf Grund der als Anlage K 2 vorliegenden Anzeige gegeben. Ein einmaliges Anbieten begründet eine Wiederholungsgefahr. Diese würde sich nur dann ausräumen lassen, wenn die Beklagtenpartei eine strafbewehrte Unterlassungserklärung abgegeben hätte. Dies ist aber nicht geschehen.

4. Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 ZPO. Die Anteile des jeweiligen Obsiegens wurden vom Gericht geschätzt. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 11, 709, 711 ZPO.

5. Der Streitwert richtet sich nach grundsätzlich nach dem Interesse des Klägers am Rechtsstreit. Bei Miet- und Pachtstreitigkeiten ist nach § 41 Absatz 1 GKG auf den einjährigen Zins abzustellen. Dieser beträgt vorliegend Euro.

gez.

Dr. Schön
Richter am Landgericht

Verkündet am 03.08.2015

gez.
Britzke, JAng
Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle