

Rechtsinformationen des Zentralverbandes - 11.10.2010

Die Entscheidung eines Berufungsgerichtes, in der Frage der maßgeblichen Bewirtschaftung über 5 Jahre und Information des Generalpächters zur Fortsetzung des Unterpachtrechtes gemäß § 15 (1) Kleingartengesetz, ist von weitgehender Bedeutung

FORTSETZUNG DES UNTERPACHTRECHTES BEI MASSGEBLICHER BEWIRTSCHAFTUNG ÜBER 5 JAHRE SOWIE ERKLÄRUNG DER FORTSETZUNG AN DEN GENERALPÄCHTER

Nach dem Tod einer Unterpächterin erklärte eine, nicht zum eintrittsberechtigten Personenkreis gehörende Person mündlich dem Vereinsobmann, gemäß § 15 (1) Bundeskleingartengesetz das Unterpachtrecht der Verstorbenen fortsetzen zu wollen, da sie über 5 Jahre maßgeblich an der Bewirtschaftung des Kleingartens mitgewirkt habe. Der Zentralverband als Generalpächter lehnte, nach Absprache mit dem Obmann des Vereines, diese Erklärung mit dem Hinweis ab, dass keine maßgebliche Bewirtschaftung vorläge und brachte beim zuständigen Bezirksgericht eine Klage auf Räumung und Rückgabe des Kleingartens ein. Dem Klagebegehren wurde in 1. Instanz Recht gegeben worauf die beklagte Partei Berufung gegen das Urteil einlegte.

Das Berufungsgericht lehnte das Berufsbegehren mit der Begründung ab, dass eine maßgebliche Bewirtschaftung nicht vorliege und darüber hinaus die Eintrittserklärung nicht an den Generalpächter, im gegebenen Fall den Zentralverband, schriftlich ergangen sei.

In der Berufungsentscheidung hält das Berufungsgericht fest, dass eine maßgebliche Bewirtschaftung erst dann vorliegt, wenn jemand zumindest 3 – 5 x wöchentlich mehrere Stunden an der Pflege und Erhaltung eines Kleingartens mitarbeitet und es dem verstorbenen Unterpächter allein nicht möglich gewesen wäre, den Garten vollständig zu bewirtschaften.

Weiters hält das Berufungsgericht fest, dass die vom Gesetz geforderte Erklärung an den Generalpächter, zur Fortsetzung der Unterpachtrechte im Todesfall bereit zu sein, nicht durch eine telefonische oder sonstige mündliche Erklärung an den Vereinsobmann ersetzt werden kann.

Bezüglich der Information des Generalpächters über die Bereitschaft zur Fortsetzung des Unterpachtrechtes innerhalb der 2 Monatsfrist gibt der Zentralverband bekannt, dass zur Vermeidung von rechtlichen Problemen die Eintrittserklärung der Eintrittsberechtigten an den Generalpächter schriftlich zu erfolgen hat, damit ihr Eintrittsrecht auch gewahrt wird.