



Verwaltungskosten sind rechtmäßig!

Eine Pächterin schließt mit dem Kleingartenverein eine Ratenzahlungsvereinbarung für die Jahresrechnungen 2011 und 2012 ab. Die Jahresrechnungen des Vereins enthalten neben Pacht, öffentlich-rechtliche Lasten, Strom- und Wasserkosten usw. auch eine Position „Verwaltungsgebühr“ über 55 €. Die Pächterin verweigert nach den ersten Raten eine weitere Zahlung mit der Begründung, dass die Erhebung von Verwaltungskosten nicht rechtmäßig sei, obwohl die Pächterin sich in ihrem Unterpachtvertrag zur Zahlung dieser Verwaltungsgebühr vertraglich verpflichtet hat. Diese Argumentation der „unrechtmäßigen“ Erhebung einer Verwaltungsgebühr verbreitet gern auch der VDGN (u. a. in seinem Journal 1/2011).

Der Bezirksverband hat nun vor dem zuständigen Amtsgericht gegen die Pächterin auf Zahlung der Jahresrechnungen einschließlich Verwaltungsgebühren klagen müssen und bekam Recht. In der Urteilsbegründung heißt es dazu:

„Insbesondere ist der Kläger berechtigt, ... € als Mitgliedsbeitrag bzw. Verwaltungsgebühr von der Beklagten zu verlangen. § 5 BKleingG bezieht sich auf die „Pacht“. Sein Abs. 1 zieht eine Höchstgrenze für die Bemessung der Pacht. Dem systematischen Zusammenhang der verschiedenen Absätze der Norm ist bereits zu entnehmen, dass hiermit keine abschließende Regelung für Leistungen des Pächters getroffen ist. So ist in Abs. 4 der Vorschrift neben der Pacht ein Aufwendungsersatz für Bodenverbesserungen, Wege, Einfriedungen sowie Parkplätze sowie in Abs. 5 die Erstattung öffentlich-rechtlicher Lasten geregelt. Die hiernach zu verlangenden Beträge sind nicht auf die Höchstbetragsberechnung nach § 5 Abs. 1 BKleingG einbezogen. Folglich sind erst recht Beträge, die mit der Gegenleistung für die Hingabe der Pachtfläche nicht im Gegenseitigkeitsverhältnis stehen, nicht von der Höchstgrenze nach Abs. 1 erfasst. Verwaltungszuschläge oder sonstige Gemeinschaftsleistungen sind nicht Teil des Pachtzinses und können auf diesen auch nicht angerechnet werden (Mainczyk BKleingG 10. Aufl. Rz 15a zu § 5 BKleingG). Das gleiche gilt für Vereinsbeiträge, da diese für die Erfüllung der satzungsmäßigen Ziele des Vereins und nicht als Gegenleistung für die Hingabe des Pachtobjektes erhoben werden (Palandt-Ellenberger Rz. 2 zu § 56 BGB). Es kann daher dahinstehen, ob der Anspruch auch nach der vom OLG Hamm (NJW-RR 2004, 298) vertretene Mindermeinung besteht, weil § 2 Abs. 3 und 8 des Pachtvertrags insofern eine besondere Vereinbarung enthalten.“

Und an anderer Stelle wird ausgeführt: **„Das Gericht hegt keine Bedenken hinsichtlich der generellen Ersatzfähigkeit der Verwaltungskosten.“**