

>169

Kleingärtnerische Nutzung

SCHRIFTENREIHE DES BUNDESVERBANDES
DEUTSCHER GARTENFREUNDE E.V., BERLIN
(BDG)

HEFT / 2004
26. JAHRGANG

Tagung: vom 02. bis 04. April 2004 in Braunschweig

Herausgeber: Bundesverband Deutscher Gartenfreunde e.V.
Platanenallee 37, 14050 Berlin
Telefon 030/ 30 207 140/141
Telefax 030/ 30 207 139

Präsident: Ingo Kleist

Seminarleiterin: Theresia Theobald
Geschäftsführerin des Bundesverbandes
Deutscher Gartenfreunde e.V.

Zusammenstellung: Ute Gabler

Nachdruck und Vervielfältigungen (fotomechanischer und anderer Art) - auch auszugsweise - dürfen nur mit Genehmigung des Bundesverbandes Deutscher Gartenfreunde erfolgen.

ISSN 0936-6083

Auflage: 1.000

Diese Tagung wurde durch das Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, 10115 Berlin finanziell gefördert.

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
Vorwort	5
Theresia T h e o b a l d Geschäftsführerin des Bundesverbandes Deutscher Gartenfreunde e.V.	
Was ist „kleingärtnerische Nutzung“? – Begriffsauslegung aus gartenfachlicher Sicht (inkl. Waldbäume)	7
Dr. sc. Achim F r i e d r i c h Präsidiumsmitglied des Bundesverbandes Deutscher Gartenfreunde e.V.	
„Kleingärtnerische Nutzung“ und Baulichkeiten	19
MR a.D. Dr. Lorenz M a i n c z y k Rechtsanwalt, Bonn	
„Kleingärtnerische Nutzung“ nach dem Bundeskleingartengesetz und ihre gerichtliche Umsetzung	37
Karsten D u c k s t e i n Rechtsanwalt, Magdeburg	
Kleingartengesetz und Nutzungsentgeltverordnung/Pachtverträge	45
Karsten D u c k s t e i n Rechtsanwalt, Magdeburg	
Einhaltung der „kleingärtnerischen Nutzung“ in der Praxis	53
Dr. Rudolf T r e p t e Meißen	

Einhaltung der „kleingärtnerischen Nutzung“ in der Praxis **61**

Peter **Sperlich**
Regensburg

Berichte aus den Arbeitsgruppen

AG I „Was ist kleingärtnerische Nutzung?“ **69**

Leiter und Berichterstatter der Arbeitsgruppe: Dr. Rudolf **Trepte**
Landesverband Sachsen der Kleingärtner e.V.

AG II „Kleingärtnerische Nutzung und Baulichkeiten“ **71**

Leiter und Berichterstatter der Arbeitsgruppe: Wolfgang **Meyer**
Landesverband der Gartenfreunde in Hamburg e.V.

AG III „Öffentlich-rechtliche Abgaben im Kleingarten“ **73**

Leiter und Berichterstatter der Arbeitsgruppe: Hans-Jörg **Kefeder**
Landesverband Niedersächsischer Gartenfreunde e.V.

AG IV „Umsetzung der Lehrgangserkenntnisse in der Arbeit der Vereine/Verbände“ **75**

Leiter und Berichterstatter der Arbeitsgruppe: Heinz **Lehmann**
Landesverband Brandenburg der Gartenfreunde e.V.

Vorwort

Die kleingärtnerische Nutzung ist nach wie vor ein Dauerbrenner. Auf dieser Rechtstagung des Bundesverbandes Deutscher Gartenfreunde e.V. wurde das Thema umfassend behandelt.

Neu war, dass die kleingartenrechtliche und gartenbaufachliche Seite erstmalig im Rahmen einer Schulungsveranstaltung gemeinsam betrachtet wurde. An der Veranstaltung nahm Frau Freier, Verantwortliche für das Kleingartenwesen im Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen teil.

Dr. sc. Achim Friedrich, Potsdam, zeigte die Vielfalt der Gartenbauerzeugnisse auf. Anstatt gesetzliche Festlegungen als Einengung zu empfinden, rief er zu einem kreativen Umgang auf. „Der Garten ist so vielfältig, dass ein Gärtnerleben nicht ausreicht, ihn zu verstehen“ sagte schon der große Gartenbauer Förster. Die Empfehlung für einen Biogarten umfasst allein 306 Pflanzenarten. Blüten- und Pflanzenteile von Blumen sind essbar, buntlaubige Salate lassen die Grenzen zwischen Obst- und Gemüseanbau und Zierbepflanzung zerfließen, so Dr. Friedrich.

Zu „kleingärtnerische Nutzung und Baulichkeiten“ referierte **Dr. Lorenz Mainczyk**, Bonn. Aus der rechtlichen Einordnung dieser besonderen Art der Bodennutzung resultiere, dass in den Kleingartenparzellen nur solche baulichen Anlagen zulässig seien, die der kleingärtnerischen Nutzung dienen, ihr untergeordnet sind. Nach der Rechtssprechung des BGH's sei bei der Anwendung des BKleingG zu prüfen:

1. Wird die Fläche kleingärtnerisch genutzt?
2. Dienen die Baulichkeiten nach Größe und Ausstattung dem Dauerwohnen oder ähneln sie diesem?

Der Abgrenzung der Nutzungsgarten „Kleingartenanlage“ und „Freizeit- und Erholungsanlage“ wendete sich Rechtsanwalt **Karsten Duckstein**, Magdeburg, zu und stellte die gesetzlichen Regelungen in § 1 BKleingG und § 29 Schuldrechtsanpassungsgesetz gegenüber. Er kam zu dem Schluss, dass letztlich die kleingärtnerische Nutzung entscheidend für die Zuordnung zu einer dieser beiden Nutzungsarten und für die dafür geltenden unterschiedlichen Rechtsfolgen sei. Neben der unterschiedlichen Pachtpreisgestaltung seien die Regelungen über Kündigung und Entschädigung entscheidend.

Mit der Auslegung der kleingärtnerischen Nutzung in der Rechtssprechung setzte sich Rechtsanwalt **Karsten Duckstein**, Magdeburg, in einem zweiten Beitrag auseinander. Mit den Urteilen des BGH vom 16.12.1999 und des OLG Naumburg vom 11.01.2001 läge nunmehr eine eindeutige und überzeugende Auslegung des Begriffs „kleingärtnerische Nutzung“ vor. An den Kleingärtnern läge es nun, durch ihr Handeln den Beweis für die kleingärtnerische Nutzung der Parzellen anzutreten. Die Faustregel, mind. 1/3 der Gartenfläche dem Anbau von Obst und Gemüse, 1/3 der sonstigen gärtnerischen Nutzung (Zierpflanzen, Rasen) und höchstens 1/3 der Erholungsnutzung nachzuweisen, entspreche dem BKleingG und sei praktikabel.

Über Erfahrungen und Anregungen zur Einhaltung der kleingärtnerischen Nutzung in der Praxis berichteten **Dr. Rudolf Trepte**, Meißen, und **Peter Sperlich**, Regensburg.

Der Landesverband Sachsen der Kleingärtner e.V. hat konkrete Regeln über Baulichkeiten aufgestellt, um die Durchsetzung der Kleingartennutzung für die 220.000 Kleingärtner Sachsens anschaulich und nachvollziehbar zu machen und eine Gleichbehandlung zu fördern. **Peter Sperlich** vom Landesverband bayerischer Kleingärtner e.V. appellierte, die Fachberatung als wichtigstes Instrument für die Einhaltung der kleingärtnerischen Nutzung einzusetzen. Regelmäßige Gartenbegehungen bieten Gelegenheit zur Nachfrage und Eindämmung von Rechtswidrigkeiten im Kleinen. Durch gärtnerisches Wissen und positiven Wettstreit in Wettbewerben wird eine positive Entwicklung gefördert, die sich bald am Gesamteindruck der Anlage zeigt.

Theresia Theobald

Geschäftsführerin des Bundesverbandes Deutscher Gartenfreunde e.V.

**Was ist „kleingärtnerische Nutzung“? –
Begriffsauslegung aus gartenfachlicher Sicht
(inkl. Waldbäume)**

Dr. sc. Achim F r i e d r i c h
Präsidiumsmitglied des Bundesverbandes Deutscher
Gartenfreunde e.V.

Was ist „kleingärtnerische Nutzung“? Begriffsauslegung aus gartenbaufachlicher Sicht (inkl. Waldbäume)

In der Bundesrepublik Deutschland existieren zur Zeit ca. 1,03 Millionen Kleingartenpachtverträge nach dem Bundeskleingartengesetz (BKleingG), ca. 600 000 davon in den neuen Bundesländern. Daneben existieren in den neuen Ländern ca. 320 000 Verträge über Erholungsgrundstücke (Nutzungs- bzw. Pachtverträge nach ZGB bzw. BGB). Insbesondere in den neuen Bundesländern häufen sich in letzter Zeit Streitigkeiten über die rechtliche Einordnung dieser Pachtverträge. Ihre Ursache haben diese Streitigkeiten insbesondere in dem teilweise erheblichen Unterschied der zu zahlenden Pacht (nach der Nutzungsentgeltverordnung können Beträge gefordert werden, die teilweise das Zehnfache des Höchstpachtzinses nach dem BKleingG betragen) sowie in den erheblich unterschiedlichen Kündigungs- und Entschädigungsregelungen in den jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen.

Einziges geeignetes Unterscheidungsmerkmal zwischen den Nutzungsarten „Kleingarten“ und „Erholungsgrundstück“ bildet das Vorliegen der so genannten „kleingärtnerischen Nutzung“ aus § 1 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG. Die diesbezüglichen Auffassungen in Literatur und Rechtsprechung gehen teilweise weit auseinander, was zu einer erheblichen rechtlichen Unsicherheit sowohl auf Verpächter – als auch auf Pächterseite geführt hat. Im Folgenden soll daher das Tatbestandsmerkmal der kleingärtnerischen Nutzung aus § 1 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG näher untersucht werden.

Das (BKleingG) bestimmt im § 1 Abs. 1 Nr. 1, dass ein Kleingarten „zur nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf, und zur Erholung“ zu dienen hat.

Im Kommentar von MAINCZYK zu diesem Gesetz wird ausgeführt, dass sich die nichterwerbsmäßige gärtnerische Nutzung nicht nur auf die Erzeugung von Obst, Gemüse und anderen Früchten (z.B. Blumen, auch Feldfrüchte wie Kartoffeln) erstreckt, sondern neben der Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen auch eine andere gärtnerische Nutzung nicht ausschließt. Dies beinhaltet z.B. auch das Anpflanzen von Zierbäumen, Sträuchern, das Anlegen von Rasenflächen und Biotopen. Kennzeichnend für diese Nutzungsart ist die Vielfalt der Gartenbauerzeugnisse.¹

Dass Obst und Gemüse zu den Gartenbauerzeugnissen gehören, ist unstrittig. Strittig dagegen ist jedoch, welche weiteren Pflanzenarten zu den Gartenbauerzeugnissen gehören. Gerade diese Zuordnung zu den Gartenbauerzeugnissen spielt eine große Rolle sowohl in den Auseinandersetzungen zwischen Bodeneigentümer und Zwischenpächter als auch die zwischen Zwischenpächter und Unterpächter.

Obwohl dazu auch in den Gartenordnungen der Kleingärtnerverbände entsprechende Festlegungen getroffen sind, führt die Vielfalt gärtnerischer Kulturen immer wieder zu unterschiedlichen, teilweise extremen Interpretationen und damit zu Irritationen.

Seinen Höhepunkt fand dies in der Feststellung von MOLLNAU, der den Begriff „Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen“ auf die überwiegende Erzeugung von einjährigen Produkten reduziert und zudem die Forderung ableitet, dass mindestens 51 % der Gartenfläche mit derartigen (einjährigen) Pflanzenarten zu besetzen sind.²

Diese völlig unbegründete Interpretation führte in der Folge zu einem Urteil des LG Potsdam zu Ungunsten der Kleingärtner.³ Dahinter steht die Absicht der Bodeneigentümer, den Status eines Kleingartens bzw. einer Kleingartenanlage mit dem Ziel höherer Pachterlöse anzuzweifeln. Es erscheint aus der gegenwärtigen Sachlage im Interesse der Erhaltung und Sicherung von Kleingartenanlagen notwendig, den Begriff „Gartenbauerzeugnisse“ vom rein gärtnerischen Standpunkt zu betrachten.

¹ Mainczyk, Lorenz: Bundeskleingartengesetz, Praktiker Kommentar 8. neu bearbeitete, erweiterte Auflage, S. 50 f, München, Rehm, 2002.

² Mollnau, Marcus: Zur Anwendung des BKleingG und des SachenRBERG auf Grundstücksnutzungsverhältnisse im Beitrittsgebiet, Neue Justiz 1997, S. 466 ff

³ LG Potsdam, Urt. v. 16.5.2000, 6S 15/99 (rechtskräftig)

Aus rechtlicher Sicht leitet sich die Notwendigkeit ab,

1. den Begriff „Gartenbauerzeugnisse“,
2. das Artenverhältnis zwischen ein- und mehrjährigen Kulturen sowie
3. das Flächenverhältnis der einzelnen Nutzungsarten (gärtnerische Nutzung und Erholungsnutzung) eindeutiger zu bestimmen.

Zum Begriff „*Gartenbauerzeugnisse*“

Die Zuordnung einzelner Fachgebiete (Zweige) zum Erwerbsgartenbau ist nicht ganz einheitlich. Wertet man die zu dieser Thematik vorliegende Literatur, dann ergibt sich unter dem Blickwinkel „Kleingarten“ folgende Feststellung:

Die Fachgebiete Gemüse-, Obst- und Zierpflanzenbau werden von allen Autoren völlig übereinstimmend als dem Gartenbau zugehörige Zweige betrachtet.

Nicht ganz so eindeutig sind die Auffassungen im Bereich der Heil- und Gewürzpflanzen. Zweifellos gehören diese zur Gruppe der Sonderkulturen. „Ob es sich hierbei um eine landwirtschaftliche oder gärtnerische Sonderkultur handelt, ist hauptsächlich abhängig von der arbeitswirtschaftlichen Intensitätsstufe der anzubauenden Pflanzenart“.⁴ (Da der Anbau dieser Pflanzen - ähnlich dem Gemüse - im allgemeinem arbeits- und kapitalintensiv sei, wird er gern dem gärtnerischen Pflanzenbau zugeordnet.)

Unter Berücksichtigung dieser Auffassung ist es richtig, die dazu zählenden Pflanzenarten im Kleingarten den Gartenbauerzeugnissen zu zuordnen und ergänzend dazu die Duft- und, im Sonderfall, Färbepflanzen hinzuzufügen.

Als weitere Sonderfälle sind der Samenbau und die Gehölzanzucht (Baumschule) zu werten. Kleingartentypisch sind diese Zweige nicht. Sofern jedoch Aktivitäten zur Samengewinnung und zur Anzucht von Gehölzen für die Eigenversorgung zum Hobby eines Kleingärtners gehören, dann zählt die dafür beanspruchte Fläche zweifelsfrei zur gärtnerischen Nutzung und zur Fruchtziehung. Während die Kultur von Weinreben im Kleingarten bedenkenlos dem Obstbau zu zuordnen ist, obwohl der erwerbsmäßige Weinbau als selbständiger Wirtschaftszweig gilt, zählen die Nussarten (Schalenobst) zwar eindeutig zum Obst, sind jedoch im Kleingarten wegen ihrer Großwüchsigkeit unerwünscht. (Übersicht 1)

Zum Arten- und Flächenverhältnis

Es ist, wie oben dargestellt, zu einseitig, wenn die allseits propagierte Artenvielfalt im Kleingarten lediglich auf das zweifellos breite Spektrum der verfügbaren Obst- und Gemüsearten eingegrenzt wird. Derartige Nutzungsvorstellungen sind überholt und entsprechen nicht Buchstaben und Geist des BKleingG. MAINCZYK lässt aus rechtlicher Sicht an diesem Sachverhalt keinen Zweifel.⁵

Unter den gegenwärtigen Bedingungen ist vielmehr eine Erweiterung der zulässigen Grenzen angezeigt. Es würde an dieser Stelle zu weit führen, diese Arten einzeln aufzuführen. Es soll jedoch darauf verwiesen werden, dass im Standardwerk DER BIOGARTEN allein 306 Pflanzenarten für den Anbau im Garten allgemein empfohlen werden. Diese mögliche Vielfalt empfehlenswerter Kulturpflanzen nach dem Vorbild des früheren Bauerngartens in Mischkultur angebaut, naturnah, ökologisch oder biologisch betrieben, das ist vielmehr das Leitbild des Kleingartens in Gegenwart und Zukunft.

⁴ Heeger, E.F.: Handbuch des Arznei- und Gewürzpflanzenbaues, 2. unveränderte Auflage 1989, S. 11, VEB Deutscher Landwirtschaftsverlag.

⁵ Mainczyk, Lorenz: Bundeskleingartengesetz, Praktiker – Kommentar, 8. neubearbeitete, erweiterte Auflage, § 1, Rn. 6 a, 7, München: Rehm, 2002.

Der Artenreichtum kann nicht groß genug sein, da er Grundlage einer entsprechenden Fauna ist und damit die Kleingartenanlagen ihre anerkannt ökologische Funktion erst voll entfalten können.⁶ Ein wesentliches Merkmal der nichterwerbsmäßigen Nutzung ist die „Fruchtziehung“.

Der Begriff „Frucht“ ist in den §§ 99 ff. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) bestimmt. Danach sind „Früchte einer Sache die Erzeugnisse der Sache und die sonstige Ausbeute, welche aus der Sache ihrer Bestimmung gemäß gewonnen wird.“

Das bedeutet z.B., dass Bäume (Wildbäume) zwar im Wald „Früchte“ sind, im Kleingarten allerdings nicht dazu zählen. Hier sind es lediglich die Erzeugnisse, die den Zweigen des Gartenbaus gemäß den Übersichten 1 und 2 entsprechen.

Bei den Obst- und Gemüsearten ist dazu keinerlei Ergänzung notwendig.

Einiger Bemerkungen bedarf es allerdings im Zierpflanzenbereich: Es steht außer Zweifel, dass Sommerblumen, Stauden, Zwiebel- und Knollengewächse zu den gärtnerischen Nutzpflanzen gehören. Einmal, weil sie zweifelsfrei gärtnerische Kulturen sind und andererseits ihre „Früchte“ – die Blüten – der Bestimmung des Kleingartens gemäß gewonnen werden und demzufolge zweifelsfrei „Gartenbauerzeugnisse“ sind.

Etwas differenzierter verhält es sich bei den Ziergehölzen. Im Sinne der „Fruchtziehung“ sind zweifellos die Gehölze der gärtnerischen Nutzung zu zuordnen, deren Blütenzweige (getrieben oder natürlich erblüht) sonstigen Blumen ähnlich als Vasenschmuck dienen können.

Dazu zählen z.B. Arten bzw. Sorten von Deutzia, Forsythia, Jasminum, Prunus; aber auch solche, deren Fruchtzweige (Rosen, Pyracantha, Malus-Arten/Sorten, Cotoneaster u.a.) als Zimmerschmuck verwendbar sind. (Wenn die Schnittrose als Gehölz nicht sonderlich genannt wird, so versteht sich das wohl von selbst.)

Eine Besonderheit könnten jedoch niedrigwachsende Bienennährgehölze wie z.B. Berberis-, Calluna-, Spirea-, Symphoricarpos-Arten/-Sorten, Chaenomeles japonica bilden. Diese dienen zwar nur indirekt der Fruchtziehung (Honiggewinnung, Bestäubungsfunktion der Bienen bei Obst, Gemüse und anderen samenbildenden Pflanzenarten), verdienen jedoch durchaus Anerkennung als gärtnerische Nutzpflanzen. Das erscheint umso mehr gerechtfertigt, als der Größe des Kleingartens entsprechend im bestimmten Umfang auch Rasenflächen und Biotope zulässig sind.

Die genannten Arten stehen stellvertretend für eine weitere Vielzahl.

Ziergehölze, die den o.g. Kriterien nicht entsprechen, dazu gehören z.B. die Koniferensortimente, können als gärtnerische Nutzung im Sinne einer Fruchtziehung nicht anerkannt werden.

Der notwendige Anteil von Obst- und Gemüsearten an der Kleingartenfläche gibt immer wieder Anlass zu Diskussionen und gerichtlichen Auseinandersetzungen. Generell ist festzustellen, dass der Gesetzgeber den Anbau dieser Kulturen vorschreibt, ihr Vorhandensein im Kleingarten somit unverzichtbarer Bestandteil der nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung ist. Es bleibt die Frage nach dem „wieviel“. Weder das BKleingG noch die dazu vorliegenden Kommentare von MAINCZYK, STANG⁷ und OTTE⁸ nennen dafür quantitative Parameter.

Die diesbezüglichen Aussagen beschränken sich auf qualitative Aspekte und stellen fest, dass Obst und Gemüse in Artenvielfalt vorhanden sein müssen. Lediglich das Verwaltungsgericht Frankfurt/Oder gelangt in einem Urteil vom 31. März 1998 bei der Beurteilung einer Kleingartenanlage zu der Feststellung, dass ein Anteil von durchschnittlich 22,20 % der Gartenfläche „als gärtnerische Nutzung (Gemüsebeete, Beerensträucher, Obstbäume, Zierpflanzen einschließlich Blumen)“ ... „kein ...nur ganz geringfügiger, die Gärten nicht mitprägender Anteil (ist), sondern ... bereits für das Vorliegen einer kleingärtnerischen Nutzung im Sinne von § 1, Abs. 1 Nr. 1 BKleingG (genügt)“.⁹ Vergleicht man diese Aussage mit der bereits zitierten von MOLLNAU, dann wird ersichtlich wie groß die Interpretationsspielräume sind. Dass auf dieser Grundlage viel Unsicherheit in die prakti-

⁶ Friedrich, Achim: Agenda 21 und Kleingärten, Bundesverband Deutscher Gartenfreunde e.V. INTERNATIONALES SEMINAR AGENDA 21, München, 2001

⁷ Stang, Gerulf: Bundeskleingartengesetz (BKleingG), Kommentar, 2., völlig überarbeitete und erweiterte Auflage, § 1, Rn. 6 f. Carl Heymanns Verlag KG, 1995.

⁸ Otte in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, Teil H, Kommentar zum BKleingG, § 1, Rn. 8 ff.

⁹ Verwaltungsgericht Frankfurt/Oder, 7. Kammer, Az. 7 K 1912/96, 31. März 1998,

sche Arbeit der Kleingärtnervereine und –verbände getragen wird, liegt auf der Hand. Es ist demzufolge notwendig, die Abgrenzung deutlicher zugestalten.

Richtungsweisend dazu dürfte das vom Bundesgerichtshof (III ZR 42/01)¹⁰ bestätigte Urteil des Oberlandesgerichtes Naumburg vom 11. Januar 2001 (7 U 132/99)¹¹ sein.

Folgt man dem darin ausgeurteilten Sachverhalt, dann lässt sich folgendes feststellen:

1. Die nichterwerbsmäßige gärtnerische Nutzung muss dominieren. Das bedeutet, dass mindestens 51 % der Gartenfläche dieser vorbehalten sein müssen.
2. Die Erzeugung von Obst **und** Gemüse muss auf diesem Flächenanteil überwiegen. Das heißt wiederum, mindestens 51 % der gärtnerisch genutzten Fläche (das entspräche ca. der Hälfte der unter 1. verzeichneten Anteile und macht damit 26 % der gesamten Gartenfläche aus) sind mit den entsprechenden Arten zu besetzen.

Wie viel Obst oder Gemüse davon ausmachen sollten, darüber sagt das BKleingG nichts aus. Es wird lediglich von Obst und Gemüse gesprochen. Beides muss also sein. Die Anteile von Obst- und Gemüsearten bleiben der individuellen Neigung des Kleingärtners vorbehalten. Für die anderen „Feldfrüchte“ (Kommentar zum BKleingG § 1, Rd Nr. 7) verbleiben demzufolge rein mathematisch max. 25 % der Gartenfläche, auch hier ohne Fixierung bestimmter Schwerpunktanteile. Diese Relationen an der ‚gärtnerisch genutzten Fläche‘ bleiben auch dann erhalten, wenn deren Anteile an der gesamten Gartenfläche mehr als 51 % beträgt. (Übersicht 2)

Eine solche Betrachtungsweise eröffnet den individuellen Neigungen des Kleingärtners große Spielräume, berücksichtigt dessen soziale und familiäre Situation ebenso wie die notwendigen ökologischen Bedingungsfelder gegenwärtiger Umweltpolitik.

Systematisiert ergeben die für die nicht erwerbsmäßige gärtnerische Nutzung im Kleingarten in Betracht kommenden wichtigsten Pflanzenarten folgendes Verhältnis: Von insgesamt 18 Pflanzengruppen sind lediglich 7 einjährig und 11 – das sind 61,1 % - mehrjährig. Zu den einjährigen Kulturen gehören fast alle Gemüsearten (Ausnahme Stielgemüse = Spargel und Rhabarber sowie einige Grenzfälle von Arten und Sorten, die überwintertfähig sind wie z.B. Porree, Rosenkohl, Grünkohl und durchaus auch als zweijährige Kulturen gewertet werden können) Sommerblumen und einjährige Kräuter.

Sämtliche Obstarten, Stauden, fast alle Blumenzwiebel /- Knollengewächse, alle Ziergehölze und zwei- bzw. mehrjährige Kräuter sind mehrjährig.

Damit wird deutlich, dass die Forderung von Mollnau, mindestens 51 % der Gartenfläche mit einjährigen Kulturen zu besetzen als haltlos und unbegründbar in den Bereich des Wunschenkens gehört und jeglicher fachlichen Grundlage entbehrt, da $\frac{2}{3}$ aller anbaubaren Arten eindeutig zwei- und mehrjährig sind, ungeachtet noch einiger Zweifelsfälle bei überwintertfähigen, jedoch als einjährig verbuchten Gemüsearten und –sorten.

Und außerdem: Die bisher übliche Abgrenzung zwischen Gemüse und Zierpflanzen sowie Heil- und Gewürzpflanzen beginnt zumindest für den Hobbybereich zu verschwimmen. Buntlaubiger Salat, Mangold und Zierkohl bringen Farbe und bisher bei diesen Arten unbekannte Formen in den Garten und tragen zu dessen Zierde bei, übernehmen somit Zierpflanzenfunktionen.¹² Blüten und Blütenknospen dienen zunehmend der optischen und geschmacklichen Aufwertung von Getränken und Speisen. MAIL-BRANDT nennt insgesamt 63 Arten, die in diesem Sinne verwendbar sind.¹³

¹⁰ BGH, Urt. v. 31.1.2002 – III ZR 42/01

¹¹ OLG Naumburg v. 11.1.2001 – 7 U 132/99

¹² Werner, Achim: Bunte Gemüsebeete, Gartenzeitung 7/02, S. 34 ff

¹³ Mail-Brandt, Maria: Die Blumenküche, Gartenzeitung 6/02, S. 34 ff

Zum Problem „Waldbäume“

Einen ständigen Konfliktherd bilden in den Kleingartenanlagen die Waldbäume. Deshalb soll in diesem Zusammenhang auf die Beziehungen zwischen kleingärtnerischer Nutzung und Baumschutzsatzungen eingegangen werden.

Zunächst zum Begriff „Waldbaum“. Es gibt keine rechtsverbindliche Definition. Auf alle Fälle sind dieser Kategorie die Arten zu zuordnen, die in den Wald oder/und Parks gehören, also hochwachsende Laub- und Nadelholzarten. Derartige Bäume sind häufig in Kleingärten und Kleingartenanlagen anzutreffen.

Lassen wir die Art und Weise, auf welchem Wege sie dort hin gelangt sind, außer Betracht und wenden uns ausschließlich ihrer dortigen Daseinsberechtigung zu.

Allein die Tatsache ihres Vorhandenseins führte und führt zu vielfachen kontrahären internen (Kleingärtner kontra Kleingärtner, Zwischenpächter kontra Unterpächter, Kleingärtner kontra Kleingärtnervereinsvorstand und umgekehrt) wie auch externen (Kleingärtnerverein,-verband gegen Behörden, Bodenbesitzer, Umweltverbänden und deren Organisationen) Streitpotential, das oftmals vor den Richter endete bzw. endet.

Betrachten wir die Situation unter dem Aspekt der Bodennutzung und der Fruchtziehung als entscheidendes Kriterium der kleingärtnerischen Nutzung entsprechend §1 Abs.1 Nr. 1 BKleingG. Hier steht das Kriterium der Fruchtziehung an erster Stelle. Somit ist eindeutig: Im Sinne der gesetzlichen Definition der Bodennutzung können Waldbäume im Kleingarten nicht eingeordnet werden.

Die Nachteile ihres Vorkommens im Kleingarten sind eindeutig: sie behindern den Anbau von Gartenbauerzeugnissen und machen ihn teilweise unmöglich.

Betrachtet man die naturschützerischen und rechtlichen Aspekte des Problems, dann ergibt sich folgender Sachverhalt:

Es ist unbestritten, dass Waldbäume einen hohen ökologischen Wert darstellen, aber diesen nur dort rechtfertigen, wo sie mit der festgeschriebenen Bodennutzung übereinstimmen bzw. planungsrechtlich zulässig sind.

Bestehende Baumschutzsatzungen und –verordnungen beruhen auf Landesnaturschutzgesetzen. Beim Erlass derselben sind die Länder an die Vorgaben des § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes (BnatSchG) gebunden. Als Folge der ökologischen Bedeutung der Bäume wird deren Schutz als erforderlich angesehen, unabweisbar muss er jedoch nicht sein. Letzteres ist der Fall, wenn von den Bäumen Gefahren für die öffentliche Sicherheit ausgehen oder die zulässige (vorgeschriebene) Bodennutzung nicht ausgeübt werden kann.¹⁴

Für Kleingärten ist die Art der Bodennutzung lt. § 1 BKleingG vorgeschrieben, nämlich die nichterwebsmäßige gärtnerische Nutzung, insbesondere die Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf und die Erholung. Wenn Waldbäume eine derartige Nutzung behindern oder unmöglich machen, dann verstoßen die Pächter gewollt oder ungewollt gegen gesetzliche Regelungen. Das hat verschiedentlich Bodeneigentümer veranlasst, Klagen gegen Kleingärtnervereine mit dem Ziel zu führen, ihnen wegen ungenügender kleingärtnerischer Nutzung ihrer Anlage den Status der Kleingartenanlage abzuerkennen und in Erholungsgrundstücke/Wochenendgärten mit den eingangs dargestellten fatalen rechtlichen und finanziellen Folgen für die Pächter umzuwandeln.

Damit werden Waldbäume zur generellen Gefahr für die Anerkennung als Kleingarten/Kleingartenanlage und zur Bedrohung existenzieller Art.

Die bisherige Rechtsprechung hat den Standpunkt bestätigt, dass Waldbäume der für Kleingärten vom Bundesgesetzgeber festgeschriebenen Bodennutzung widersprechen und die landesrechtliche Naturschutzgesetzgebung dieser untergeordnet ist. Baumschutzsatzungen und –verordnungen regeln nicht die Bodennutzung, sondern verfolgen lediglich den Zweck, Bäume aus naturschutzrechtlichen Gründen zu schützen.

Die Rechtslage ist somit eindeutig: Waldbäume haben in Kleingärten keinen Bestandsschutz und kein Bleiberecht.

Das gleiche gilt für den Baumbestand auf Gemeinschaftsflächen, sofern die kleingärtnerische Nutzung durch diesen gestört wird.

¹⁴ Mainczyk, Lorenz; Bundeskleingartengesetz, Praktiker-Kommentar, 8. Auflage, 2002, S. 80

Unter solchen Voraussetzungen können Waldbäume in Kleingartenanlagen gefällt werden, auch entgegen bestehender kommunaler Baumschutzsatzungen. Es ist jedoch zu empfehlen, derartige Maßnahmen mit den unteren Naturschutzbehörden abzustimmen bzw. diesen die Rechtslage mit dem Ziel zu erläutern, vermeidbare Auseinandersetzungen auszuschließen.

Ersatzpflanzungen oder Ausgleichsleistungen für die Beseitigung von Bäumen, die der Ausübung der kleingärtnerischen Nutzung entgegenstehen, können aus Rechtsgründen von den Kleingärtnern nicht verlangt werden.

Zusammenfassung

In Verbindung mit dem Kleingarten und dessen Nutzung sind folgende Zweige des Gartenbaus relevant: Gemüse-, Obst-, Zierpflanzen-, Heil- und Gewürzpflanzen- und Samenbau sowie Baumschule.

Schon aus Gründen der Abgrenzung zu § 29 Schuldrechtsanpassungsgesetz muss die nicht erwerbsmäßige gärtnerische Nutzung gegenüber der Erholungsnutzung im Kleingarten überwiegen. Innerhalb dieser muss die Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf eine bestimmende Rolle einnehmen. Das bedeutet, dass nach Meinung des OLG mindestens 51 % der Gartenfläche mit entsprechenden Pflanzenarten besetzt sein müssen, wobei wiederum der Anteil von Obst und Gemüse überwiegen muss. Das heißt, dass rein rechnerisch mindestens 26% der Gartenfläche mit Obst- und Gemüsearten zu nutzen sind und 25% mit Pflanzenarten bepflanzt sein können, die den übrigen o. g. Zweigen des Gartenbaus zu geordnet werden können und der Eigenversorgung im Sinne einer Fruchtziehung dienen. Bei Ziergehölzen können somit die Arten, deren Blüten- und Fruchtzweige als Vasenschmuck verwendet werden können, als „Fruchtziehung“ gewertet werden. Bienennährgehölze dienen derselben ebenfalls. Ebenso gehören Flächen, die der Gehölzanzucht sowie der Samengewinnung, soweit sie der Eigenversorgung dienen, zweifelsfrei zur nicht erwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung. Je größer die Vielfalt der angebauten gärtnerischen Kulturen ist, umso mehr entspricht der Kleingarten der gewünschten Gestaltung.

Davon abweichende Forderungen, etwa dass 51 % der Fläche mit Obst- und Gemüsearten oder gar ausschließlich für einjährige Kulturen genutzt werden müssten, werden weder von BKleingG getragen noch sind solche aus rein gärtnerischer Sicht gerechtfertigt.

Die Flächenanteile sollen nicht mit dem Metermaß ermittelt werden. Entscheidend ist das Vorhandensein der genannten Arten in einem angemessenen Verhältnis und der sich damit für den Betrachter vermittelte Eindruck, dass der Garten der Fruchtziehung dient.

Waldbäume widersprechen in Kleingärten und Kleingartenanlagen der durch das BKleingG festgelegten Art und Weise der Bodennutzung. Baumschutzverordnungen und -satzungen beruhen auf Landesnaturschutzgesetzen nach Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes und sind der vom Bundesgesetzgeber vorgegebenen Bodennutzung untergeordnet. Deshalb haben diese in Kleingärten und Kleingartenanlagen weder Bestandsschutz noch Bleiberecht. Ersatzpflanzungen oder Ausgleichsleistungen können von den Kleingärtnern nicht verlangt werden.

Übersicht 2: Kleingärtnerische Nutzung – anteilige Flächen

Kleingärtnerische Nutzung

Fruchtziehung (mind. 51 %) ← Gartenfläche insgesamt → Erholung (max. 49 %)

Obst →	mind. 26 %	← Gemüse	Zierpfl. →	max. 25 %	← Heil- u. Gewürzpflanzen (Kräuter)
Kernobst*		Kohlgemüse	Sommerblumen		einjährige Kräuter
Steinobst*		Wurzel-u. Knollengem.	Stauden*		zweijährige Kräuter*
Strauchbeerenerobst*		Zwiebelgemüse	Wasserpflanzen		ausdauernde Kräuter*
Erdbeere*		Stielgemüse*	Blumenwiese		
Weinrebe*		Blattgemüse	Blumenzwiebeln/-knollen*		
		Fruchtgemüse	Ziergehölze*		* zwei-u. mehrjährig

18 Gruppen
davon 11 zwei-u.
mehrjährig = 61,1 %

Anlage 1

Nicht erwerbsmäßige Nutzung beinhaltet

nach MAINZCYK (8. Kommentar, §1, Rdnr. 6 ff.)

...Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf

...Bepflanzung von Gartenflächen mit Zierbäumen, Sträuchern, die Anlage von Rasenflächen oder...Biotopen

...umfasst danach die Erzeugung von Obst, Gemüse und anderen Früchten durch Selbstarbeit...

...kennzeichnend...ist die Vielfalt von Gartenbauerzeugnissen

...die Kleintierhaltung gehört grundsätzlich nicht zur kleing. Nutzung

...zulässig ist die Bienenhaltung

Anlage 2

Ziergehölze dienen auch der Fruchtziehung

Nutzung von Blütenzweigen:

z.B.: Deutzia, Forsythia, Jasminum, Spirea, Prunus, Malus

Nutzung von Fruchtzweigen:

z. B.: Rosa, Pyracantha, Malus- Arten, Cotoneaster

Bienennährgehölze:

z.B.: Erica, Calluna, Budleia, Cotoneaster, Cytisus, Ribes

Anlage 3

Bunte Gemüsebeete:

Farbe: Blumenkohl, Kopfkohl, Kohlrabi, Stielmangold, Kopfsalat, Pflück- und Schnittsalat, Rote Beete

Form: Rhabarber, Artischocke, Tomate, Rosenkohl

Mischkultur – auch mit Sommerblumen (Studentenblume, Ringelblume)

Anlage 4

Die Blumenküche

Kapuzinerkresse, Veilchen, Gänseblume, Schlüsselblume, Rose, Taglilie, Borretsch, Dill, Begonie...

Als dekorative Beilage, zum Aromatisieren von Getränken, Marmeladen, Gelees

Anlage 5

Gruppierung der Wildgehölze nach Wuchsgröße u. -form

Bäume 1. Ordnung (über 20 m)

Bäume 2. Ordnung (12/15 – 20 m)

Bäume 3. Ordnung (5/7 – 12m)

Großsträucher (3 – 5/7 m)

Normale Sträucher (1,5 – 3m)

Kleinsträucher (0,5 – 1,5 m)

Anlage 6

Negative Auswirkungen von „Waldbäumen“ auf den nicht erwerbsm. Anbau von Gartenbauerzeugnissen

Beschattung

Wasserkonkurrenz (30 – 50m³/Baum / a)

Nährstoffkonkurrenz

Behinderung der Gartenarbeiten (Wurzelbereich)

Anfall großer Laubmassen im Herbst

Gefahrenmomente (Windbruch)

Anlage 7

Baumschutzrechtliche Regelungen und Kleingärten

- Baumschutzsatzungen sind naturschutzrechtl. Instrumente
 - Grundlage: Landesnaturschutzgesetze
 - Ausführungsbestimmungen zu § 18 BnatSchG
 - Festgelegte Bodennutzung ist rechtsverbindlich

- Baumschutzverordnung/ -satzung regelt nicht die Bodennutzung
 - Die festgelegte Bodennutzung genießt Vorrang

- Baumbestand auf den Gemeinschaftsflächen ist nur dann ausgenommen, wenn er die kleingärtnerische Nutzung stört.

- Ersatzpflanzungen/Ausgleichsleistungen können nicht verlangt werden.
Im Außenbereich steht die kleingärtnerische Nutzung vor dem Baumschutz

„Kleingärtnerische Nutzung“ und Baulichkeiten

MR a.D. Dr. Lorenz M a i n c z y k
Rechtsanwalt, Bonn

„Kleingärtnerische Nutzung und Baulichkeiten“

Vorbemerkungen

Kleingärten i.S.d. BKleingG sind durch zwei Begriffsmerkmale gekennzeichnet, und zwar durch die kleingärtnerische Nutzung und die Zusammenfassung der Kleingärten zur einer Kleingartenanlage mit gemeinschaftlichen Einrichtungen. Diese Begriffsmerkmale enthalten die Abgrenzungskriterien der Kleingärten von anderen Bodennutzungen vergleichbarer Art. Das hat weitreichende Konsequenzen. Denn diese den Kleingarten i.S.d. BKleingG kennzeichnenden Tatbestandsmerkmale sowie seine sozialpolitische städtebauliche Funktion sind die Rechtsgrundlagen für die besondere Ausgestaltung der Rechtsverhältnisse zwischen den Eigentümern von Kleingartenland auf der einen Seite und den Zwischenpächtern und Nutzern auf der anderen Seite. Dass sich hieraus Interessengegensätze zwischen Verpächtern und Pächtern ergeben, ist verständlich und nachvollziehbar. Denn letztlich geht es hierbei um die Höhe des Pachtzinses und die eingeschränkten Kündigungsmöglichkeiten durch die enumerative Aufzählung der Kündigungsgründe bei der Verpächterkündigung. Streitigkeiten darüber, ob eine kleingärtnerische Nutzung ausgeübt wird, sind insoweit vorprogrammiert. Diese Frage spielt auch in der Praxis eine nicht unerhebliche Rolle.

2. Gesetzliche Begriffsbestimmung der kleingärtnerischen Nutzung

Das BKleingG definiert in § 1 Abs. 1 Nr. 1 die kleingärtnerische Nutzung als

- nicht erwerbsmäßige gärtnerische Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf und als
- Erholungsnutzung.

Die nichterwerbsmäßige gärtnerische Nutzung als ein Element der kleingärtnerischen Nutzung ist ein zentrales Merkmal des Kleingartens.

2.1 Gärtnerische Nutzung

Die gärtnerische Nutzung umfasst nicht nur den Anbau von Obst, Gemüse und anderen Früchten nach gärtnerischer Art, zB. Kräuter, Heil- und Gewürzpflanzen, sondern auch Feldfrüchte, wie Kartoffeln. Sie schließt auch eine andere gärtnerische Nutzung nicht aus, zB. das Anpflanzen von Zierbäumen, Sträuchern, das Anlegen von Rasenflächen und Biotopen.

a) Gartenbauerzeugnisse

Aus der „Insbesondere-Regelung“ in § 1 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG ergibt sich, dass die Erzeugung von Obst, Gemüse und anderen Früchten für die kleingärtnerische Nutzung unerlässlich ist. Wegen der Bezugnahme der Pachtzinsregelung in § 5 Abs. 1 BKleingG auf die Pachtzinsen im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau als vergleichbare Bodennutzung ist der Anbau von Obst- und Gemüse im Kleingarten ein zwingendes Element kleingärtnerischen Nutzung. In der Begründung des Gesetzentwurfs der Bundesregierung zur Änderung des BKleingG (BT-Drucks 12/6154, S. 7) heißt es wörtlich:

„Die Anknüpfung der Pachtzinsen an den Bodenpachtmarkt im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau ist nutzungsorientiert. Sie stellt auf die Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen ab, die (nicht erwerbsmäßig) ein Element der kleingärtnerischen Nutzung ist. Den Besonderheiten der kleingärtnerischen Nutzung im Hinblick auf ihr Freizeit- und Erholungswert wird durch den Multiplikator Rechnung getragen.“

b) Vielfalt der Gartenprodukte

Kennzeichnend für die kleingärtnerische Nutzung ist die Vielfalt der Gartenbauerzeugnisse. Obstbäume und Sträucher auf Rasenflächen reichen für eine kleingärtnerische Nutzung nicht aus. Auch Gärten mit reiner (wenn auch verschiedenartiger) Zierbepflanzung und mit Rasenbewuchs stellen noch keine kleingärtnerische Nutzung dar, wohl aber Gemüsegärten mit verschiedenen Gemüsearten.

Als Sonderfälle sind der Samenbau und die Baumschulen zu werten. Kleingartentypisch sind diese Zweige nicht. Sofern jedoch Aktivitäten zur Samengewinnung und zur Anzucht von Gehölzen für die Eigenversorgung eines Kleingärtners betrieben werden, dann zählt die dafür beanspruchte Fläche zweifelsfrei zur gärtnerischen Nutzung.

Weinreben sind zweifellos dem Obstbau zuzuordnen, obwohl der erwerbsmäßige Weinbau als selbständiger Wirtschaftszweig gilt. Nussarten (Schalenobst) sind zwar eindeutig Obst, können jedoch im Kleingarten wegen ihrer Großwüchsigkeit andere Arten kleingärtnerischer Nutzung beeinträchtigen und daher im Kleingarten unerwünscht sein.

Sonstige hochstämmige Bäume, zB. Koniferen, gehören nicht zur kleingärtnerischen Nutzung.

c) Nichterwerbsmäßige Erzeugung

Die Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen darf erwerbsmäßig nicht betrieben werden, also nicht in der Absicht, sich aus ihrem Ertrag eine ständige Einnahmequelle zu verschaffen. Gelegenheitsverkäufe bei reicher Ernte sind insoweit unschädlich. Die gewonnenen Erzeugnisse müssen aber überwiegend der Selbstversorgung des Kleingärtners und seiner Familie dienen. Im BKleingG wird daher ausdrücklich hervorgehoben, dass die Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen dem „Eigenbedarf“ dienen muss.

d) Ausschluss der Kleintierhaltung

Die Kleintierhaltung gehört grundsätzlich nicht zur kleingärtnerischen Nutzung. Der Kleingarten ist keine Kleinsiedlung i.S.d. § 2 BauNVO, zu der auch die Kleintierhaltung gehört. Für die neuen Bundesländer hat der Gesetzgeber in § 20a Nr. 7 BKleingG eine Sonderregelung getroffen. Danach bleibt die Kleintierhaltung unberührt, soweit sie bis zum 3. Oktober 1990 zulässig war unter der Voraussetzung, dass sie in bescheidenem Umfang betrieben wird. Sie darf die Kleingärtnergemeinschaft nicht stören, die kleingärtnerischen Nutzung nicht beeinträchtigen und nicht erwerbsmäßig betrieben werden. Die gärtnerische Nutzung muss überwiegen.

Zulässig ist dagegen die Bienenhaltung. Sie dient der kleingärtnerischen Nutzung schon wegen des Nutzens der Bienen für die Bestäubung der kleingärtnerischen Erzeugnisse.

2.2 Erholungsnutzung

a) Begriffsbestimmung

Zweites Element der kleingärtnerischen Nutzung ist die Nutzung des Kleingartens zu Erholungszwecken. Die gesetzliche Festlegung, dass der Kleingarten auch zur Erholung dient und die Erholung ein Element der kleingärtnerischen Nutzung ist, berücksichtigt die Entwicklung in den letzten Jahrzehnten im Kleingartenwesen und beseitigt vor allem die in der Praxis aufgetretenen Zweifelsfragen, ob nur der Anbau von Obst- und Gemüse zur kleingärtnerischen Nutzung gehört. Der Freizeit- und Erholungswert des Kleingartens hat infolge des Wandels in den ökonomischen Verhältnissen einen besonderen Stellenwert gewonnen. Als „Erholung“ ist dabei nicht nur die gärtnerische Betätigung zu sehen. Erholung als Wiederherstellung des normalen körperlichen Kräftezustands und des geistig-seelischen Gleichgewichts, kann auf mannigfache Weise erfolgen, durch Gartenarbeit oder durch Ruhe und Entspannung. Dem hat sich auch die

gärtnerische Gestaltung des Kleingartens angepasst. In vielen Fällen weist ein beträchtlicher Teil der Gartenfläche Grasbewuchs und Zierbepflanzung auf.

Allerdings sind die Begriffselemente „Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen“, „Erholung“ durch das Wort „und“ verbunden. Die bloße Erholungsfunktion reicht daher für den Kleingartenbegriff nicht aus. Das wäre nur dann der Fall, wenn statt des Wortes „und“ das Wort „oder“ im Gesetz verwendet worden wäre.

Der Flächenanteil, der der Erzeugung von Obst- Gemüse und anderen pflanzlichen Produkten dient, ist gesetzlich nicht festgelegt. Dies bleibt den einzelnen Kleingärtnern bzw. den Kleingärtnervereinen überlassen. Rasen und Zierbepflanzungen dürfen aber nicht überwiegen. Die „reine“ Erholungsnutzung darf der Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen nicht übergeordnet sein. Eine Nutzung des Gartens nur zur Erholung ohne Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen ist keine kleingärtnerische Nutzung. Sie stellt einen Verstoß gegen § 1 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG dar und berechtigt daher nach Abmahnung zur Kündigung des Kleingartenpachtvertrages.

b) Flächenaufteilung; Nutz- und „Erholungs“fläche

Bei der Flächenaufteilung des Gartens in eine gärtnerische Nutz- und eine „Erholungs“fläche ist zu berücksichtigen, dass im Kleingarten auch bauliche Anlagen zulässig sind, die der kleingärtnerischen Nutzung dienen und ihr untergeordnet sind. Bauliche Anlagen sind vor allem, aber nicht nur, die Gartenlauben. Nach den Bauordnungen der Länder sind bauliche Anlagen alle mit dem Erdboden verbundene aus Bauprodukten hergestellte Einrichtungen. Eine Verbindung mit dem Boden besteht auch dann, wenn die Anlage durch eigene Schwere auf dem Boden ruht. Bauliche Anlagen sind i.d.S. sind z.B. auch befestigte Wege, Gewächshäuser, Geräteschuppen, mit dem Boden verbundene Bänke, Tische und Sitzgruppen, Pergolen, Einfriedungen usw. Keine baulichen Anlagen sind dagegen gelegentlich und vorübergehend aufgestellte Partyzelte. Unter Berücksichtigung der von Gesetzes wegen zulässigen baulichen Anlagen im Einzelgarten kann sich die für den Anbau von Gartenbauerzeugnissen sowie die für Anlegung von Rasenflächen und Ziersträuchern zur Verfügung stehende Fläche leicht um 20 – 25% der Gartenfläche und mehr je nach Größe verringern. Entscheidend ist hierbei, dass mindestens zwei Drittel der Gartenfläche für die kleingärtnerische Nutzung zur Verfügung stehen, davon mindestens die Hälfte für den Anbau von Gartenbauprodukten.

Umfassend und informativ wird die kleingärtnerische Nutzung in dem Aufsatz von Dr. Achim Friedrich „Kleingärtnerische Nutzung nach dem BKleingG“ in NJ 2003, 12 ff. dargestellt.

3. Abweichende „Begriffsbestimmungen“

In letzter Zeit sind – vereinzelt - im Schrifttum und Rechtsprechung von der herrschenden Interpretation des Begriffs der kleingärtnerischen Nutzung abweichende Auffassungen – einschränkende und erweiternde - vertreten worden. Hierbei handelt es sich um den Aufsatz von Mollnau, „Zur Anwendung des BKleingG und des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes auf Grundstücksnutzungsverhältnisse im Beitrittsgebiet“, NJ 1997,466 ff) und einige Entscheidungen der (Unter-) Gerichte.

3.1 Einschränkende Auslegungen

a) Schrifttum

In dem Aufsatz „Zur Anwendung des BKleingG und des SachRBerG auf Grundstücksnutzungsverhältnisse im Beitrittsgebiet“ wird die Ansicht vertreten, dass wesensbestimmend für den Kleingarten die Erzeugung von Naturprodukten sei. Notwendige Voraussetzung hierfür seien das räumlich überwiegende Anlegen und die intensive Bearbeitung von Beeten sowie die um-

fassende Ausnutzung der Gartenfläche durch Anpflanzung von Kulturen mit unterschiedlichen Vegetationsperioden. Neben der Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen könne der Garten jedoch auch eine Erholungsfunktion erfüllen. Hier lägen dann die Schwierigkeiten der Abgrenzung zu anderen, dem Schuldrechtsanpassungsgesetz unterfallenden Freizeitgärten. Eine sachgerechte Unterscheidung sei nach Auffassung des Autors nur dann möglich, wenn die Aufzählung beider Funktionen in § 1 BKleingG als Rangfolge (Wertigkeit) aufgefasst werde. Danach komme der Nutzung des Gartens zu Erholungszwecken nur eine untergeordnete Bedeutung zu. Diese könne und werde zwar in jedem Kleingarten auch vorliegen, dürfe jedoch nicht die Grundausrichtung und Hauptnutzung – Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen – überdecken oder überlagern. Deshalb müsse davon ausgegangen werden, dass eine kleinere Rasenfläche, Sitzplätze u.ä.m. nicht gegen die kleingärtnerische Nutzung sprechen, soweit solche Flächen im Vergleich mit der gärtnerisch genutzten Fläche lediglich zweitrangig seien.

Zusammenfassend wird dann der Schluss gezogen, dass die Anwendbarkeit des BKleingG auf vor dem 3.10.1990 begründete vertragliche Grundstücksnutzungen im Beitrittsgebiet – abgesehen von der Anlageneigenschaft – nur dann möglich sei, wenn bei Ablauf des 2.10.1990 das Einzelgrundstück oder die einzelnen Grundstücksteilflächen überwiegend zur Erzeugung von einjährigen Gartenprodukten gedient hätten.

Aus „Kulturen“ mit unterschiedlichen Vegetationsperioden in den Ausführungen zur kleingärtnerischen Nutzung zu Beginn des Aufsatzes wurde dann – ohne jegliche Begründung – eine überwiegende Nutzung zur Erzeugung von einjährigen Gartenprodukten.

Diese einengende Auslegung der kleingärtnerischen Nutzung ist nicht nur unzutreffend, sie widerspricht auch der gesetzlichen Regelung. Unter „Gartenbauerzeugnisse“ sind sowohl einjährige als auch mehrjährige Gartenprodukte zu verstehen. Die Gesetzesfassung bietet keinen Anlass, hiervon abzuweichen. Insoweit ist die einengende Auslegung des Begriffs Gartenbauerzeugnisse auf einjährige Gartenprodukte willkürlich. Aus dem Gesetzeswortlaut lässt sich nicht entnehmen, dass die Kleingarteneigenschaft die überwiegende Erzeugung von einjährigen Gartenprodukten voraussetzt. Entscheidend ist vielmehr, dass Gartenbauerzeugnisse gewonnen werden in einer die kleingärtnerische Nutzung kennzeichnenden Vielfalt. Ob hierbei einjährige oder mehrjährige Gartenbauerzeugnisse überwiegen, ist bedeutungslos.

In diesem Zusammenhang ist noch darauf hinzuweisen, dass von achtzehn Pflanzengruppen lediglich sieben einjährig sind und elf – das sind 61,1% - mehrjährig. Zu den einjährigen Kulturen gehören fast alle Gemüsearten - Ausnahme Stielgemüse sowie einige Grenzfälle von Arten und Sorten, die überwinterungsfähig sind und durchaus auch als zweijährige Kulturen gewertet werden können, zB. Porree, Rosenkohl -. Sämtliche Obstarten, Stauden, fast alle Blumenzwiebel und Ziergehölze sind mehrjährig. Schon daraus wird deutlich, dass die Einschränkung der kleingärtnerischen Nutzung auf die überwiegende Erzeugung von einjährigen Gartenprodukten jeglicher fachlichen Grundlage entbehrt, sachlich unbegründbar und nicht zu rechtfertigen ist (s. Achim Friedrich a.a.O.).

b) Rechtsprechung

Das LG Potsdam (U.v. 16.5.2000 – 6 S 15/99 n.v.) hat unter Bezugnahme auf den Aufsatz von Mollnau in der NJ 1997, 466 ff. entschieden, dass eine Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen nur dann vorliege, wenn die überwiegende Fläche eines Gartens zur Erzeugung von einjährigen Gartenprodukten genutzt werde.

Das in dieser Sache angerufene VerfG des Landes Brandenburg hat in seinem Beschluss vom 12.10.2000 – VerfG Bbg 35/00 die Definition des Begriffs „Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen“ des LG Potsdam insoweit bestätigt, als es diese Auslegung noch für vertretbar hält. Der Standpunkt, dass die Grundstücksfläche überwiegend zur Erzeugung von einjährigen Garten-

produkten dienen müsse, halte sich noch innerhalb des Meinungsspektrums und gerät nicht in Widerspruch zu dem hinsichtlich der Art der Gartenbauerzeugnisse sowie des Umfangs der hierfür zu nutzenden Fläche offenen Gesetzeswortlaut. Es räumt aber gleichzeitig ein, dass sich aus dem Gesetzeszweck durchaus Argumente für eine pächterfreundlichere Auslegung des Anwendungsbereichs des BKleingG gewinnen ließen.

Ob diese Auslegung des Begriffs „Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen“ noch vertretbar ist – wie das VerfG des Landes Brandenburg (LVerfG) meint, ist mehr als zweifelhaft, sie ist jedenfalls nicht in Einklang zu bringen mit den Zielen, Zwecken und der Entstehungsgeschichte des BKleingG sowie mit dem Begriff „Gartenbauerzeugnisse“, der Obst und Gemüse, einjährige und mehrjährige Gartenprodukte umfasst. Da das LVerfG unter Berufung das BVerfG (BVerfGE 87, 114, 147) anerkannt hat, dass auch eine andere pächterfreundlichere Auslegung der kleingärtnerischen Nutzung möglich ist, lassen sich aus dem Beschluss des LVerfG keine die Auslegung des Begriffs „Gartenbauerzeugnisse“ bestimmende Merkmale oder Kriterien entnehmen. Im Übrigen habe – so das Landesverfassungsgericht - die Entscheidung des LG Potsdam keine rechtlichen Auswirkungen auf andere Verfahren. „Nach § 322 Abs. 1 ZPO ist ein Urteil nur insoweit der Rechtskraft fähig, als darin über den durch die Klage und Widerklage erhobenen Anspruch entschieden ist“.

Grundsätzlich ist zu den beiden Entscheidungen zu bemerken, dass diese nicht klar und eindeutig zwischen dem Anbau von Obst- und Gemüse sowie der sonstigen gärtnerischen Nutzung unterscheiden und weitergehend auch nicht zwischen dieser Nutzungsart einerseits und der Erholungsnutzung andererseits. Die gärtnerische Nutzung wird offensichtlich mit der Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen verwechselt. Die Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen ist aber nur als Teil der gärtnerischen Nutzung im Gesetz genannt. Die gärtnerische Nutzung wiederum ist nur Teil der kleingärtnerischen Nutzung zu der auch von Gesetzes wegen die Erholungsnutzung gehört. Insoweit verfälscht diese Interpretation den objektivierten im Wortlaut des § 1 Abs. 1 Nr. 1 des BKleingG zum Ausdruck gekommenen Willen des Gesetzgebers.

3.2 Erweiternde Auslegung

Im Unterschied zur Entscheidung des LG Potsdam v. 16.5.2000 – 6 S 15/99 - ist das Verwaltungsgericht Frankfurt/Oder in seinem Urteil vom 31. März 1998 – 7 K 1912/96 - zu dem Ergebnis gekommen, dass es für die kleingärtnerische Nutzung i.S. des § 1 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG genügt, wenn auf die gärtnerische Nutzung ein nicht völlig unbedeutender und daher den Charakter der Gärten mitprägender Anteil der Fläche entfällt. Der Kleingarten dürfe nur nicht ausschließlich der Erholungsnutzung dienen. Die Erholungsnutzung dürfe jedoch überwiegen, solange der Garten durch die gärtnerische Nutzung mitgeprägt sei. Ein Anteil von ca. 22% der Gartenfläche als gärtnerische Nutzung sei ein mitprägender Anteil und genüge für das Vorliegen einer kleingärtnerischen Nutzung i.S.d. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG.

Hierbei handelt es sich um eine sachlich unzutreffende Extremauffassung.

Das Gesetz geht vielmehr bei der Formulierung „gärtnerische Nutzung, insbesondere für die Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen, und Erholungsnutzung“ davon aus, dass beide Elemente der kleingärtnerischen Nutzung gleichgewichtig nebeneinander stehen. Berücksichtigt man, dass die Erholung als Wiederherstellung des normalen körperlichen Kräftezustands und des geistig-seelischen Gleichgewichts sowohl durch Gartenarbeit als auch durch Ruhe und Entspannung erfolgen, folgt aus dem Gesetzeswortlaut eindeutig, dass die Erholungsnutzung der Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen nicht übergeordnet sein darf.

Die Erwägungen des VerwG, dass eine „Mitprägung“ des Gartens durch die Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen genüge, um eine kleingärtnerische Nutzung annehmen zu können, liegt neben der Sache und wird weder vom Gesetzeswortlaut noch von der Entstehungsgeschichte des BKleingG – wie das VerwG unzutreffenderweise behauptet – gedeckt.

4. Höchstrichterliche Rechtsprechung

4.1 Begriff und Inhalt der kleingärtnerischen Nutzung

Der BGH hat in seiner Entscheidung vom 16.12.1999 – III ZR 89/99 - unmissverständlich klar gestellt, dass die nichterwerbsmäßige gärtnerische Nutzung, also die Erzeugung von Obst, Gemüse und anderen Früchten durch Selbstarbeit des Kleingärtners oder seiner Familienangehörigen, das zentrale Merkmal der kleingärtnerischen Nutzung ist. „Kennzeichnend für diese Nutzungsart ist die Vielfalt der Gartenbauerzeugnisse“.

In einem weiteren Beschluss vom 31.1.2002 hat der BGH – III ZR 42/01- die Auslegung der kleingärtnerischen Nutzung durch das OLG Naumburg (7 U 132/99) in seinem Urteil vom 11.1.2001 durch Nichtannahme der Revision mit der Begründung, die Revision habe keine Aussicht auf Erfolg, bestätigt.

Das OLG Naumburg hat hierzu ausgeführt, dass das zentrale Element der nicht erwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung an § 1 Abs. 1 der Kleingarten- und Kleinpachtlandordnung – KGO - vom 31.7.1919 anknüpfe. Die Richtlinien zur KGO (Rundschreiben des Reichswirtschaftsministers vom 1.Oktober 1919, Aktz VI 52) konkretisierten den Rechtsbegriff als Nutzung, die die Erzeugung von Gemüse, Obst und anderen Früchten oder von Futter für Kleintierhaltung durch Selbstarbeit des Gartenbesitzers oder seiner Familien zwecks Versorgung des Eigenbedarfs zum Gegenstand habe. Wegen des Funktionswandels im Kleingartenwesen - Wegfall der ausschließlich ernährungspolitischen Zweckbestimmung des Kleingartens - habe der Gesetzgeber ausdrücklich auch die Erholungsfunktion in den Gesetzestext aufgenommen.

4.2 Stellungnahme zu abweichenden Interpretationen

Das OLG Naumburg weist in dieser Entscheidung auf die unterschiedlichen Auffassungen in der Rechtsprechung über den Umfang der Erholungsfunktion hin, die von einem Überwiegen der Nutzungsfunktion über die Zulässigkeit des Überwiegens der Erholungsfunktion reichen bis zu der extremen Auffassung, dass die Fruchtziehung nur keine Alibifunktion haben dürfe, so dass der Anbau von Gartenfrüchten auf 25% der Gartenfläche noch ausreichen sei. Wörtlich heißt es:

„ Der erkennende Senat schließt sich der Meinung von Otte in Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB § 1 BKleingG Rn 8 und Mainczyk, BKleingG, 7. Aufl. § 1 Rn 9 an, nach der die der Erholungsfunktion dienende Fläche nicht die gärtnerisch genutzte Fläche übersteigen darf“.

Mit dieser durch den BGH mit Beschluss vom 31.1.2002 (III ZR 42/01) bestätigten Interpretation der kleingärtnerischen Nutzung des OLG Naumburg ist die bisherige Streitfrage über Inhalt und Umfang der kleingärtnerischen Nutzung höchstrichterlich und damit endgültig geklärt.

5. Bauliche Anlagen in Kleingärten

5.1 Kleingärtnerische und bauliche Bodennutzung

Die kleingärtnerische Nutzung ist eine besondere Art der Bodennutzung, die grundsätzlich eine Bebauung der kleingärtnerisch genutzten Fläche ausschließt. Zulässig sind aber bauliche Anlagen, die der kleingärtnerischen Nutzung von ihrer Funktion her zugeordnet sind. Das sind Anlagen, die in ihrer Funktion als auch räumlich-gegenständlich dem primären Nutzungszweck,

nämlich der kleingärtnerischen Nutzung dienend zu- und untergeordnet sind. Hierbei handelt es sich um sog. bauliche Nebenanlagen, die im Hinblick auf die Hauptnutzung, die kleingärtnerische Nutzung, lediglich eine Hilfsfunktion erfüllen. Das sind vor allem Gartenlauben, die den Anforderungen des § 3 Abs. 2 BKleingG entsprechen und sonstige der kleingärtnerischen Nutzung dienende bauliche Anlagen.

5.2 Bauliche Anlagen

Der Begriff der baulichen Anlage ist ein Schlüsselbegriff des gesamten öffentlichen Baurechts. Die Landesbauordnungen definieren bauliche Anlagen als mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen. Eine Verbindung mit dem Boden besteht auch dann, wenn die Anlage durch eigene Schwere auf dem Boden ruht. Bauliche Anlagen sind danach nicht nur Gartenlauben und Gewächshäuser, sondern auch befestigte Wege (zB. mit Steinplatten), ortsfeste Bänke und Tische, Einfriedungen, Pergolen usw. Keine baulichen Anlagen sind dagegen gelegentlich und nur vorübergehende aufgestellte Partyzelte.

Die Bauordnungen der Länder fingieren auch Anlagen, die nach dem Regelbegriff keine baulichen Anlagen sind, dennoch als (fiktive) bauliche Anlagen. Hierzu gehören vor allem Stellplätze für Kraftfahrzeuge, die zum Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen bestimmt sind. Allerdings sind Stellplätze bereits dann (echte) bauliche Anlagen, wenn sie dadurch geschaffen werden, das ein Grundstücksteil mit festem und dauerhaftem Material zB. Schutt oder Asche aufgefüllt oder befestigt sind.

Dem Begriff „bauliche Anlage“ kommt im gesamten Bereich des öffentlichen Rechts, insbesondere im Bau- und Planungsrecht, eine zentrale Bedeutung zu. Die Vorschrift des § 3 Abs. 2 Satz 1 Halbs. 2 BKleingG bestimmt durch Verweisung auf die §§ 29 bis 36 BauGB, dass die bundes- und landesrechtlichen Regelungen über die Zulässigkeit von baulichen Anlagen in Kleingärten anzuwenden sind.

Ungeachtet der Tatsache, dass der bundesrechtliche Begriff der baulichen Anlage nach dem BauGB ein eigenständiger ist, der unabhängig vom landesrechtlichen Begriff besteht, ist beiden Begriffsbestimmungen gemeinsam, dass eine bauliche Anlage bei einer künstlich aus Stoffen oder Bauteilen geschaffenen Einrichtungen, die mit dem Erdboden in einer auf Dauer gedachten Weise verbunden ist, immer vorliegt.

Die Verbindung mit dem Erdboden wird nicht dadurch aufgehoben, dass die Anlage jederzeit abgebaut und anderswo wieder aufgestellt werden kann. Die Dauer der Verbindung ist jedenfalls nicht entscheidend. Auch Anlagen, die nur vorübergehend aufgestellt werden, sind bauliche Anlagen. Dem Erfordernis der Dauer genügt nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung ein Zustand, der jeweils für mehrere Monate besteht (BVerwG, BauR 1977, 109 f). Das Baurecht verlangt keine feste Verbindung mit dem Erdboden. Darin liegt der Unterschied für den bürgerlich-rechtlichen Regelungen über die Bestandteile Grund und Boden (vgl. §§ 93 ff BGB).

6. Gartenlauben

Kleingartenrechtlich sind Gartenlauben bauliche Nebenanlagen, die der kleingärtnerischen Nutzung dienen und ihr untergeordnet sind. Sie sind kein Begriffsmerkmal des Kleingartens, denn die kleingärtnerische Nutzung kann auch ohne Gartenlauben betrieben werden; sie sind aber im Kleingarten üblich. Sie sollen dem Kleingärtner einen vorübergehenden Aufenthalt – auch gelegentliche behelfsmäßige Übernachtungen – ermöglichen und darüber hinaus dem Aufbewahren von Gerätschaften und Gartenbauerzeugnissen dienen (BVerwG, BRS 42,94). Rechtlich wird diese Funktion der Gartenlaube durch die Bestimmungen des § 3 Abs. 2 BKleingG betreffend die Größe, einfache Ausführung, Ungeeignetheit zum dauernden Wohnen, d.h. Ausschluss von Anlagen und Einrichtungen, die dem Wohnen dienen, sichergestellt. Wohnen in Gartenlauben stellt grundsätzlich eine

Zweckentfremdung dar und ist in § 9 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG beispielhaft als Kündigungsgrund genannt.

6.1 Grundfläche und Höhe

Nach § 3 Abs. 2 BKleingG darf die Grundfläche der Laube 24 qm nicht überschreiten. Grundfläche ist die Fläche des Grundstücks, die von der Laube überdeckt werden darf. Dachvorsprünge, soweit sie keine weitergehende Funktion als die Fernhaltung von Niederschlägen von der Laube haben, sind dabei nicht zu berücksichtigen. Im Übrigen sind sie mitzurechnen, insbesondere, wenn sie einen Freisitz überdecken. Ein nicht überdachter Freisitz ist daneben zulässig, muss sich jedoch in einem angemessenen Verhältnis zur Gartengröße halten. Die gesetzlich vorgeschriebene Höchstgrenze der Grundfläche der Laube kann durch Festsetzungen im Bebauungsplan (BVerwG NJW 1984, 1576) oder durch vertragliche Vereinbarungen unterschritten werden.

Die Höhe der Laube ist zwar im Gesetz nicht geregelt, Begrenzungen ergeben sich aber aus der kleingärtnerischen Funktion der Laube. Lauben dürfen keine Höhe haben, die sie nach landesrechtlichen Vorschriften dazu geeignet machen, zum dauernden Wohnen genutzt zu werden. Eine Höhe von mehr als 3,50 m (Traufhöhe 2,25 m) ist unzulässig (BVerwG NJW 1984, 1576).

Grundsätzlich unzulässig ist auch die Unterkellerung einer Laube (OVG Bremen, BRS 38,74). Wenn sie eine bestimmte Größe (zB. 2 x 2 m) und gewisse Tiefe (zB. 0,5 m) überschreitet. Unter diesen Werten bleibende Kleinkeller kann der Lageraum von Gartenfrüchten dienen und hat damit eine der kleingärtnerischen Nutzung dienende Hilfsfunktion.

6.2 Einfache Ausführung

Das Merkmal „einfache Ausführung“ der Laube knüpft an ihre Funktion an und bedeutet Verwendung kostengünstiger Baustoffe und Bauteile mit konstruktiv einfachen Ausbaumaßnahmen. Als Baustoffe können Holz oder Mauerstein in Betracht kommen. Klinkerverkleidungen können nicht mehr als einfache Ausführung angesehen werden. Das gleiche gilt für Kupferdachrinnen. Auch die Inneneinrichtung der Laube ist nur in einfacher Ausführung zulässig, also unter Verwendung preiswerter Materialien. Teure Wand- und Deckenverkleidungen widersprechen der gesetzlichen Regelung.

6.3 Ungeeignetheit zum dauernden Wohnen

Die Laube darf nach ihrer Beschaffenheit insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein. Die der kleingärtnerischen Nutzung dienende Funktion der Laube ist es, die bestimmt, was zulässig ist. Die kleingärtnerische Nutzung der Laube besteht in kurzfristigen Aufhalten des Kleingärtners und seiner Familie anlässlich von Gartenarbeiten oder Freizeiterholung im Garten sowie in der Aufbewahrung von Geräten für die Gartenbearbeitung und von Gartenerzeugnissen. Die Gartenlaube ist kein Wochenend- oder Ferienhaus. Ihre Ausstattung und Einrichtung müssen dem Merkmal „Ungeeignetheit zu dauernden Wohnen“ Rechnung tragen.

Unzulässig ist daher der Anschluss der Gartenlaube an das Elektrizitäts-, Gas- und Fernwärmeversorgungsnetz. Gleiches gilt für den Telefonanschluss. Auch ein Wasseranschluss ist in der Laube selbst – anders als im übrigen Teil des Kleingartens - unzulässig und demzufolge auch eine Abwasserbeseitigungsanlage nicht erforderlich. Die Entsorgung kann über sog. Trockentoiletten erfolgen. Unzulässig sind auch Solaranlagen, da es sich hierbei lediglich um eine andere Art der Stromgewinnung handelt. Die Frage nach einer umweltfreundlichen Energie stellt sich in diesem Zusammenhang nicht, weil diese Anlagen nicht der bestimmungsgemäßen Nutzung der Laube dienen.

Zulässig sind dagegen ein Wasseranschluss im Garten und die Versorgung mit Arbeitsstrom zum Betrieb von Gartengeräten. Der Anschluss kann durch entsprechende Einrichtungen innerhalb der Kleingartenanlage, die keinem Einzelgarten zuzuordnen ist, sichergestellt werden.

Das BVerfG hat in seiner Entscheidung vom 25.2.1998 (1 BvR 207/97) die Zulässigkeit von Ver- und Entsorgungseinrichtungen in Gartenlauben im geltenden kleingartenrechtlichen Regelungssystem (Pachtpreisbindung, Kündigungsschutz) verfassungsrechtlich grundsätzlich ausgeschlossen (BVerfG, NJW-RR 1998, 1166 f).

Nicht betroffen von diesen Einschränkungen sind rechtmäßig zum Wohnen genutzte Lauben (Wohnlauben) und rechtmäßig, d.h. im Einklang mit den früher geltenden Rechtsvorschriften, hergestellte Ver- und Entsorgungseinrichtungen in der Gartenlaube. Sie genießen Bestandsschutz.

7. Großlauben; Bestandsschutz

7.1 Großlauben

Das BKleingG enthält in § 18 und seinem § 20 a Nr. 7 Satz 1 Sonderregelungen für Lauben, die die in § 3 Abs. 2 BKleingG vorgeschriebene Größe von 24 qm Grundfläche überschreiten, sofern die Lauben in den alten Ländern rechtmäßig vor dem 1. April 1983 und in den neuen Ländern vor dem 3. Oktober 1990 errichtet worden sind. Diese Überleitungsvorschriften, die dem Pächter einer Kleingartenparzelle Bestandsschutz gewähren, stehen der Anwendbarkeit des BKleingG im Übrigen nicht entgegen, sondern setzen diese mehr voraus.

7.2 Bestandsschutz

a) Inhalt des Bestandsschutzes

Der in den §§ 18 Abs. 1 und 20 a Nr. 7 Satz 1 BKleingG geregelte Bestandsschutz beruht auf der verfassungsrechtlichen Eigentumsгарantie des Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG. Geschützt wird die rechtmäßig errichtete Baulichkeit in ihrer bisherigen Funktion (ständige Rechtsprechung des BVerwG seit BVerwGE 25,162 f.). Der Bestandsschutz gewährleistet damit das Recht, eine bauliche Anlage zu erhalten und sie wie bisher zu nutzen. Er ist daher nichts anderes als ein Schutz der Bestandsnutzung, und zwar ein Schutz gegenüber einem behördlichen Beseitigungsverlangen.

Rechtmäßig errichtet ist eine bauliche Anlage, wenn sie im Zeitpunkt der Errichtung dem materiellen Recht entsprach, sog. materielle Legalität, oder wenn sie – obwohl in Wirklichkeit unrechtmäßig – genehmigt und die Genehmigung nicht aufgehoben worden ist, sog. formelle Legalität. Die (rechtswidrig) erteilte, aber nicht aufgehobene Baugenehmigung enthält die Feststellung, dass die genehmigte bauliche Anlage dem materiellen öffentlichen (Bau-) Recht entspricht. Die Frage, ob die Genehmigung rechtmäßig erteilt worden ist (materielle Legalität der genehmigten Anlage), spielt dann keine Rolle mehr, wenn die Genehmigung bestandskräftig geworden, also nicht mehr anfechtbar ist. Darauf, ob eine bauliche Anlage genehmigt worden ist, das heißt formell rechtmäßig ist, kommt es nicht an, wenn sie materiell rechtmäßig war.

b) Erweiterter Bestandsschutz

Auch nicht rechtmäßig errichtete bauliche Anlagen können in einen dem Bestandsschutz vergleichbaren Rechtsstatus hineinwachsen, wenn die zuständige Behörde den illegalen Zustand wissentlich über einen längeren Zeitraum geduldet hat (OVG Berlin, MDR 1983, 165; LG Hannover, ZMR 1987, 23 f.). Als längeren Zeitraum nennt das OVG Berlin eine Dauer von etwa 25 Jahren. Für die neuen Länder gilt für vor dem 3. Oktober 1990 nicht rechtmäßig errichtete Lauben § 11 Abs. 3 BevölkerungsbauwerkeVO. Danach konnte eine nicht zulässige übergroße Laube Be-

standsschutz erlangen, wenn die zuständige Behörde den illegalen Zustand über einen Zeitraum von mindestens 5 Jahren seit der Fertigstellung wissentlich geduldet hat.

c) Beginn und Ende des Bestandsschutzes

Der Bestandsschutz beginnt, sobald das Bauwerk - rechtmäßig - fertiggestellt oder wenn die Rechtmäßigkeit formell festgestellt worden ist. Die Rechtmäßigkeit kann auch nach Errichtung des Bauwerks eingetreten sein, wenn sie zwischenzeitlich infolge einer Rechtsänderung rechtmäßig geworden ist. Die Neuerrichtung einer baulichen Anlage an Stelle der bestandsgeschützten ist vom Bestandsschutz nicht gedeckt.

Der Bestandsschutz endet mit der Beseitigung der baulichen Anlage. Er endet auch, wenn die bauliche Anlage nicht völlig beseitigt ist, die vorhandenen Teile aber nur mit einem einer Neuerrichtung gleichkommenden Aufwand (zB. statische Neuberechnung des Bauwerks, Kosten) zu verwenden sind.

Der Bestandsschutz endet auch ohne Eingriff in die bauliche Substanz, soweit und sobald die geschützte Nutzung – endgültig – aufgegeben worden ist. Die Endgültigkeit beurteilt sich nicht nach dem inneren Willen des Eigentümers, sondern danach, wie die Beendigung der ausgeübten Nutzung nach außen erkennbar in Erscheinung tritt. Eine nur vorübergehende Unterbrechung der Nutzung vernichtet den Bestandsschutz nicht. Der Eigentümer hat insoweit eine gewisse „Nachwirkungsfrist“, innerhalb derer ihm Gelegenheit gegeben ist, die Nutzung wieder aufzunehmen. Maßgeblich für die Dauer dieser Frist ist die Verkehrsauffassung (BVerwG, BauR 1988,571).

aa) Kleingartenpachtvertrag als Voraussetzung der Laubennutzung

Lauben in Kleingärten sind auf fremden Boden errichtete bauliche Anlagen. Sie werden nicht Bestandteil des Grundstücks, da sie nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grund und Boden verbunden sind. Sie sind vielmehr gemäß § 95 BGB Scheinbestandteile und bleiben Eigentum des Kleingärtners. Der Wille, die Gartenlaube nur zu einem vorübergehenden Zweck mit Grund und Boden zu verbinden, wird bei einem Pachtverhältnis vermutet (BGHZ 92,70; BGH, ZOV 2003,167). Dabei ist unerheblich, wie fest die Lauben mit dem Grund und Boden verbunden sind und ob sie sich leicht oder mit großem Aufwand entfernen lassen.

Die Nutzung einer Laube im Kleingarten setzt einen Kleingartenpachtvertrag voraus. Mit der Beendigung dieses Vertrages endet auch das Recht des weichenden Kleingärtners, die Laube zu nutzen, obwohl die Vertragsbeendigung das Eigentum an der Gartenlaube unberührt lässt.

Der Bestandsschutz, der auf den Schutz der ausgeübten Nutzung ausgerichtet ist, läuft daher „leer“, wenn niemand vorhanden ist, der zur Nutzung der Laube berechtigt ist. Die Tatsache, dass der Bestandsschutz objektbezogen ist ändert nichts an dieser Rechtslage. Die Objektbezogenheit hat nur zur Folge, dass jeder Eigentümer der Laube, der aufgrund eines Kleingartenpachtvertrages zur Nutzung des Kleingartens berechtigt ist, sich auf den Bestandsschutz berufen kann und nicht nur derjenige, der die Laube errichtet hat.

bb) Pächterwechsel

Der Bestandsschutz ist aber – z.B. bei Pächterwechsel – mit der Beendigung des Kleingartenpachtvertrages des weichenden Pächters nicht endgültig beendet. Er wirkt nach, auch wenn die Nutzung der Gartenlaube durch Vertragsbeendigung aufgegeben wird. Die bestandsgeschützte Nutzung wird durch den Abschluss eines neuen Kleingartenpachtvertrages und Übernahme der Laube wieder aufgenommen. Beim Pächterwechsel tritt also nur eine vorübergehende Unterbrechung der Nutzung der Laube ein. Der Bestandsschutz wird dadurch wegen seiner Nachwirkungsfrist nicht beeinträchtigt.

Die Nachwirkungsfrist, in der die Laube nicht genutzt wird, ist zeitlich nicht unbegrenzt. Sie endet endgültig, wenn der Pächter (als Eigentümer der Laube) diese entfernt oder wenn nach der Verkehrsauffassung mit einer Verpachtung des Gartens an einen Kleingärtner, zB. wegen mangelnder Nachfrage, nicht mehr gerechnet werden kann.

8. Wohnlauben

8.1 Begriff der Wohnlauben

Der Begriff der Laube ist gesetzlich nicht definiert. Er hat sich aus der Zweckbestimmung herausgebildet. Das gleiche gilt auch für die zu Wohnzwecken dienende Laube (Wohnlaube). Von der üblichen Gartenlaube unterscheidet sich die Wohnlaube insoweit, als sie ein auf Dauer angelegtes häusliches Leben ermöglicht, das die Wohnbedürfnisse und die übliche Wohngewohnheit umfasst und insoweit den Lebensmittelpunkt bildet.

Das BKleingG geht bei sog. Wohnlauben davon aus, dass in diesen Fällen die ursprüngliche Laube durch (rechtmäßige oder geduldete) Baumaßnahmen zu einer das Wohnen ermöglichende Laube ausgebaut wurde. Es bezeichnet die dem Wohnen dienende Baulichkeiten Kleingartenanlagen weiterhin als Laube, die dauernd zu Wohnzwecken genutzt wird (§ 18 Abs. 2 BKleingG; § 20 a Nr. 8 Satz 1 BKleingG).

Das BKleingG stellt auch keine Anforderungen an die Eignung der dem Wohnen dienende Laube in bautechnischer Hinsicht (Bauweise, Größe der Wohnfläche, haustechnische Anlagen usw.), sondern bestimmt lediglich als Voraussetzung der (bestandsgeschützten) Wohnnutzung, dass in den alten Ländern vor dem 1. April 1983 und in den neuen Ländern vor dem 3. Oktober 1990 eine Befugnis zur Wohnnutzung erteilt wurde und andere Vorschriften der Wohnnutzung nicht entgegen stehen. Das Gesetz geht dabei davon aus, dass bei der Erteilung der Wohnnerlaubnis die für das dauernde Wohnen in der Laube erforderlichen Voraussetzungen und bautechnischen Mindestanforderungen an die Wohnnutzung vorgelegen haben.

Die Befugnis, die Laube zu Wohnzwecken zu nutzen, kann sich aus öffentlich-rechtlichen Bestimmungen oder aus vertraglichen Abmachungen mit dem Verpächter und behördlicher Zustimmung oder (wissentlicher) stillschweigender Duldung ergeben. Liegen diese Voraussetzungen nicht vor, ist die Wohnnutzung rechtswidrig und demzufolge auch nicht bestandsgeschützt. Die Befugnis zur Wohnnutzung setzt weiter voraus, dass ihr andere Vorschriften nicht entgegenstehen. Das können zB. Bestimmungen der Bauordnung über die Anforderungen an Aufenthaltsräume sein, die im konkreten Einzelfall nicht erfüllbar sind.

8.2 Wohnlauben und kleingärtnerische Nutzung

Die Nutzung einer Laube zu Wohnzwecken verträgt sich zwar grundsätzlich nicht mit der Bestimmung des Kleingartens und dem Charakter der Kleingartenanlage. Die Vorschriften des § 18 Abs. 2 BKleingG und 20 a Nr. 8 Satz 1 BKleingG beziehen aber die dauernde bestandsgeschützte Wohnnutzung in die kleingärtnerische Nutzung ein und lassen sie unberührt. Die Kleingarteneigenschaft der Parzelle ändert sich durch die Wohnnutzung nicht. Die Grundstücksfläche ist weiterhin als Kleingartenland zu qualifizieren (BGH U.v. 24.7.03 – III ZR 203/02 und III ZR 207/02; BGH, ZOV 2003,167 f.). Die Rechtsprechung trägt dieser Besonderheit dadurch Rechnung, dass bei der Bemessung des zusätzlichen Entgelts für die Nutzung der Wohnlaube nur der überbaute Teil des Kleingartens als Berechnungsfaktor einzusetzen ist (BGHZ 117, 397). Der Wert (nur) dieser Fläche ist nach den für bebaute Grundstücke zu ermittelnden Verkehrswerten zu bestimmen.

Von den Wohnlauben zu unterscheiden sind nach der Rechtsprechung des BGH Eigenheime und Eigenheimen vergleichbare Baulichkeiten in Kleingartenanlagen in den neuen Ländern.

9. Eigenheime und vergleichbare Baulichkeiten in Kleingärten

9.1 Differenzierung nach Beschaffenheit und Art der Nutzung

Mit den Entscheidungen vom 24. Juli 2003 (III ZR 203/02 und III ZR 207/02) hat der BGH – ausgehend vom SachenRBerG - unter dem Gesichtspunkt der Beschaffenheit und der Art der Nutzung der auf den einzelnen Parzellen in einer Kleingartenanlage vorhandenen Baulichkeiten unterschieden zwischen Wohnlauben, Eigenheimen und Eigenheimen und nahe stehenden Baulichkeiten.

Bei Wohnlauben handelt es sich danach um eine „altrechtliche“ mit Bestandsschutz versehene und im Zeitpunkt des Wirksamwerdens des Beitritts am 3. Oktober 1990 rechtmäßig ausgeübte Wohnnutzung einer Laube, die den materiellen und formellen Anforderungen an ein Eigenheim i.S. des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes (SachenRBerG) nicht entspricht.

Eigenheime in Kleingärten sind dagegen nach der Rechtsprechung des BGH als Wohnhäuser – entsprechend den bautechnischen Anforderungen – geeignete und hierzu dienende Baulichkeiten, die der Sachenrechtsbereinigung unterliegen.

Unter der Bezeichnung Eigenheimen nahe stehende Baulichkeiten versteht der BGH Gebäude die nach den Maßstäben des Rechts der DDR die bautechnischen Anforderungen für eine Wohnnutzung erfüllen, jedoch mangels Beheizbarkeit lediglich dem Sommerwohnen dienen.

9.2 Eigenheime

Die Errichtung eines Eigenheims oder der Umbau einer Laube zu einem Eigenheim war auf der Grundlage eines Kleingartennutzungsvertrages nach den §§ 312 ff ZGB DDR nicht zulässig. Die tatsächliche Nutzung stand jedoch oft mit der bodenrechtlichen Regelung im Widerspruch. Dies dürfte z.T. durch die Bestimmungen über die staatliche Förderung des Eigenheimbaus und zum Genehmigungsverfahren begünstigt worden sein (Czub, in Czub/Schmidt-Rätzsch/Frenz § 5 Rd. 114). Denn bauliche Maßnahmen an Lauben wurden wie der Bau anderer Eigenheime in die staatliche Planung und Förderung des individuellen Wohnungsbaues einbezogen. Das SachenRBerG trägt diesen Sachverhalten insoweit Rechnung, als es den Eigentümern dieser Baulichkeiten unter den gesetzlichen Voraussetzungen die Ansprüche nach dem SachenRBerG einräumt.

a) Anwendbarkeit des SachenRBerG

Das SachenRBerG passt die in der ehemaligen DDR begründeten Bodennutzungsverhältnisse an die infolge der Wiedervereinigung veränderten rechtlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse an. Auf Kleingartennutzungsverhältnisse findet es zwar grundsätzlich keine Anwendung. Das gilt jedoch nicht ausnahmslos. Ist auf einem Grundstück aufgrund eines Kleingartennutzungsvertrages (§§ 312 ff ZGB DDR) mit Billigung staatlicher Stellen ein als Wohnhaus geeignetes und hierzu dienendes Gebäude errichtet worden (§ 5 Abs. 1 Nr. 3 Buchst. e SachenRBerG), so unterfällt dieses Grundstück auch dann der Sachenrechtsbereinigung, wenn es innerhalb einer Kleingartenanlage liegt, es sei denn, dass der Überlassende dieser Nutzung widersprochen hatte (BGHZ 139, 235 ff., 238 ff.).

Mit diesem Urteil des BGH ist die Streitfrage über die Anwendbarkeit des SachenrechtsBerG auf Bodennutzungsverhältnisse in Kleingartenanlagen i.S.d. § 1 Abs. 1 BKleingG höchstrichterlich entschieden. Dieser Entscheidung widersprechende Urteile anderer Gerichte (vgl. LG Berlin VIZ 1996, 479; LG Berlin VIZ 1998, 157) sind damit überholt. Das Schrifttum zum SachenRBerG ist ohnehin überwiegend ebenfalls der Ansicht, dass die Belegenheit einer zu einem Wohnhaus

umgebauten Laube in einer Kleingartenanlage die Anwendung des SachenRBerG nicht ausschließt (Eickmann/Rothe, SachenRBerG, Rn 40 ff; Zimmermann/Heller, Grundstücksrecht Ost, SachenRBerG, § 5 Rn 17).

b) Begriff des Eigenheims

Eigenheime in Kleingärten sind nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung Baulichkeiten, die dem dauernden Wohnen dienen und die der Sachenrechtsbereinigung unterliegen. Unter dem Begriff Eigenheim versteht das SachenRBerG ein Konglomerat verschiedenartigster Fallgestaltungen, denen allen gemein ist, dass das Grundstück mit Billigung staatlicher Stellen bebaut wurde. Bebauungen i.S.d. SachenRBerG sind nicht nur die Errichtung von Gebäuden, sondern auch bauliche Maßnahmen an bestehenden Gebäuden, wenn die Nutzungsart des Gebäudes verändert wurde und die baulichen Maßnahmen nach ihrem Umfang und Aufwand einer Neuerrichtung entsprechen (§ 12 Abs. 1 SachenRBerG). Nach der Rechtsprechung des BGH ist der Umbau einer Laube zu einem Eigenheim eine solche Baumaßnahme i.S. des § 12 Abs. 1 SachenRBerG (BGH ViZ 2002, 662 f; BGH ViZ 2001, 503 f).

c) Voraussetzungen der Eigenheimeigenschaft

aa) Eignung zur Wohnnutzung

Entscheidend für die Einordnung als Eigenheim ist – nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung –, ob ein Bauwerk die bautechnischen Mindestanforderungen an die Wohnhausqualität der Baulichkeit nach den Maßstäben des DDR-Rechts erfüllt (BGH, ViZ 2001, 503 f; BGH, ViZ 2002, 642 f).

Merkmale der bautechnischen Mindestanforderungen sind die

- Bauweise d.h. also festes Mauerwerk, (Teil-) Unterkellerung, Wärmedämmung,
- Größe des Bauwerks, der Wohnfläche und die Raumaufteilung, ferner die
- Ausstattung, d.h. Heizung, sanitäre Anlagen sowie die
- Erschließung durch Hauswasseranlage, Stromanschluss, Abwasserentsorgung

entsprechend den technischen Anschlussbedingungen nach Maßgabe der einschlägigen Rechts- und Verwaltungsvorschriften, Telefon und verkehrsmäßige Zuwegung (BGH ViZ 2001, 503; BGH ViZ 2002, 642 f; Czub, in: Czub/Schmidt-Räntzsch/Frenz, SachenRBerG, § 5 Rn 120 ff; Rövekamp, SchuldRAnpG 2. Aufl. Rn 205 f).

Diese Voraussetzungen mussten am Stichtag, dem 3.10.1990 vorliegen. Auf das geltende Bauordnungsrecht kommt es insoweit nicht an. Entscheidend sind die Verhältnisse zu DDR-Zeiten.

Der nach dem Stichtag eingetretene Fortfall einer oder mehrerer bautechnischer Voraussetzungen für Wohnqualität stellt die Anwendbarkeit des SachenRBerG nachträglich nicht in Frage. Er begründet aber eine Einrede nach § 29 Abs. 1 SachenRBerG, wenn das Bauwerk als Eigenheim nicht mehr nutzbar und mit einer Rekonstruktion durch den Nutzer nicht mehr zu rechnen ist oder nicht mehr genutzt wird und mit einem Gebrauch durch den Nutzer nicht mehr zu rechnen ist (vgl. BGH U.v. 30.4.2003 – VZR 361/02 -).

bb) Staatliche Billigung

Entscheidende Voraussetzung für die Unterstellung eines nach den o.g. Maßstäben zur Wohnnutzung geeigneten Wohngebäudes unter das SachenRBerG ist die Billigung staatlicher Stellen zur Errichtung der Baulichkeit bzw. des Umbaus der Laube zum Eigenheim. Die Billigung ist anzunehmen, wenn eine Zustimmung nach der VO über Bevölkerungsbauwerke oder der Ei-

genheimVO vorliegt oder nachweisbar ist, die unter bestimmten Voraussetzungen auch durch den Vorstand der Sparte des VKSK erteilt werden konnte (§ 17 VO über Bevölkerungsbauwerke).

Hiervon zu unterscheiden ist die Erteilung einer Bauzustimmung zum Bau einer Gartenlaube. Diese Bauzustimmung ist keine staatliche Billigung i.S. des SachenRBerG. Die staatliche Billigung widerspricht zwar der vertraglichen Vereinbarung über die Nutzung des Grundstücks und der tatsächlich ausgeübten kleingärtnerischen Nutzung. Sie durchbricht aber die vertragliche bodenrechtliche Regelung aufgrund der Vorschriften über die staatliche Lenkung der Baumaßnahme. Zugunsten des Nutzers ist die Bewilligung staatlicher Stellen zu vermuten, wenn in einem Zeitraum von fünf Jahren nach Fertigstellung des Eigenheims vor dem 3.10.1990 eine behördliche Verfügung zum Abriss nicht ergangen ist (§ 10 Abs. 2 SachenRBerG).

cc) Tatsächliche Nutzung

Der Nutzer muss ferner bis zum Ablauf des 2.10.1990 das Eigenheim zu Wohnzwecken genutzt haben, d.h. dass er dort seinen Lebensmittelpunkt gehabt haben muss. Eine zeitweise Wohnnutzung, etwa in den Sommermonaten begründet keine Ansprüche nach dem SachenRBerG (§ 5 Abs. 3). Kleingartenrechtlich hat sie aber die gleichen Wirkungen wie eine ganzjährige Wohnnutzung. Die mit einem derartigen Eigenheim bebaute Parzelle ist nicht mehr als kleingärtnerisch genutzte Fläche zu behandeln.

dd) Kein Widerspruch des Überlassenden

Voraussetzung für die Anwendung des SachenRBerG und damit für die Geltendmachung von Ansprüchen nach diesem Gesetz ist ferner, dass der Überlassende dem Umbau der Laube zu Eigenheim nicht widersprochen hat. Überlassender ist derjenige, der mit dem Nutzer den Vertrag abgeschlossen hat. Das ist bei gestuften Pachtverhältnissen die VKSK-Untergliederung, in der Regel der Kreisverband des VKSK. Hat die VKSK-Untergliederung dem Ausbau der Laube zu einem Eigenheim widersprochen, findet das SachenRBerG keine Anwendung, auch wenn die umgebaute Laube zu einem Eigenheim i.S. des DDR-Rechts unter dem Gesichtspunkt der Größe, Beschaffenheit, Ausstattung vergleichbar ist. Kleingartenrechtlich ist ein solches Bauwerk nach der Rechtsprechung aber wie eine Baulichkeit zu behandeln, die einem Eigenheim i.S.d. SachenRBerG nahe steht.

d) Auswirkungen von Eigenheimen auf die Kleingarteneigenschaft

Eigenheime setzen wegen ihrer Funktion und Zweckbestimmung sowie ihrer Erschließungsanforderungen grundsätzlich Grundstücke voraus, die der baulichen Bodennutzung dienen und für die Bebauung mit Wohngebäuden bestimmt sind. Kleingärten dienen nicht der baulichen der Nutzung. Bauliche Anlagen auf Kleingartenparzellen sind daher nur zulässig, soweit sie der kleingärtnerischen Nutzung dienen und ihr untergeordnet sind. Eigenheime in Kleingärten stellen deshalb einen Fremdkörper dar und widersprechen eindeutig der kleingärtnerischen Nutzung.

Von diesen Grundsätzen ausgehend hat der BGH entschieden, dass mit Eigenheimen bebaute Parzellen keine kleingärtnerisch genutzte Flächen sind, und zwar ohne Rücksicht darauf, ob und in welchem Umfang auf diesen Parzellen noch Obst, Gemüse und sonstige Früchte erzeugt werden (BGH, U. v. 24.7.03 – III ZR 203/02 und III ZR 207/02). Die mit Eigenheimen bebauten Parzellen bleiben aber (formal) Bestandteil der Gesamtanlage. Solange solche Parzellen nur vereinzelt in der Anlage anzutreffen sind, wirken sie sich auf die Qualifizierung der Gesamtanlage als Kleingartenanlage nicht aus. Treten sie jedoch gehäuft auf, dann können sie den Gesamtcharakter der Anlage beeinflussen. Sind in einer Anlage mehr als 50% der Parzellen mit derartigen Eigenheimen bebaut, dann ist die Gesamtanlage nicht mehr als Kleingartenanlage einzuordnen (BGH a.a.O.).

Offen bleibt danach nur die Frage wie die Gesamtanlage zu beurteilen ist, wenn zwar gehäuft aber weniger als 50% der Parzellen mit derartigen Eigenheimen bebaut sind. Hier kommt es nach der Rechtsprechung darauf an, ob die noch vorhandene kleingärtnerische Nutzung die Gesamtanlage prägt.

Eine scharfe prozentuale Grenze lässt sich nicht ziehen. Daher sind auch konkrete Bestimmungsgrößen oder Eckwerte keine geeigneten Abgrenzungskriterien, wenn sie die „Prägung“ einer Anlage nicht berücksichtigen. So ist zB. die Feststellung des Kammergerichts, dass eine nicht kleingärtnerische Nutzung auf 20% der Parzellen einer Einordnung als Kleingartenanlage entgegensteht nach der Rechtsprechung des BGH zur Prägung einer Anlage durch die kleingärtnerische Nutzung nicht haltbar (ZOV 2001, 242). Auch die Entscheidung des LG Berlin (U.v. 21.3.2003 – 65 S. 164/02 -), die von einer Spanne von 25 % - 35 % ausgeht, innerhalb derer durch die übrigen Merkmale für eine Kleingartenanlage eine endgültige Zuordnung erfolgen kann, ist wenig hilfreich, weil sich im konkreten Einzelfall aus dieser Spanne noch keine Prägung der Gesamtanlage ergeben muss. Denn die mit Eigenheimen bebauten Parzellen können durch Größe und intensive Bewirtschaftung der kleingärtnerisch genutzten Parzellen kompensiert werden und insoweit auch dann noch die Gesamtanlage prägen. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass eine Prägung durch die kleingärtnerische Nutzung nicht mehr anzunehmen ist, wenn mehr als 45% der Parzellen mit einem Eigenheim bebaut sind.

e) Abgrenzung zur Wohnlaube

Das BKleingG stellt im Unterschied zum SachenRBerG keine bautechnischen Anforderungen an die Wohnlaube. Die Wohnlaube muss jedoch bestimmte Mindestanforderungen erfüllen, um den Nutzungszweck, nämlich das dauernde Wohnen zu ermöglichen. Hierzu gehören neben einer bestimmten Wohnflächengröße insbesondere die entsprechende Ausstattung mit Ver- und Entsorgungseinrichtungen und die Beheizmöglichkeit in den Wintermonaten. Im Einzelfall kann die Bauweise vor allem aber die Größe des Gebäudes und seine Ausstattung sowie die Raumaufteilung dazu führen, dass die Wohnlaube einem Eigenheim i.S. des SachenRBerG gleichkommt. Der entscheidende Unterschied besteht darin, dass eine Billigung staatlicher Stellen, die Wohnlaube als Eigenheim zu nutzen, nicht vorliegt.

9.3 Eigenheimen nahe stehenden Baulichkeiten in Kleingärten

a) Begriffsbestimmung

Nach der Rechtsprechung handelt es sich hier um eine besondere Kategorie der Baulichkeiten, die nur deshalb nicht als Eigenheime qualifiziert werden können, weil sie wegen fehlender Beheizbarkeit nur dem Sommerwohnen dienen. Entscheidend für die Einordnung von Gebäuden in diese Kategorie ist, dass abgesehen von der Beheizbarkeit, alle sonstigen bautechnischen Anforderungen für eine Wohnnutzung nach den Maßstäben des DDR-Rechts erfüllt sein müssen. Kennzeichnend für diese Bauwerke sind die für die Wohnnutzung erforderliche Qualität im Hinblick auf die

- Bauweise (festes Mauerwerk, (Teil-) Unterkellerung),
- Größe der Baulichkeit und der Wohnfläche sowie die Raumaufteilung, ferner die
- Ausstattung der Baulichkeit mit Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) und mit sanitären Anlagen sowie die
- Zuwegung (BGH VIZ 2001, 503).

Insoweit unterscheidet sich das einem Einfamilienhaus nahe kommenden Bauwerk sowohl in Größe als auch Ausstattung grundsätzlich nicht von einem der Sachenrechtsbereinigung unterliegenden Eigenheim.

b) Abgrenzung zum Eigenheim

Der BGH hat bei der Abgrenzung zwischen Eigenheimen und vergleichbaren Baulichkeiten lediglich auf die Beheizbarkeit abgestellt und im Übrigen die Frage der Anwendbarkeit des SachenRBerG offen gelassen. Das ist kleingartenrechtlich auch irrelevant. Denn nach der Rechtsprechung des BGH kommt es nicht darauf an, ob alle Voraussetzungen der Anwendbarkeit des SachenRBerG erfüllt sind, sondern darauf, ob das konkrete Bauwerk im Hinblick auf seine äußere Beschaffenheit Auswirkungen auf die Kleingarteneigenschaft und die Kleingartenanlageneigenschaft hat.

Der Charakter der Parzelle wird maßgeblich von der Bauweise, der Größe und der Ausstattung der auf ihr errichteten Baulichkeit bestimmt. Es ist daher kleingartenrechtlich unerheblich, ob und ggf. in welchem Umfang ein als Wohnhaus geeignetes Gebäude tatsächlich ganzjährig zum Wohnen genutzt wird. Denn wenn ein Eigentümer sein Haus nur 6 Monate im Jahr bewohnt, ändert dies nichts am Charakter des Hauses. Auch der Charakter einer Anlage wird von den mit derartigen Wohngebäuden bebauten Parzelle und insoweit von dem äußeren Erscheinungsbild bestimmt.

c) Abgrenzung zur Wohnlaube und zur Laube

Eine Baulichkeit, die einem Eigenheim nahe steht, unterscheidet sich von der Wohnlaube vor allem dadurch, dass sie nicht dem dauernden Wohnen dient. Insoweit ist die fehlende Beheizbarkeit das entscheidende Abgrenzungskriterium zwischen diesen beiden Baulichkeiten. Bestehen im Hinblick auf die Größe des Bauwerks, der Bauweise, Raumaufteilung und Ausstattung des Gebäudes keine Unterscheide zum Eigenheim i.S. d. SachenRBerG, dann ist die Wohnlaube wie ein als Wohnhaus geeignetes und dem Wohnen dienendes Gebäude zu behandeln mit den daraus folgenden kleingartenrechtlichen Konsequenzen.

**„Kleingärtnerische Nutzung“ nach dem
Bundeskleingartengesetz und ihre gerichtliche
Umsetzung**

Karsten D u c k s t e i n
Rechtsanwalt, Magdeburg

„Kleingärtnerische Nutzung“ nach dem Bundeskleingartengesetz und ihre gerichtliche Umsetzung

Im vorangegangenen Beitrag wurde auf die gravierenden Rechtsfolgen der unterschiedlichen Beantwortung der Frage hingewiesen, ob sich ein Pachtverhältnis nach den Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes oder aber nach anderen gesetzlichen Bestimmungen (Schuldrechtsanpassungsgesetz und Nutzungsentgeltverordnung im Beitrittsgebiet sowie allgemeines Pachtrecht nach BGB in den alten Ländern) einordnen lässt.

Insbesondere mit dem Herannahen des Jahres 2015 steht daher zu befürchten, dass in einer Vielzahl von Fällen Eigentümer versuchen werden, bestehende Pachtverhältnisse aus dem Geltungsbereich des Bundeskleingartengesetzes „herauszulösen“, um in den Genuss der freieren Kündigungsmöglichkeiten und damit einer für sie lukrativeren Verwertung der Flächen zu gelangen.

Mit hoher Wahrscheinlichkeit werden Definition und Auslegung des Begriffes der „kleingärtnerischen Nutzung“ ein zentrales Element solcher Auseinandersetzungen sein, so dass es für die Kleingärtner und ihre Organisationen wichtig ist, sich über Inhalt und praktische Umsetzung dieses Begriffes im Klaren zu sein.

1. Gesetzliche Definition der „Kleingärtnerischen Nutzung“

Der Begriff der kleingärtnerischen Nutzung ist in § 1 Abs. 1 Ziffer 1 Bundeskleingartengesetz gesetzlich definiert. Diese gesetzliche Regelung bestimmt folgendes:

§ 1

Begriffsbestimmung

Abs. 1

Ein Kleingarten ist ein Garten, der

- 1) dem Nutzer (Kleingärtner) zur nicht erwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf, und zur Erholung dient (kleingärtnerische Nutzung) und**
- 2) in einer Anlage liegt, in der mehrere Einzelgärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen, z.B. Wegen, Spielflächen und Vereinshäusern, zusammengefasst sind (Kleingartenanlage).**

Im Rahmen dieses Beitrages soll insbesondere die gerichtliche Umsetzung der in Ziffer 1 definierten „kleingärtnerischen Nutzung“ untersucht werden.

2. Gerichtliche Umsetzung/Auslegung des Begriffes „Kleingärtnerische Nutzung“

Bei der „Kleingärtnerischen Nutzung“ handelt es sich um einen Rechtsbegriff, der der Auslegung bedarf, da er notwendigerweise abstrakt gefasst ist.

Weitestgehend unstreitig ist, dass die sogenannte kleingärtnerische Nutzung aus zwei Elementen, nämlich dem nichterwerbsmäßigen Gartenbau **und** der Erholung besteht. Die kleingärtnerische Nutzung beinhaltet daher auch die Erholungsfunktion und schließt diese, wie von einigen Autoren und Gerichten vertreten, keinesfalls aus.

Meinungsunterschiede bestehen demgegenüber einerseits in Bezug auf die Frage, was sich konkret hinter der gesetzlichen Formulierung „nichterwerbsmäßige gärtnerische Nutzung, insbesondere Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf“ verbirgt und darüber hinaus, in welchem Verhältnis die gärtnerische Nutzung zur Erholungsnutzung stehen muss, um die gesetzlichen Anforderungen des Bundeskleingartengesetzes zu erfüllen.

Die Diskussion zu diesen beiden Fragen wird, wie häufig von extremen Auffassungen geprägt, die sich dann auch in (teilweise vereinzelt) Gerichtsentscheidungen widerspiegeln.

Der Inhalt dieser Auffassungen ist in aller Regel ganz wesentlich von den Interessen der an den jeweiligen Pachtverhältnissen beteiligten Gruppen geprägt. So ist insbesondere bei Vertretern der Grundstückseigentümer eine deutliche Tendenz dahingehend zu erkennen, den Begriff der kleingärtnerischen Nutzung „so hoch wie möglich zu hängen“, um einen erheblichen Teil der Pachtverhältnisse aus dem Bundeskleingartengesetz herauszulösen. Beredtes Beispiel für solche Auffassungen ist die von Rechtsanwalt Mollnau vertretene und in Entscheidungen des LG Potsdam sowie des Brandenburgischen Oberlandesgerichts enthaltene Auffassung, wonach eine kleingärtnerische Nutzung nur gegeben wäre, wenn 51% der jeweiligen Gartenfläche mit einjährigen Kulturen bepflanzt sei.

Auf der anderen Seite gibt es Bestrebungen von Pächtern und deren Interessenvertretern, den Begriff der kleingärtnerischen Nutzung soweit wie nur irgend möglich auszudehnen, indem die Auffassung vertreten wird, dass die Erholungsnutzung gegenüber der gärtnerischen Nutzung überwiegen dürfe und es ausreiche, wenn der gärtnerischen Komponente mehr als eine Alibifunktion zukäme. Hintergrund der letztgenannten Auffassung ist es offensichtlich, möglichst viele Pachtverhältnisse unter den Geltungsbereich des Bundeskleingartengesetzes zu subsumieren, auch wenn die Voraussetzungen im Einzelfall zweifelhaft erscheinen mögen.

Auch die vorgenannte Auffassung wird in einigen Entscheidungen vertreten.

In der Literatur, teilweise auch in der Rechtsprechung wird mitunter die Auffassung vertreten, dass die konkrete Auslegung des Begriffes „kleingärtnerische Nutzung“ zumindest höchstrichterlich bislang nicht erfolgt sei. Der Autor dieses Beitrages vermag sich dieser Auffassung nicht anzuschließen, da zu dieser Frage eine deutliche und konkrete Äußerung des Bundesgerichtshofes sowie eine weitere, vom Bundesgerichtshof durch Nichtannahmebeschluss bestätigte Entscheidung des Oberlandesgerichts Naumburg vorliegen.

Auf diese beiden Entscheidungen soll wegen ihrer zentralen Bedeutung im Weiteren näher eingegangen werden.

2.1.) Urteil des BGH vom 16.12.1999

Der Bundesgerichtshof hat mit einem Urteil vom 16.12.1999 (III ZR 89/99; VIZ 2000, 159 ff.) eine aus diesseitiger Sicht deutliche und eindeutige Aussage zum Inhalt der kleingärtnerischen Nutzung nach § 1 Abs. 1 Ziffer 1 BKleingG getroffen. Der Bundesgerichtshof führt in dieser Entscheidung wie folgt aus:

Das zentrale Merkmal eines Kleingartens ist die nichterwerbsmäßige gärtnerische Nutzung, also die Erzeugung von Obst, Gemüse und anderen Früchten durch Selbstarbeit des Kleingärtners oder seiner Familienangehörigen. Kennzeichnend für diese Nutzungsart ist die Vielfalt der Gartenbauerzeugnisse. Als weiteres wesentliches Begriffsmerkmal kommt hinzu, dass mehrere Gärten zusammengefasst und gemeinschaftliche Einrichtungen (Wege, Spielflächen, Vereinshäuser etc.) vorhanden sein müssen (§ 1 Abs. 1 BKleingG, vergleiche Mainczyk, § 1 Randnummern 4 ff., 10 ff.).

Der Bundesgerichtshof stellt somit fest, dass es gerade die nichterwerbsmäßige gärtnerische Nutzung ist, die als „zentrales Merkmal“ einen Kleingarten ausmacht. Diese Äußerung des BGH kann nur so verstanden werden, dass sowohl quantitativ als auch qualitativ die gartenbauliche Funktion im Kleingarten vorherrschend sein muss.

Der Bundesgerichtshof ordnet ferner der „Erzeugung von Obst, Gemüse und anderen Früchten durch Selbstarbeit des Kleingärtners oder seiner Familienangehörigen“ eine wesentliche Bedeutung innerhalb dieser gartenbaulichen Komponente zu und bringt damit zum Ausdruck, dass diese kon-

kreten Nutzungsformen wiederum die gartenbauliche Nutzung bestimmen müssen. Ergänzend weist der BGH auf die Notwendigkeit einer Vielfalt von Gartenbauerzeugnissen hin.

Diese klare und eindeutige Aussage des Bundesgerichtshofs schließt nach Auffassung des Verfassers sowohl die erstmals von Mollnau vertretene Auffassung, dass es sich stets um einjährige Kulturen handeln müsse als auch die Auffassung nach einem möglichen Überwiegen der Erholungsfunktion aus.

Der Bundesgerichtshof spricht von der „Erzeugung von Obst und Gemüse und anderen Früchten“ ohne hier in irgendeiner Weise Einschränkungen vorzunehmen. Unstreitig dürfte sein, dass gerade unter den Kategorien „Obst, Gemüse und andere Früchte“ eine Vielzahl von mehrjährigen Kulturen enthalten ist.

Jedoch findet auch die „weite“ Auslegung des Begriffes der kleingärtnerischen Nutzung, nämlich der Möglichkeit des Überwiegens der Erholungsfunktion, aus den vorgenannten Gründen in der Entscheidung des Bundesgerichtshofs keinen Halt.

Die Stellung des Bundesgerichtshofs aus dieser Entscheidung lässt sich also wie folgt zusammenfassen:

Die nichterwerbsmäßige gärtnerische Nutzung, ist das „zentrale“ Merkmal eines Kleingartens, sie muss also der Erholungsnutzung überwiegen. Innerhalb der nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung muss die Erzeugung von Obst, Gemüse und anderen Früchten durch Selbstarbeit des Kleingärtners oder seiner Familienangehörigen bestimmend sein. Als kennzeichnend wird ferner die Vielfalt von Gartenbauerzeugnissen angesehen.

2.2.) Urteil des Oberlandesgerichtes Naumburg vom 11.01.2001

Auf der Grundlage des vorstehend besprochenen Urteils des BGH vom 16.12.1999 hat das OLG Naumburg am 11.01.2001 eine Entscheidung getroffen, die die Rechtsprechung des BGH zur Frage der „kleingärtnerischen Nutzung“ konkretisiert. (Aktenzeichen 7 U 132/99; Volltext erhältlich in der Geschäftsstelle des Bundesverbandes).

Gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Naumburg war von der Gegenseite (einer Kommune als Verpächterin) Revision eingelegt worden, die Revision wurde durch Nichtannahmebeschluss des BGH vom 31.01.2002 zurückgewiesen, die Entscheidung wurde also durch den BGH bestätigt.

Das OLG Naumburg setzt sich ausführlicher als alle anderen dem Verfasser bekannten Gerichtsentscheidungen mit der Ausfüllung des Begriffes „kleingärtnerische Nutzung“ auseinander. Zunächst zitiert es § 1 Abs. 1 BKleingG und führt im Weiteren aus:

„Das zentrale Element der nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung knüpft an § 1 Abs. 1 Kleingarten- und Kleinpachtlandordnung – KGO - vom 31.07.1919 ... an. Die Richtlinien zur KGO (Rundschreiben des Reichswirtschaftsministers vom 01.10.1919, Az. VI 5/12) konkretisieren den Rechtsbegriff als Nutzung, die die Erzeugung von Gemüse, Obst und anderen Früchten oder von Futter für Kleintierhaltung durch Selbstarbeit des Gartenbesitzers oder seiner Familie zwecks Versorgung seines und seiner Familie Eigenbedarfes unter Verwendung kleiner Werkzeuge zum Gegenstand hat. Durch die Verwendung des Wortes „insbesondere“ in § 1 Abs. Nr. 1 BKleingG wird die Bepflanzung von Gartenflächen mit Zierbäumen, Sträuchern und Rasen nicht ausgeschlossen. Lediglich Waldbäume und andere hochstämmige Bäume werden von der kleingärtnerischen Nutzung nicht mehr umfasst. Wegen des Funktionswandels der Gartenparzellen hat der Gesetzgeber ausdrücklich auch die Erholung mit in den Gesetzestext aufgenommen.“

Das OLG Naumburg knüpft also zunächst gemeinsam mit dem Bundesgerichtshof an den Gesetzestext und die historische Entstehung des Begriffes der „nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nut-

zung“ an. Gleichzeitig stellt es klar, dass die Erzeugung von Gemüse, Obst und anderen Früchten zwar unabdingbares Merkmal für das Vorhandensein eines Kleingartens ist, jedoch auch andere gartenbauliche Nutzung mit der Einschränkung von Waldbäumen und anderen hochstämmigen Bäumen möglich ist.

Zum Verhältnis der gartenbaulichen zur Erholungsfunktion führt das OLG weiter aus:

„Es ist in der Rechtsprechung umstritten, welchen Umfang die Erholungsfunktion einnehmen darf. Die Auffassungen reichen von einem Überwiegen der Nutzungsfunktion über die Zulässigkeit des Überwiegens der Nutzungsfunktion ... bis zu der von dem LG Potsdam im Urteil vom 03.11.1998 ... vertretenen extremen Auffassung, dass die Fruchtziehung nur keine Alibifunktion haben dürfte, so dass der Anbau von Gartenfrüchten auf 25% der Gartenfläche noch ausreichend sei. Der erkennende Senat schließt sich der Meinung von Otte in Ernst/Zinkhahn/Bielenberg, BauGB, § 1 BKleingG, Randnr. 8 und Mainczyk, BKleingG, 7. Auflage, § 1 Randnr. 9 an, nach die der Erholungsfunktion dienende Fläche nicht die gärtnerisch genutzte Fläche übersteigen darf“.

Das OLG Naumburg schließt sich auch hier der Auffassung des Bundesgerichtshofes zunächst an und konkretisiert diese.

Das OLG Naumburg setzt sich aber auch mit der Frage auseinander, welche praktische Bedeutung der Erzeugung von Obst, Gemüse und anderen Früchten (Gartenbauerzeugnissen) im Kleingarten zukommt, indem es unter Bezugnahme auf die Gesetzesbegründungen zum BKleingG ausführt:

„Der Gesetzgeber ist bei den Beratungen zum BKleingG davon ausgegangen, dass in der modernen Gesellschaft zum wirtschaftlichen Nutzen eine Freizeit- und Erholungsfunktion dazugesetzt sei. In der arbeitsteiligen Industriegesellschaft hätten die Kleingärten eine wichtige sozialpolitische Funktion, indem sie einen Ausgleich zu den Mängeln im Bodenbereich und eine Möglichkeit zur Selbstverwirklichung böten. In einem weiteren Sinne fördere das Kleingartenwesen die Volksgesundheit. Die Entwicklung des Kleingartenwesens habe gezeigt, dass die wirtschaftlichen Nutzungen in Zeiten wirtschaftlicher Schwierigkeiten immer wieder in den Vordergrund getreten sei. In Anbetracht der Preissteigerungen und der allgemeinen Einkommensentwicklung Anfang der 80er Jahre ist der Gesetzgeber von solchen Problemen ausgegangen. Insbesondere kinderreiche Familien mit nur einem Ernährer in den unteren und mittleren Einkommensbereichen seien von der Preissteigerung betroffen (BT Dr 9/1900)“.

Diesen Ausführungen des OLG Naumburg ist uneingeschränkt zuzustimmen. Zunächst stellt es richtig, dass die Erholungsnutzung zur gartenbaulichen Nutzungskomponente **hinzugesetzt** sei und diese nicht etwa verdrängt oder ersetzt hat.

Dem OLG Naumburg ist auch insofern zuzustimmen, als dass insbesondere in wirtschaftlich schwierigen Zeiten, wie sie mittlerweile in allen Bereichen der Bundesrepublik Deutschland zu verzeichnen sind, der Kleingarten durch die Selbstversorgung der Kleingärtnerfamilie mit Obst und Gemüse durchaus wieder eine wirtschaftliche Bedeutung erlangt hat.

Das OLG Naumburg setzt sich in seinem Urteil auch mit den Vertretern derjenigen Auffassung auseinander, dass aufgrund „geänderter gesellschaftlicher Verhältnisse“ eine andere Auslegung des BKleingG dahingehend vorzunehmen sei, dass die Erholungsfunktion überwiegen dürfe. Es führt hierzu aus:

„Danach können die einschneidenden Rechtsfolgen, die in der deutschen Vergangenheit jeweils eine Rechtfertigung fanden, nicht für einen anderen Sachverhalt gelten, indem die Tatbestandsvorsetzungen anders verstanden werden, weil einfach behauptet wird, die tatsächliche Situation habe sich geändert und nunmehr habe die Fruchtziehung in den Gartenparzellen nur noch eine

untergeordnete Bedeutung. Diese Auffassung verstößt klar und eindeutig gegen den Gewaltenteilungsgrundsatz, weil sie nichts mehr der der richterlichen Gewalt vorbehaltenen Auslegung von Gesetzen zu tun hat, sondern sich an die Stelle des Gesetzgebers stellt. Es kommt hinzu, dass sich die tatsächliche Situation gegenüber dem Zeitpunkt der Verkündung des BKleingG im Jahre 1983 nicht so wesentlich geändert hat, dass etwa die seinerzeitigen Erwägungen des Gesetzgebers heute keiner tatsächlichen Grundlage mehr entsprechen würden“.

Mit dieser aus der Sicht des Unterzeichners überzeugenden Aussage setzt das OLG Naumburg auch denjenigen Bestrebungen eine Grenze, die über eine Auslegung des bestehenden BKleingG zu einer nicht vom Gesetzgeber gewollten Ausdehnung des Kleingartenbegriffes gelangen wollen.

Aus der Sicht des Unterzeichners ist mit den Entscheidungen des Bundesgerichtshofes vom 16.12.1999, ergänzt durch die vom BGH bestätigte Entscheidung des OLG Naumburg vom 11.01.2001 der Begriff der „kleingärtnerischen Nutzung“ völlig ausreichend beschrieben.

2.3.) Abweichende gerichtliche Entscheidungen

In der Literatur werden häufig noch abweichende gerichtliche Entscheidungen zitiert, so u.a. ein Urteil des Verwaltungsgerichts Frankfurt/Oder vom 31.03.1998, sowie Entscheidungen des LG Potsdam vom 19.06.1997 sowie 03.11.1998. Inhalt dieser Entscheidungen ist im Wesentlichen die Aussage, dass es für die Begriffsdefinition des Kleingartens ausreichte, wenn der „kleingärtnerischen Nutzung“ oder aber dem „Anbau von Obst und Gemüse“ mehr als lediglich eine Alibifunktion zukommen würde. Nach diesen Entscheidungen wären flächenmäßige Anteile von 22 bis 25% Obst- und Gemüseanbau auf der Kleingartenparzelle ausreichend. Teilweise wird auch die Auffassung vertreten, dass das BKleingG auch ein Überwiegen der Erholungsfunktion gegenüber der gärtnerischen Funktion zulassen würde.

Diese Entscheidungen dürften durch die vorstehend besprochenen Urteile des BGH sowie des OLG Naumburg überholt sein.

Gleiches gilt für die zunächst vom LG Potsdam mit Urteil vom 16.05.2000 und später vom Brandenburgischen Verfassungsgericht mit Beschluss vom 12.10.2000 vertretene, an Mollnau angelehnte Auffassung, wonach ein Kleingarten nur gegeben wäre, wenn mindestens 50% der Fläche mit einjährigen Kulturen bepflanzt sind.

Das Brandenburgische Landesverfassungsgericht hat diese Auslegung im Einzelfall als noch vertretbar angesehen. Verallgemeinerungswürdig ist diese fragwürdige Entscheidung auf keinen Fall.

3. Zur Darlegungs- und Beweislast

In der Literatur wird teilweise die Frage diskutiert, wer für das Vorliegen der „kleingärtnerischen Nutzung“ und damit die Anwendbarkeit des BKleingG auf konkrete Pachtverhältnisse die Darlegungs- und Beweislast trägt. Diese Frage wird nach Kenntnis des Verfassers dieses Beitrages von den Gerichten wohl unterschiedlich beantwortet, es scheint sich jedoch die aus diesseitiger Sicht (leider) wohl zutreffende Auffassung durchzusetzen, dass darlegungs- und beweispflichtig für das Vorliegen der Tatbestandsmerkmale des BKleingG die Kleingärtner sind. Es ist ein Grundsatz des Deutschen Zivilprozessrechts, dass immer derjenige, der sich auf eine für ihn günstige Tatsache beruft, diese auch darzulegen und im Falle substantiierten Bestreitens auch zu beweisen hat.

Da die prozessuale Situation in den hier interessierenden Verfahren in aller Regel die sein dürfte, dass Angriffe von Grundstückseigentümern (in Einzelfällen auch von Pächtern) mit dem Vortrag abgewehrt werden, dass für das betreffende Pachtverhältnis das BKleingG anzuwenden ist, ist es

auch an den Kleingärtnerorganisationen, vorzutragen und ggf. zu beweisen, dass diese Voraussetzungen anzuwenden sind.

Dabei reicht es keinesfalls, sich auf das Vorhandensein des unbestimmten Rechtsbegriffs „kleingärtnerische Nutzung“ zu berufen, vielmehr muss so konkret wie möglich unter Beweisantritt vorgetragen werden, wie konkret im Einzelfall die einzelnen Parzellen und damit die Gesamtanlage genutzt werden.

Erschwert wird diese Beweisführungspflicht allerdings dadurch, dass der Bundesgerichtshof in seiner Entscheidung vom 16.12.1990 festgestellt hat, dass entscheidend für die rechtliche Einordnung eines Pachtverhältnisses primär die tatsächliche Nutzung mit dem Inkrafttreten des BKleingG (im vom BGH entschiedenen Fall, also mit Ablauf des 02.10.1990) ist. Die Kleingärtnervereine bzw. –verbände werden also im Einzelfall vor der Situation stehen, Tatsachen vortragen zu müssen, die weit über 10, möglicherweise auch über 20 Jahre zurückliegen.

Diese Beweisanforderung ist zwar hoch, aus der Sicht des Unterzeichners jedoch zum jetzigen Zeitpunkt noch zu erfüllen.

In dem vom OLG Naumburg entschiedenen Verfahren waren die Pächter der jeweiligen Kleingartenparzelle gebeten worden, zur Nutzung ihrer Kleingartenparzelle am 03.10.1990 Erklärungen abzugeben. Dort wo dies den jetzigen Pächtern aufgrund Pächterwechsels nicht mehr möglich war, wurden entweder Pächter von Nachbarparzellen oder aber Sparten-/Vereinsfunktionäre gebeten, aus ihrer Erinnerung Aussagen zu tätigen. Auf diese Art und Weise wurde für jeden einzelnen Kleingarten der 2 betroffenen Anlagen eine Dokumentation übergeben, wie die tatsächliche Nutzung mit Ablauf des 02.10.1990 sich gestaltet hat. Das OLG Naumburg hatte diese Dokumentationen zugrunde gelegt, aber anschließend (wohl auch, weil sie nicht substantiiert bestritten worden waren) auf eine Vernehmung der entsprechenden Pächter verzichtet und sich mit einer Vernehmung der Vereinsvorsitzenden begnügt.

Auch wenn eine anderweitige Auffassung zur Darlegungs- und Beweislast durchaus im Interesse der Kleingärtner liegen würde, muss davon ausgegangen werden, dass es die Kleingärtner auch in Zukunft sein werden, die die Anwendung des BKleingG darlegen und ggf. beweisen müssen. Aufgrund der aus Altersgründen bevorstehenden erheblichen Anzahl von Pächterwechseln erscheint es aus der Sicht des Verfassers daher angezeigt, möglichst bald und möglichst flächendeckend derartige Dokumentationen anzulegen. Dies betrifft im übrigen nicht nur das Gebiet der neuen Bundesländer, da die entsprechenden Darlegungs- und Beweislastregeln durchaus auch bei entsprechenden Rechtsstreitigkeiten im Bereich der alten Bundesländer eine Rolle spielen können.

Formulare für derartige Erklärungen sind vom Unterzeichner entwickelt worden und können nach entsprechender Absprache zur Verfügung gestellt werden.

4. Zusammenfassung

Die Auslegung des Begriffes der „kleingärtnerischen Nutzung“ ist aus der Sicht des Unterzeichners durch die zentralen Entscheidungen des Bundesgerichtshofs vom 16.12.1999 sowie des OLG Naumburg vom 11.01.2001 eindeutig und überzeugend erfolgt. Danach muss das Tatbestandsmerkmal der „nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung“ das „zentrale“ Element eines Kleingartens bilden, die gärtnerische Nutzung muss daher überwiegen. Innerhalb dieser gärtnerischen Nutzung muss wiederum der „Anbau von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf“ das bestimmende Element darstellen.

Die Erholungsnutzung ist Bestandteil der kleingärtnerischen Nutzung insgesamt, darf jedoch nicht überwiegen.

Eine zu enge oder aber zu weite Auslegung des Begriffes der kleingärtnerischen Nutzung ist objektiv geeignet, den Kleingärtnern Schaden zuzufügen. Legt man diesen Begriff zu eng aus, wären ein

Großteil der Kleingartenanlagen in der Bundesrepublik Deutschland nicht vom BKleingG erfasst, fasst man ihn zu weit, entsteht insbesondere in den neuen Ländern das Problem der Abgrenzung zum Schuldrechtsanpassungsgesetz, welches die Erholungsnutzung als zutreffende Nutzungsart festschreibt.

Die von vielen Kleingärtnervereinen und –verbänden verwandte Faustregel, wonach mindestens ein Drittel der Gartenfläche dem Anbau von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf, höchstens ein Drittel einer sonstigen gärtnerischen Nutzung (Rasen und reine Zierpflanzen) sowie höchstens ein Drittel der Erholungsnutzung (Bungalow und Nebenfläche) genutzt werden muss, wird den Anforderungen des § 1 Abs. 1 Ziffer 1 BKleingG gerecht und ist praktikabel.

**Kleingartengesetz und
Nutzungsentgeltverordnung/Pachtverträge**

Karsten D u c k s t e i n
Rechtsanwalt, Magdeburg

Kleingartengesetz und Nutzungsentgeltverordnung/Pachtverträge

Unter dem Geltungsbereich des Zivilgesetzbuchs der DDR konnten gemäß der §§ 312 ff ZGB/DDR Bodenflächen Bürgern „zum Zwecke der kleingärtnerischen Nutzung, Erholung und Freizeitgestaltung“ überlassen werden.

Eine weitere Unterscheidung dieser einzelnen Nutzungsarten erfolgte nur punktuell. Hinzu kam, dass unter dem Dach des Verbandes der Kleingärtner, Siedler -und Kleintierzüchter alle die vom ZGB der DDR vorgesehenen Nutzungsarten zusammengefasst waren.

In der Rechtswirklichkeit der DDR entstanden daher unterschiedliche Formen der Bodennutzung, von der Kleingartenanlage im klassischen Sinne über gemischte Anlagen bis hin zu reinen Wochenend- und Erholungssiedlungen.

Mit dem 03.10.1990 entstand somit das Bedürfnis, diese verschiedenen Nutzungsformen sofort oder schrittweise auf das Rechtssystem der Bundesrepublik Deutschland überzuleiten. Hinsichtlich von Kleingartennutzungsverhältnissen geschah dies durch § 20a Bundeskleingartengesetz, im Hinblick auf sonstige Erholungsnutzungen erfolgte die Regelung zunächst in Artikel 232 EGBGB, später durch das Schuldrechtsanpassungsgesetz und die Nutzungsentgeltverordnung.

Bundeskleingartengesetz und Schuldrechtsanpassungsgesetz enthalten zu den einzelnen Regelungsgegenständen der Vertragsverhältnisse teilweise sehr unterschiedliche Bestimmungen, so dass die Notwendigkeit einer klaren und eindeutigen Abgrenzung der Anwendungsbereiche beider Gesetze gegeben ist.

Auch in Diskussionen über die Unterschiede zwischen beiden Gesetzen wird häufig die Auffassung vertreten, dass die differenzierte Pachtzinshöhe zwischen Kleingärten und Erholungsflächen das einzige oder wesentliche Unterscheidungsmerkmal wäre. Unterschwellig wird dabei häufig der Standpunkt vertreten, dass man sich durch die Zahlung eines höheren Pachtzinses von den die Nutzung einschränkenden Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes „freikaufen“ könne.

Insbesondere die letzte Meinung greift jedoch zu kurz, worauf im nachfolgenden eingegangen werden soll.

I. Zur Unterscheidung von Kleingartenanlagen nach dem Bundeskleingartengesetz und Erholungsanlage gemäß Schuldrechtsanpassungsgesetz

Der Begriff eines Kleingartens und damit einer Kleingartenanlage ist in § 1 I Bundeskleingartengesetz geregelt. Dieser lautet wie folgt:

Ein Kleingarten ist ein Garten, der

- 1. dem Nutzer (Kleingärtner) zur nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf, und zur Erholung dient (kleingärtnerische Nutzung) und*
- 2. in einer Anlage liegt, in der mehrere Einzelgärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen, zum Beispiel Wegen, Spielflächen und Vereinshäusern, zusammengefasst sind (Kleingartenanlage).*

Der Begriff der „Ferienhaus- und Wochenendhaussiedlung“ findet sich in § 29 Schuldrechtsanpassungsgesetz gesetzlich geregelt. Diese Bestimmung lautet wie folgt:

Ferienhaus- und Wochenendhaussiedlungen sind Flächen, die

- 1. nach ihrer Zweckbestimmung und der Art der Nutzung zur Erholung dienen,*

2. *mit mehreren Ferien- oder Wochenendhäusern oder anderen, Erholungszwecken dienenden Bauwerken bebaut worden sind,*
3. *durch gemeinschaftliche Einrichtungen, insbesondere Wege, Spielflächen und Versorgungseinrichtungen, zu einer Anlage verbunden sind und*
4. *nicht Kleingartenanlagen im Sinne des § 1 des Bundeskleingartengesetzes sind.*

Stellt man diese gesetzlichen Definitionen nebeneinander, so ergibt sich das Problem der Abgrenzungskriterien zwischen beiden Nutzungsformen.

Hierbei fällt zunächst auf, dass beiden Nutzungsformen der Anlagenbegriff innewohnt. Die Zusammenfassung mehrerer Flächen bzw. Gärten durch gemeinschaftliche Einrichtungen zu einer Anlage ist gesetzliches Tatbestandsmerkmal für das Vorliegen sowohl einer Kleingartenanlage als auch einer Ferienhaus- und Wochenendhaussiedlung (im folgenden Erholungsanlage). Hierbei fällt auf, dass bei der beispielhaften Aufzählung von Wegen und Spielflächen sogar eine Gesetzeskongruenz besteht.

Aus diesem übereinstimmenden Tatbestandsmerkmal ist zu schlussfolgern, dass Art und Umfang der Gemeinschaftseinrichtungen grundsätzlich kein geeignetes Unterscheidungsmerkmal zwischen einer Kleingartenanlage und einer Erholungsanlage sein kann. Der in der Literatur hierzu mitunter vertretenden Auffassung (bezeichnenderweise nahezu ausschließlich von Vertretern der Grundstückseigentümer), wonach es sich bei einer Kleingartenanlage um „kleingartentypische“ Gemeinschaftseinrichtungen handeln müsse, kann also nicht gefolgt werden, da es solche kleingartentypischen Einrichtungen nicht gibt. Vielmehr ist die Situation zu verzeichnen, dass sich die typischen Gemeinschaftseinrichtungen wie Wege, Spielflächen, Vereinshäuser, Außenzaun, Versorgungsanlagen, Schaukästen, gemeinschaftlich genutzte Geräteschuppen etc. sowohl in Kleingartenanlagen als auch in Erholungsanlagen finden lassen. Die letztgenannte Auffassung, wonach die Gemeinschaftseinrichtung kein geeignetes Kriterium für die Unterscheidung zwischen den Nutzungsformen darstellen kann, ist mittlerweile auch überwiegende Auffassung in der Kommentarliteratur sowie durch die Entscheidung des Bundesgerichtshofes vom 16.12.1999 sowie das Urteil des OLG Naumburg vom 11.01.2001 gestützt.

Auch Art und Größe der in den jeweiligen Parzellen vorhandenen Baulichkeiten sind nur bedingt zur Unterscheidung zwischen Kleingartenanlagen und Erholungsanlagen geeignet. Galt in den alten Bundesländern seit in Kraft treten des Bundeskleingartengesetzes bereits die Beschränkung der Errichtung baulicher Anlagen die Bestimmung des § 3 II Bundeskleingartengesetzes, so war eine solche strikte Unterscheidung im Recht der DDR nicht vorhanden. Vielmehr sah die letztgültige Gartenordnung des VKSK die Möglichkeit der Errichtung von Gartenlauben mit einer Grundfläche bis zu 30 m² vor, auch die Bestimmungen über die Bauweise waren wesentlich weiter gefasst als es das Bundeskleingartengesetz zulässt. Teilweise wurde regional die Errichtung noch größerer Baukörper auch in Kleingartenanlagen gestattet. Aufgrund der eingeschränkten Freizeit- und Reisemöglichkeiten der DDR spielten Kleingärten und sogenannte Datschen in der DDR auch eine größere Rolle im Freizeitverhalten der jeweiligen Nutzer, so dass auch der Ausstattungsgrad von Baulichkeiten sowohl in Kleingartenanlagen als auch in Erholungssiedlungen deutlich über dem der alten Bundesländer lag.

Diese Problematik hat der Gesetzgeber durchaus auch erkannt, indem er in § 20a Nr. 7 Bundeskleingartengesetz eine Übergangsregelung im Sinne von Bestandsschutz für rechtmäßig errichtete übergroße Gartenlauben einführte.

Hieraus ist m.E. zwingend zu folgern, dass auch Art und Größe von Baulichkeiten in den jeweiligen Anlagen grundsätzlich kein Unterscheidungskriterium zwischen Kleingartenanlagen und Erholungsanlagen sein können.

Gleiches gilt auch für die Errichtung bzw. Nutzung von Vereinsheimen.

Aufgrund der angespannten Versorgungssituation, nicht zuletzt auch im gastronomischen Bereich existierten im Beitrittsgebiet mehrfach Orientierungen, in den Vereineinsheimen sowohl in Kleingartenanlagen als auch in Erholungssiedlungen öffentliche Gaststätten zu betreiben und diese in das örtliche Versorgungssystem einzubinden. Bezeichnenderweise ist das Vorhandensein von öffentlichen Gaststätten in Kleingartenanlagen sogar stärker ausgeprägt als in Erholungsanlagen, da Kleingartenanlagen auch vor dem 03.10.1990 einen stärkeren Öffentlichkeitscharakter trugen als Erholungsanlagen.

Einziges und entscheidendes Abgrenzungskriterium zwischen den beiden Nutzungsarten kann daher nur die Frage der Bodennutzung, insbesondere die kleingärtnerische Nutzung im Sinne von 1 I Ziff. Bundeskleingartengesetz sein. Diese Rechtsauffassung liegt auch der bereits erwähnten Entscheidung des Bundesgerichtshofes vom 16.12.1999 zugrunde und wird weit überwiegend in der Kommentarliteratur vertreten, in der Regel als negatives Abgrenzungskriterium auch § 29 Ziff. 4 Schuldrechtsanpassungsgesetz. Nach dieser Bestimmung handelt es sich nämlich dann nicht um eine Erholungsanlage, wenn es sich um eine Kleingartenanlage im Sinne von § 1 Bundeskleingartengesetz handelt.

Entscheidender Zeitpunkt für die Frage, welches Rechtsverhältnis jeweils gegeben ist, ist die tatsächliche Nutzung mit Ablauf des 02.10.1999. Hinter dieses Nutzungskriterium können sogar andere Kriterien, wie z. B. die Bezeichnung des Pachtvertrages oder aber der damaligen VKSK-Sparte zurücktreten. So kann es sich bei einer „Wochenendsiedlung mit teilproduktiver Nutzung“ die einen Obst- und Gemüseanbau von mindestens 50 % der Gartenfläche vorsah, durchaus um eine Kleingartenanlage im Sinne des Bundeskleingartengesetzes handeln. Andererseits besteht auch die Möglichkeit, dass eine „Kleingartensparte“ in der kein Obst- und Gemüseanbau betrieben wurde, rechtlich als Erholungsanlage zu bewerten ist.

II. Rechtsfolgen der Unterscheidung der Nutzungsformen

Aus der unterschiedlichen Einordnung einer Anlage als Kleingartenanlage im Sinne des Bundeskleingartengesetzes oder als Erholungsanlage im Sinne des Schuldrechtsanpassungsgesetzes ergeben sich eine Reihe von Unterschieden in der rechtlichen Behandlung beider Anlagen. Die wesentlichsten dieser Unterscheidungen sollen nachfolgend aufgeführt werden:

a. Steuerrechtliche Behandlung

Kleingärten sind grundsätzlich als land- und forstwirtschaftliches Vermögen zu behandeln, was einen wesentlich niedrigeren Steuersatz im Vergleich zum Grundvermögen darstellt, nach dem Erholungsanlagen zu bewerten sind. Land- und forstwirtschaftliches Vermögen ist dann gegeben, wenn es sich um Wirtschaftsgüter handelt, die einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft dauernd zu dienen bestimmt sind, insbesondere der Grund und Boden. Unter Landwirtschaft wird hierbei die Nutzung des Grund und Bodens zur Gewinnung pflanzlicher und tierischer Erzeugnisse verstanden sowie deren unmittelbare Verwertung. Dies gilt auch dann, wenn der Landwirt nur für den eigenen Bedarf erzeugt. Aus dieser Definition ergibt sich, dass Grundstücksflächen, die als Kleingartenland verpachtet sind und genutzt werden, in der Regel als land- und forstwirtschaftliches Vermögen zu bewerten sind.

Da es, wie oben erwähnt, bei Erholungsanlagen an dieser Nutzung zur Erzeugung von Obst und Gemüse fehlt, sind diese als Grundvermögen zu bewerten und einzuordnen.

b. Erschließungs- und sonstiges Beitragsrecht

Auch im Erschließungs- und sonstigem Beitragsrecht sind Kleingartenanlagen im Vergleich zu Erholungsanlagen privilegiert.

Gemäß § 135 IV BauGB sind bundeseinheitlich Erschließungsbeiträge zinslos zu stunden, solange Grundstücke als Kleingärten im Sinne des Bundeskleingartengesetzes genutzt werden.

Dies bedeutet, dass die teilweise recht erheblichen Kosten, die mit der Ersterrichtung von Straßen, Parkflächen, Lärmschutzeinrichtungen etc. erhoben werden, für die Eigentümer von kleingärtnerisch genutztem Land im Sinne des Bundeskleingartengesetzes nicht anfallen, von diesen daher auch nicht umgelegt werden können. Gleiches gilt für die Ersterrichtung von Anlagen für die Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser.

Auch in Bezug auf Ausbaubeiträge sind Kleingärten gegenüber Erholungsanlage privilegiert. So enthält zumindest ein Kommunalabgabengesetz, nämlich das des Landes Sachsen-Anhalt eine im wesentlich dem BauGB entsprechende Stundungsregelung hinsichtlich solcher Beiträge. In den Kommunalabgabengesetzen der anderen Länder einschließlich der dort verwandten Mustersatzungen sind zumindest Stundungsmöglichkeiten für solche Beiträge geregelt.

Dem gegenüber ist davon auszugehen, dass der Bundestag in absehbarer Zeit die Novelle des Schuldrechtsanpassungsgesetzes in der vorgesehenen Form verabschiedet, so dass die Nutzer von Erholungsgrundstücken die Erschließungs- bzw. Ausbaubeiträge, die auf dem Grundstück ruhen, zumindest in der Höhe von bis zu 50 % tragen müssen. Dies können im Einzelfall mehrere Zehntausend Mark pro Anlage sein.

c. Pachtzinshöhe

Während § 5 I Bundeskleingartengesetz die Höhe des zu zahlenden Pachtzinses auf maximal das Vierfache des ortsüblichen Pachtzinses im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau festlegt, gilt für Erholungsanlagen § 3 der Nutzungsentgeltverordnung, wonach Entgelte in bestimmten Schritten bis zur Höhe der ortsüblichen Entgelte erhöht werden können. Während die Höchstpachtzinsen für Kleingärten bundesweit maximal 0,60 € je m² und Jahr (bereits mit Nebenleistungen) betragen, der Bundesschnitt dürfte zwischen 0,10 € und 0,25 €, im Beitrittsgebiet noch darunter, liegen, wurden für Erholungsgrundstücke bereits Nutzungsentgelte in Höhe von 10,00 € und darüber je m² und Jahr verlangt. Im Schnitt kann davon ausgegangen werden, dass die Nutzungsentgelte für Erholungsgrundstücke ca. das Zehnfache des zu zahlenden Kleingartenpachtzinses betragen.

d. Kündigungs- und Entschädigungsregelungen

Ein ganz erheblicher Unterschied in den Rechtsfolgen der Einordnung von Kleingarten- bzw. Erholungsanlagen liegt in den jeweiligen Kündigungs- und Entschädigungsregelungen. Während für Kleingartenanlagen die Bestimmungen der §§ 8, 9 und 10 Bundeskleingartengesetz einschlägig sind, regeln sich die Kündigungsbestimmungen für Erholungsgrundstücke nach § 23 Schuldrechtsanpassungsgesetz. Dieser lautet wie folgt:

(1) Der Grundstückseigentümer kann den Vertrag bis zum Ablauf des 31. Dezember 1999 nicht kündigen.

(2) Vom 1. Januar 2000 an kann der Grundstückseigentümer den Vertrag nur kündigen, wenn er das Grundstück

- 1. zur Errichtung eines Ein- oder Zweifamilienhauses als Wohnung für sich, die zu seinem Hausstand gehörenden Personen oder seine Familienangehörigen benötigt oder der Ausschluss des Kündigungsrechts dem Grundstückseigentümer angesichts seines Wohnbedarfs und seiner sonstigen berechtigten Interessen auch unter Würdigung der Interessen des Nutzers nicht zugemutet werden kann oder*
- 2. alsbald der im Bebauungsplan festgesetzten anderen Nutzung zuführen oder alsbald für die Nutzung vorbereiten will.*

In den Fällen des Satzes 1 Nr. 2 ist die Kündigung auch vor Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans zulässig, wenn die Gemeinde seine Aufstellung, Änderung oder Ergänzung beschlossen hat, nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass die beabsichtigte andere Nutzung festgesetzt wird, und dringende Gründe des öffentli-

chen Interesses die Vorbereitung oder die Verwirklichung der anderen Nutzung vor Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans erfordern.

(3) Vom 1. Januar 2005 kann der Grundstückseigentümer den Vertrag auch dann kündigen, wenn er das Grundstück

- 1. zur Errichtung eines Ein- oder Zweifamilienhauses als Wohnung für sich, die zu seinem Hausstand gehörenden Personen oder seine Familienangehörigen benötigt oder*
- 2. selbst zu kleingärtnerischen Zwecken, zur Erholung oder Freizeitgestaltung benötigt und der Ausschluss des Kündigungsrechts dem Grundstückseigentümer angesichts seines Erholungsbedarfs und seiner sonstigen berechtigten Interessen auch unter Berücksichtigung der Interessen des Nutzers nicht zugemutet werden kann.*

(4) Vom 4. Oktober 2015 an kann der Grundstückseigentümer den Vertrag nach Maßgabe der allgemeinen Bestimmungen kündigen.

(5) Hatte der Nutzer am 3. Oktober 1990 das 60. Lebensjahr vollendet, ist eine Kündigung durch den Grundstückseigentümer zu Lebzeiten dieses Nutzers nicht zulässig.

(6) Für Verträge im Sinne des § 1 I Nr. 1 über Grundstücke, die der Nutzer nicht bis zum Ablauf des 16. Juni 1994 bebaut hat, und für Nutzungsverträge über Garagengrundstücke gilt der besondere Kündigungsschutz nach den Absätzen I und II nur bis zum 31. Dezember 2002, für Nutzungsverträge über Garagengrundstücke nur bis zum 31. Dezember 1999. Absatz V ist nicht anzuwenden. Diese Verträge kann der Grundstückseigentümer auch dann kündigen, wenn er das Grundstück einem besonderen Investitionszweck im Sinne des § 3 I des Investitionsvorangesetzes zuführen will.

(7) Handelt es sich um ein Grundstück oder den Teil eines Grundstücks, das aufgrund eines Vertrages zur Errichtung von Garagen überlassen wurde, kann der Grundstückseigentümer abweichend von den Absätzen I bis VI den Vertrag auch kündigen, wenn

- 1. er als Wohnungsunternehmen gemäß § 4 V Nr. 1 und § 5 I des Altschuldenhilfegesetzes auf dem Grundstück gelegene Wohnungen an deren Mieter veräußern will und*
- 2. der Nutzer der Garage nicht Mieter einer auf dem Grundstück gelegenen Wohnung ist.*

Der Nutzer kann der Kündigung widersprechen und die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses verlangen, wenn dessen Beendigung für ihn eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Grundstückseigentümers nicht zu rechtfertigen sind.

Im Entwurf des ersten Gesetzes zur Änderung des Schuldrechtsanpassungsgesetzes ist diese Bestimmung insofern noch weiter gefasst, als dass für Grundstücke, die der Nutzer nicht bis zum Ablauf des 16. Juni 1994 bebaut hat, der besondere Kündigungsschutz nach den Absätzen I und II nur bis 31. Dezember 2002, für Nutzungsverträge über Garagengrundstücke nur bis zum 31.12.1999 gilt.

Das Schuldrechtsanpassungsgesetz bietet somit zwar einen eingeschränkten Kündigungsschutz bis zum 03. Oktober 2015, ab diesem Zeitpunkt regeln sich die Kündigungen durch den Grundstückseigentümer jedoch nach den allgemeinen Bestimmungen. Dies bedeutet letztlich, dass der Grundstückseigentümer ab dem 04.10.2015 den Pachtvertrag über ein Erholungsgrundstück **ohne Angabe von Gründen** zum Schluss eines Pachtjahres kündigen kann, die Kündigung hat spätestens am 3. Werktag des halben Jahres zu erfolgen, mit dessen Ablauf die Pacht endigen soll (§ 584 I BGB). Ab dem 04.10.2015 gilt also für Erholungsgrundstücke kein gesonderter Kündigungsschutz mehr.

Auch die Frage der Entschädigung nach einer Verpächterkündigung ist erheblich differenziert geregelt.

Für Kleingartenanlagen gilt § 11 Bundeskleingartengesetz, wonach der Verpächter bei einer nicht vom Pächter verschuldeten Kündigung eine Entschädigung in Höhe des Wertes der auf der Parzelle zurückgelassenen Anpflanzungen und Baulichkeiten zu zahlen hat. Hier regelt zunächst § 11 des Schuldrechtsanpassungsgesetzes, dass der Grundstückseigentümer mit Beendigung des Vertragsverhältnisses, welches vor dem 03.10.1990 geschlossen wurde, Eigentümer der Baulichkeit wird. Gemäß § 12 SchuldRAnpG ist lediglich für die Baulichkeit eine Entschädigung nach dem Zeitwert des Bauwerks im Zeitpunkt der Rückgabe des Grundstückes zu zahlen, diese Entschädigungspflicht endet jedoch 7 Jahre nach dem Auslaufen der Kündigungsschutzfristen, mithin mit dem 03.10.2022. Im übrigen hat der Nutzer nur Anspruch auf Schadensersatz in Höhe der Werterhöhung des Grundstückes durch die Bebauung. Diese Werterhöhung kann jedoch dann nicht vorhanden sein, wenn ein Wochenendhaus einer geplanten Wohn- oder gewerblichen Bebauung weichen muss.

Auch hier ist, wenn auch mit einer noch relativ lange laufenden Frist, ein erheblicher Verlust von Rechten des Nutzers im Vergleich zur Regelung im Kleingartenrecht zu verzeichnen.

Die vorstehenden Betrachtungen sollten aufzeigen, dass sich der rechtliche Unterschied der Einordnung einer Anlage als Kleingartenanlage oder Erholungsanlage nicht allein in der unterschiedlichen Pachtzinshöhe erschöpft. Vielmehr ist eine erhebliche Vielzahl von anderen Rechtsfolgen zu berücksichtigen, die in die entsprechende Betrachtung eingezogen werden müssen.

Insbesondere aufgrund der erheblichen Unterschiede in den Kündigungsmöglichkeiten steht zu befürchten, dass sich Angriffe von Grundstückseigentümern auf den Kleingartenstatus von Anlagen häufen werden, je näher das Jahr 2015 heranrückt. Aus der Sicht des Verfassers ist zu befürchten, dass Grundstückseigentümer in einer Vielzahl von Fällen versuchen werden, „nach den gesetzlichen Bestimmungen“, also ohne Angabe von Gründen, Erholungsnutzungsverträge zu kündigen um anschließend aus einer Position der Stärke heraus über den Neuabschluss von Verträgen zu verhandeln. Es steht zu befürchten, dass diese neuen Verträge Regelungen enthalten werden, die stark zum Nachteil der Nutzer/Pächter wirken.

Auf den ersten Blick erscheint die vorstehende Problematik eine reine „Ostproblematik“ zu sein. Diese Betrachtungsweise erscheint dem Verfasser jedoch sehr optimistisch. Es scheint durchaus im Bereich des Wahrscheinlichen zu liegen, dass auch Grundstückseigentümer in den alten Bundesländern (Kommunen werden hier aufgrund der knappen Haushaltskassen auch zunehmend fiskalisch handeln) die sich im Beitrittsgebiet bietenden Möglichkeiten der Erhöhung der Grundstückserträge zu eigen machen und auch versuchen werden, in den alten Bundesländern Pachtverhältnisse aus dem Bereich des Bundeskleingartengesetzes in den Bereich des allgemeinen Pachtrechtes zu „transformieren“. Gefährdet sind nach der Auffassung des Unterzeichners hierbei insbesondere solche Anlagen, in denen aus den verschiedensten Gründen in der Vergangenheit auf das Tatbestandsmerkmal der kleingärtnerischen Nutzung nicht hinreichend geachtet wurde und sie daher möglicherweise nicht mehr dem Leitbild des § 1 Abs. 1 Ziffer 1 BKleingG entsprechen.

Mit der konkreten Ausgestaltung des Begriffs „Kleingärtnerische Nutzung“ soll sich jedoch der folgende Beitrag beschäftigen.

Einhaltung der „kleingärtnerischen Nutzung“ in der Praxis

Dr. Rudolf T r e p t e
Meißen

Einhaltung der „kleingärtnerischen Nutzung“ in der Praxis

Kleingärtnerische Nutzung ist auch in den Verbänden und Vereinen des Landesverbandes Sachsen der Kleingärtner e.V. der Dreh- und Angelpunkt für die Zukunftssicherung des Kleingartenwesens. Nach 1945 wurden Förderung und Schutz des Kleingartenwesens in der DDR durch Regierungsverordnungen, insbes. von 1954, 1960 und 1964, sowie durch das Zivilgesetzbuch der DDR von 1975, durch die Verordnungen über die Bevölkerungsbauwerke von 1984 und 1989 u.a. gesichert. Lt. Bodennutzungsverordnung von 1981 bedurfte der Entzug von Kleingärten der Genehmigung des Vorsitzenden des Rates des Bezirkes. Die bestehenden Richtlinien für die Einrichtung und Nutzung von Kleingartenanlagen und Kleingärten wurden vom VKSK in Abstimmung mit den zuständigen Ministerien erlassen.

Deren Gültigkeit endete im wesentlichen mit dem 3.10.1990. Damit endete aber auch eine gewisse Reglementierung und Bevormundung durch die Staatsorgane und den VKSK.

Aus den in den Kleingärtnervereinen und –verbänden der neuen Bundesländer geführten Diskussionen und Auseinandersetzungen entsteht oftmals der Eindruck, als sei den ostdeutschen Gartenfreunden die Notwendigkeit einer kleingärtnerischen Nutzung der Parzellen erst mit dem BKleingG übergestülpt worden. Dem ist nicht so.

Gerade auf die kleingärtnerische Nutzung der Parzellen wurde in der DDR großer Wert gelegt. Sie sollte sich vor allem in hohen Erträgen zur Eigenversorgung mit Gemüse und Obst und für einen Verkauf an den Handel (mit staatlich gestützten Preisen) widerspiegeln. Wer die meisten Kilo geerntet hatte, war der Beste: 1 kg/m² Gartenfläche war die Norm. „Ein schöner Garten ist ein produktiver Garten“ lautete die ausgegebene Losung. Der „reine Produktionsgarten“ bildete jedoch erfreulicherweise die Ausnahme.

In der Kleingartenordnung als verbindlichem Bestandteil jedes Kleingarten-Nutzungsvertrages war die Leistungsorientierung für den Kleingärtner konkretisiert. So heißt es in der Kleingartenordnung von 1985:

„Die kleingärtnerische Bodennutzung dient der sinnvollen Freizeitgestaltung und körperlich-aktiven Erholung und umfasst den Anbau von Gemüse, Baum- und Beerenobst, Gewürz- und Zierpflanzen. Sie erfordert die intensive Nutzung jedes Quadratmeters Boden und die Erhöhung seiner Fruchtbarkeit, die Pflege und den Schutz des Bodens sowie die Errichtung zweckdienlicher baulicher Anlagen für die Erholung.

Ziel der kleingärtnerischen Bodennutzung ist es, auf 100 m² mehr als 100 kg Obst und Gemüse zu ernten.

Dazu wird empfohlen, je nach Gartengröße 8 – 12 Obstbäume in Niederstammform und mind. 6 – 10 Sträucher verschiedener Arten Beerenobst zu pflanzen, Erdbeeren auf etwa 10 % der Gartenfläche anzubauen, den Anbau verschiedener Gemüsearten zur Erweiterung des Gemüsesortiments für den Frischverbrauch während des gesamten Jahres durchzuführen und die verschiedensten Methoden der Ernteverfrühung anzuwenden.“ (Ende des Zitats)

Diesen Zielen diente auch die Gartenfachberatung. Zielrichtung war ein angemessenes Vorgehen im Garten und nicht der Höchstertrag um jeden Preis. Deshalb wurde Wert auf Bodenuntersuchung und bedarfsgerechte Düngung gelegt. Gefördert wurde das Denken in Nützlings-Schädlings-Beziehungen; anfällige Sorten wurden abgelehnt und der Anbau resistenter Sorten gefördert. Für einen nicht vermeidbaren Schaderregerbefall stand ein gut organisierter Pflanzenschutzüberwachungs- und Vorhersagedienst zur Verfügung. Wer mit der chemischen Keule arbeitete, hatte in der Kleingartenanlage wenig Ansehen.

Wert wurde auch auf die Vielfalt im Garten gelegt, vor allem bezüglich Fruchtfolge, organischer Düngung zur Förderung des Bodenlebens und eines vielseitigen Anbaues. Einseitig genutzte Gärten waren verpönt und vielmals Gegenstand von Auseinandersetzungen.

Mitte der 80er Jahre sah sich der VKSK veranlasst, der übertriebenen Produktorientierung im Anbau Einhalt zu bieten mit dem Hinweis, dass zu einem schönen Garten natürlich auch die Blumen gehören.

Es wurde also praktiziert, was wir heute als kleingärtnerische Nutzung bezeichnen. Und es wurde auch in Wort und Schrift unterstützt, mit einer nicht unerheblichen staatlichen Förderung. Zu den Fachberatertagungen traten namhafte Wissenschaftler aus den Universitäten und Akademie-Instituten als Referenten auf. Sie und auch hervorragende Praktiker waren die Autoren der Schriftenreihen, die dem Freizeitgärtner Rat und Hilfe boten, wie die Schriftenreihe „Bücher für den Gartenfreund (bzw. Gartennutzer)“, die „Lehrhefte des VKSK“, die „Schriftenreihe der IGA“ Erfurt u.a.m.

Mit dem 3.10.1990 endete diese umfassende staatliche Absicherung des Kleingartenwesens. Diese Rahmenbedingungen für die kleingärtnerische Nutzung wurden im Osten Deutschlands nunmehr durch das BKleingG ersetzt.

Warum wurde nunmehr im Osten Deutschlands das Problem „kleingärtnerische Nutzung“ so prekär?

Erstens gab es im VKSK zwei Fachrichtungen für eine Parzellennutzung: die „Kleingärtner“ mit einer traditionellen Gartennutzung und die „Wochenendsiedler“ mit einer Nutzung auf Flächen, die als Kleingärten aus verschiedensten Gründen nicht oder nur sehr eingeschränkt nutzbar waren, auf denen aber ein betonter Edel- und Wildobstbau und ein gewisser Gemüseanbau gefordert wurde. Gerade die Wochenendsiedler hatten den Erholungscharakter ihrer Parzelle oftmals schon zu DDR-Zeiten mehr betont, als es deren Kleingartenordnung gestattete. Sie wollten mitunter die Decke des BKleingG schlüpfen. Das weckte bei einer Reihe von Kleingärtnern den Wunsch, auch mehr Freizeitflächen einrichten zu dürfen.

Zweitens änderte sich auf einmal vieles auf den sicher geglaubten Pachtflächen. Die von den LPG und dem Rat des Kreises den Kleingärtnern zur Verfügung gestellten Flächen wurden den ehemaligen Besitzern zurückgegeben. Das führte dazu, dass sich nunmehr fast die Hälfte der Pachtflächen nicht in kommunalem, sondern in privatem Besitz befand.

Im Zusammenhang mit der Unterschiedlichkeit der Gartennutzung und der sich außerdem in der DDR herausgebildeten „Datschennutzung“ außerhalb des VKSK wurde das Problem der Pachthöhe akut. Auf einem Erholungsgrundstück lässt sich über die Nutzungsentgeltverordnung die 5-10fache Pacht erlösen als durch Kleingartenpacht. Das weckte Begehrlichkeiten und förderte ein genaues (besser übergenaues) Hinsehen, was die Kleingärtner so treiben.

Drittens gestattete die Verordnung über die Bevölkerungsbauwerke die Veränderung der Laubengröße von bislang 25 m² unter bestimmten Voraussetzungen (Wohnort über 30 km; kinderreich) auf 30 m² zuzüglich 20 % überdachtem Freisitz. Die in der Verordnung von 1989 erlaubten 40 m² wurden durch den VKSK nicht in Kraft gesetzt, aber teilweise gebaut. In diesem Zusammenhang wurde zwar auf Leichtbauweise (vorrangig aus Fertigteilen) orientiert, aber mehrere Lauben-Typen wurden auch in monolithischer Bauweise gestattet. Außerdem wurde ab 1986 unter dem Begriff Erholungsbauten jede Baulichkeit gefasst, die bisher als Bungalow, Wochenendhaus und Gartenlaube benannt worden war. In gewissem Umfang setzte in der Zeit 1989 – 1991 ein ungenehmigtes Bauen ein, gefördert durch den einfacheren Zugang zu Baumaterial und Fertigteillauben.

Viertens machte die politische und populistische Gleichsetzung von DDR mit Unfreiheit, Unterdrückung und Reglementierung auch vor dem Kleingartenwesen nicht halt. Die Notwendigkeit, die Gärten weiterhin kleingärtnerisch zu nutzen und in einem gewissen Umfang Obst und Gemüse anbauen zu müssen, wurde von einer Reihe von Gartenfreunden als Eingriff in die persönliche Freiheit, als Bevormundung, als Relikt der DDR betrachtet.

Fünftens mussten viele Gartenfreunde feststellen, dass es in einer ganzen Reihe von Kleingartenanlagen in den westdeutschen Bundesländern mit der kleingärtnerischen Nutzung gar nicht so eng gesehen wird.

Sechstens standen wir plötzlich vor dem Problem, dass auf einmal die Nachfrage nach Kleingärten, dem Mallorcaersatz des DDR-Bürgers, sprunghaft zurückging und in vielen angefangenen Anlagen nicht mehr weitergebaut wurde. Mit dem Nachlassen der Nachfrage wurden auf einmal Vorstände erpressbar: entweder mehr Freizügigkeit oder ich höre auf.

Mit diesen Problemen und vielen weiteren Problemen waren wir 1990 konfrontiert und es war eine immense Arbeit zu leisten. Die Flucht aus den Gärten war zu stoppen, Zukunftsängste galt es abzubauen, die Registrierung der Vereine musste unterstützt werden, der VKSK war aufzulösen, aber vorher mussten die Verbände installiert und die Pachtverträge übergeleitet werden. Gleichzeitig galt es, das Kleingartenrecht der DDR kritisch zu betrachten und die Vorstände der Vereine möglichst sachkundig zu informieren. Dabei orientierten wir uns auch an dem das Kleingartenwesen betreffende Bundesrecht. Eine große Hilfe war uns die Unterstützung aus den Landesverbänden Bremen, Hamburg, Niedersachsen und Baden-Württemberg. Die uns zur Verfügung gestellten Materialien und Gesetze zum Vereins- und Kleingartenwesen betrachteten wir jedoch als ein unumstößliches Dogma. Das entsprach unserem Denkschema: Was Recht und Gesetz ist – das ist unumstößlich und gilt automatisch. Erst viel später sollten wir dahinterkommen, dass man nur Recht bekommen kann, wenn man versteht, es mit besseren Argumenten als die Gegenseite und mit nachweisbaren Tatsachen für sich einzufordern. Bei vielen zu lösenden Problemen blieben wir anfangs oftmals zweiter Sieger.

Aus heutiger Sicht war das ein Glücksumstand, denn wir mussten uns mit allen Problemen unmittelbar auseinandersetzen und um unsere Positionen kämpfen. Es gab keinen mehr, der das für uns tut.

Ein wichtiger Meilenstein in diesem Prozess war die Gründung des LSK am 23.6.1990. Die politischen Ereignisse überrollten auch unser Kleingartenwesen und seit dem 3.10.1990 ist dafür die Rechtsordnung der BRD, insbes. das BKleingG, verbindlich, durch den § 20a an die historisch gewachsenen und gesetzlich verbrieften Realitäten in den ostdeutschen Kleingartenanlagen angepasst

Dass der kleingärtnerischen Nutzung bei der Sicherung unserer Kleingärten und Kleingartenanlagen eine zentrale Stellung zukommt, war uns inzwischen klar geworden. Wir mussten auch z.T. schmerzlich erfahren, dass dafür nicht nur eine fachliche, sondern vor allem auch eine rechtliche Beratung und Betreuung der Verbände, Vereine und Kleingärtner notwendig ist. Das zwang uns bereits kurz nach der Wende als einer der ersten Landesverbände aus den neuen Bundesländern, eine **eigenständige Sicht** auf das BKleingG zu fixieren.

Auf der zweiten Generalversammlung im November 1990 beschlossen wir deshalb, eine umfassende Fach- und Rechtsberatung durchzuführen und u.a. dafür auch das Verbandsorgan zu nutzen. Sehr schnell waren deshalb ein Zwischen- und Unterpachtvertragsexemplar, ein Satzungsmuster, eine Rahmen-Kleingartenordnung und eine Richtlinie zur Wertabschätzung von Kleingärten bei Pächterwechsel zu erarbeiten.

Zur fachlichen, rechtlichen und verbandsorganisatorischen Beratung und Betreuung der Verbände und Vereine wurden über 70 Schulungsbeilagen (38 zum Vereins- und Kleingartenrecht, 12 für die Vereinsfunktionäre und 22 zur Fachberatung) veröffentlicht und zum Gegenstand von Schulungen gemacht.

Die größte Gefahr für das Kleingartenwesen geht vom Kleingärtner selbst aus, wenn er die kleingärtnerische Nutzung in Frage stellt.

Eine Reihe von Gartenfreunden war der Meinung, dass die Zwänge, die uns BKleingG und Kleingartenordnung auferlegen nicht mehr zeitgemäß seien und dass deshalb ein neues Kleingartengesetz

einzufordern sei. Das nahm der LSK zum Anlass, sich in die bundesweite Diskussion im Zusammenhang mit dem Gesetz zur Änderung des BKleingG (BKleingÄndG) vom 8. April 1994 mit einem „Standpunkt zum Aussehen, Ausstattung und Bebauung eines Kleingartens im Sinne des BKleingG aus heutiger Sicht“ einzubringen. Wir waren der Auffassung, dass unser großer Landesverband sowohl ein Recht als auch eine Pflicht hat, zur Erhaltung des dem Schutz des Kleingartenwesens dienenden Gesetzes beizutragen; ein Recht wegen der Größe und historischen Bedeutung im deutschen Kleingartenwesen und eine Pflicht wegen der anlässlich seiner Gründung beschlossenen Ziele und Aufgaben.

Klarheit in den Köpfen schaffen, Mitstreiter zu gewinnen und Argumente für sie zu liefern, dass war auch ein Anliegen der in den vergangenen 10 Jahren durchgeführten 120 Stammtischgespräche in den Verbänden unter dem Motto „Bundeskleingartengesetz - was uns bewegt“. Das im Verbandsorgan jeden Monat veröffentlichte Ergebnis der Diskussion über wichtige rechtliche und zukunftsichernde Probleme des Kleingartenwesens in Sachsen ist ein unverzichtbarer Bestandteil unserer Standpunktbildung und Öffentlichkeitsarbeit.

Die kleingärtnerische Nutzung zu unterstützen ist auch Anliegen unserer Veröffentlichungen: „Handbuch für den Sächsischen Kleingärtnerverein“, „Handbuch für den Sächsischen Gartenfachberater“ und „Lexikon für den Sächsischen Kleingärtnerverein“.

In der Ratgeberreihe „Nachgefragt“ wird seit Mai 1998 monatlich auf eine aktuelle Rechtsfrage Antwort gegeben.

Und um die kleingärtnerische Nutzung als Einheit der Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen **und** Erholung noch wirkungsvoller zu unterstützen, wurden „Grundzüge für die Arbeit mit der Rahmenkleingartenordnung des LSK“ erarbeitet. Dieses Material geht von dem vorhandenen Ist bei der kleingärtnerischen Nutzung der Parzellen aus und zeigt Wege auf, wie damit unter Nutzung von Unterpachtvertrag und Kleingartenordnung umgegangen werden kann und muss.

Dabei haben wir auch eine Reihe von Problemen schärfer gestellt, um eine einheitliche Sicht auf den Umgang mit dem Kleingarten zu erreichen, wie

- Hervorheben der Rolle des Kleingartens als Pachtgarten mit allen rechtlichen Konsequenzen, vor allem der Ähnlichkeit von Kleingartenpacht- und Mietverhältnis,
- Betrachtung der Gartenbestandteile als Scheinbestandteile des Grundstücks i.S. des § 95 BGB und als Eigentum des Kleingärtners mit allen Rechten und Pflichten,
- Beräumte Rückgabe der Parzelle bei Gartenaufgabe als Regel, Weitergabe des persönlichen Eigentums an einen Pachtnachfolger als zulässige Ausnahme,
- Errichtung einer baulichen Anlage ist genehmigungspflichtig durch Zwischenpächter bzw. Verein,
- Eindeutige Festschreibung von für die kleingärtnerische Parzellennutzung unabdingbaren Gartenbestandteilen und solchen, die auf keinen Fall geduldet werden dürfen, weil sie den Kleingarten als Freizeit- und Erholungsgarten qualifizieren,
- Einführen einer zeitlich begrenzten und vertraglich vereinbarten Duldung von Garteneinrichtungen.

Der Sicherung der kleingärtnerischen Nutzung dient auch die Neufassung des Unterpachtvertrages (der, wie auch die Kleingartenordnung, seit kurzem in russisch vorliegt) und die Erarbeitung einer Verwaltungsvollmacht, nach der ein Verein durch den Zwischenpächter mit der Verwaltung der Kleingartenanlage beauftragt werden kann.

Das setzte voraus, dass die Vereine die Möglichkeit erhielten, als kleingärtnerisch gemeinnützig anerkannt zu werden. Bei der Erarbeitung der dafür erforderlichen gesetzlichen Grundlagen hat der LSK die Landesregierung umfassend unterstützt. Die in diesem Zusammenhang durch das Mitwirken des LSK erreichte einheitliche Sicht der Anerkennungsbehörden auf das Kleingartenwesen und deren aktives Auftreten vor Ort half, Verstöße gegen die kleingärtnerische Nutzung zu beseitigen und zu vermeiden. Heute wollen unsere Vereine die kleingärtnerische Gemeinnützigkeit nicht mehr missen. Sie sind stolz auf diese hohe gesellschaftliche Anerkennung.

All diese Aktivitäten hatten zugleich zum Ziel, jedem Gartenfreund die Komplexität der kleingärtnerischen Nutzung eindeutig klar zu machen und durch Vermeiden von Verstößen dagegen sowohl den Verpächtern als auch den Kommunen keine Handhabe zu bieten, unser verbrieftes Recht in Frage zu stellen.

Größe, Ausführung und Ausstattung der Laube, weitere bauliche Anlagen im Garten und vor allem Umfang des Obst- und Gemüseanbaues in den Parzellen sind immer wieder die Streitpunkte, ob eine kleingärtnerische Nutzung oder eine Erholungsnutzung vorliegt. In der Begründung als auch in den angelegten Maßstäben sind Gartenfreunde, Verpächter und deren Rechtsanwälte und zunehmend auch Kommunen einschl. deren Interessenverbände sehr erfindungsreich.

Deswegen war und ist es ein wichtiges Anliegen des Vorstandes des LSK, Position zu beziehen und Vernunft im Handeln einzufordern. Vielfältig waren die Gespräche mit den Fraktionen des Landtages, mit Kommissionen und einzelnen Abgeordneten aber auch mit den Vertretern der politischen Parteien, die bei ihnen zu einer einheitlichen Sicht auf das Kleingartenwesen in Sachsen führten. Angedacht ist das Festschreiben von existenziellen Problemen des Kleingartenwesens in Gesetzesform. Dazu findet am 10. Mai 2004 im Landtag eine Anhörung zu einem beabsichtigten Kleingartenförderungsgesetz statt.

Größere Sorgen bereitet uns, insbes. vor dem Hintergrund leerer kommunaler Kassen, die Satzungshoheit der Kommunen, unterstützt durch kleingärtnerunfreundliche Satzungsmuster des Sächsischen Städte- und Gemeindetages, wie zu Abwasser und Abfall, Zweitwohnungssteuer, Straßenreinigung, Niederschlagswasser u.a..

Diesen Eingriffen in das Kleingartenwesen entgegnen der LSK durch eine umfassende Studie über das Kleingartenwesen in Sachsen, an der gegenwärtig gearbeitet wird. Mit den zu erwartenden Ergebnissen wollen wir uns in die Lage versetzen, den Angriffen gegen das Kleingartenwesen, egal ob von Kommune oder vom Landeigentümer mit nachprüfbaren Daten zur kleingärtnerischen Nutzung zu begegnen und unsere Gegner in die Beweispflicht zu drängen. Wir wollen aktiv gegen dem Kleingartenwesen schadende kommunale Satzungen auftreten und unsere Forderungen auch gegenüber dem Sächsischen Städte- und Gemeindegtag begründen können. Und es ist auch unser Anliegen, den Kommunen und uns die erforderlichen Begründungen für die Sicherung der Zukunft jeder Kleingartenanlage bereitzustellen.

Bis jetzt habe ich nur über die in Sachsen geschaffenen Rahmenbedingungen für die Verwirklichung der kleingärtnerischen Nutzung der Parzellen gesprochen. Wie setzen wir aber das einheitliche Handeln durch?

- A und O sind die regelmäßigen Gartenbegehungen, an denen in vielen Kreisen auch die Anerkennungsbehörden für die kleingärtnerische Gemeinnützigkeit teilnehmen,
- im Ergebnis werden Abmahnungen ausgesprochen: Was wird gerügt, bis wann ist es durch wen wie zu verändern und was erfolgt bei Ignorieren,
- Obacht geben, dass dabei eine Gleichbehandlung erfolgt (am besten vor Handeln gegen mehrere gleichartige Verstöße Mitgliederverschluss herbeiführen),
- Anleitung zum einheitlichen Handeln geben unsere Handbücher und aus konkreten Fällen abgeleitete Hinweise zur Lösung, in der Rubrik „Nachgefragt“ unserer Verbandszeitung,
- Zunehmend wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, Konflikte über Schlichtungsausschuss des Verbandes zu lösen (im neuen Unterpachtvertrag verbindlich vorgeschrieben), dazu wurden Satzungsänderungen bei Verbänden und Vereinen nötig,
- Bei Verstößen keine Kündigung des Unterpachtvertrages mehr, sondern Klage auf Herstellung des vertragsgemäßen Zustandes,
- Unvermeidbare Kündigungen des Unterpachtvertrages nimmt nur der Zwischenpächter vor,
- Künftig darf keine bauliche Anlage mehr ohne eine Zustimmung errichtet werden, mit dieser wird auch über eine mögliche Duldung (was bis wann) entschieden,
- Mit der Möglichkeit, bestimmte Einrichtungen zu dulden, kann sowohl die Freizügigkeit der Gartennutzung erhöht als auch sozialen Problemen (Kleinkinder, Alter, Arbeitsort u.a.)

besser entsprochen werden (Duldung heißt Errichten auf eigene Gefahr und eigenes Risiko ohne eine Entschädigung und mit Beseitigungspflicht).

- Eine wichtige Rolle spielen auch gute Beziehungen zu den Verpächtern, insbesondere den privaten; sachliche Gespräche über den Inhalt des Kleingartenwesens haben viel dazu beigetragen, Konfliktsituationen zu entschärfen bzw. ihnen vorzubeugen.
- Von großer Bedeutung für ein einheitliches und sicheres Handeln in den Vereinen sind auch die regelmäßigen Arbeitsberatungen mit den Mitgliedern der Vereinsvorstände.

Nur strikte kleingärtnerische Nutzung der Parzellen hilft uns, denn Politiker kommen und gehen. Deren Zusagen taugen nur solange, wie sie in Amt und Würden sind. Der Beispiele, die ich dafür anführen könnte, gibt es mehr als genug.

Kleingärtnerische Nutzung ist unabdingbar. Sie ist der wichtigste Schutz für den Kleingärtner – er kann aber nur durch ihn wirken.

Einhaltung der „kleingärtnerischen Nutzung“ in der Praxis

Peter Sperlich
Regensburg

Einhaltung der “kleingärtnerischen Nutzung” in der Praxis

Bevor wir uns mit der kleingärtnerischen Nutzung in der Praxis befassen, müssen wir uns erst klar werden, was kleingärtnerische Nutzung bedeutet, wie sie der Gesetzgeber definiert, ob sie im Kleingartenwesen eine Rolle und welche Rolle sie spielt.

Da meine Kollegen Referenten in den letzten beiden Tagen bereits ausführlich die kleingärtnerische Nutzung dargestellt haben, möchte ich heute nur noch an die wesentlichsten Merkmale und Anforderungen erinnern.

Begriffsbestimmung

§ 1 Abs. 1 BKleingG definiert die kleingärtnerische Nutzung als

1. die nicht erwerbsmäßige gärtnerische Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gemüsebauerzeugnissen für den Eigenbedarf und
2. die Erholungsnutzung.

Daraus folgt, dass die kleingärtnerische Nutzung von anderen Arten der Nutzung des Bodens klar abgegrenzt ist. Das BKleingG konkretisiert also diese Begriffsbestimmung dahingehend, dass zwingend hierzu die Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen gehören muss. Die Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen darf dabei nicht erwerbsmäßig betrieben werden, also in der Absicht, sich aus dem Ertrag eine regelmäßige Einnahmequelle zu verschaffen. Gelegenheitsverkäufe (z.B. bei hoher Ernte) können hierbei vernachlässigt werden und schließen eine kleingärtnerische Nutzung nicht aus. Überwiegend aber müssen die gewonnenen Gartenbauerzeugnisse der Selbstversorgung des Kleingärtners und seinen Angehörigen dienen.

Das zweite Element der kleingärtnerischen Nutzung ist die Nutzung des Kleingartens zu Erholungszwecken. Dabei ist unter dem Begriff der Erholung die Wiederherstellung des normalen körperlichen Kräftezustandes und des geistig-seelischen Gleichgewichts zu verstehen. Erstaunlich dabei ist, dass dies sowohl durch Gartenarbeit, aber vor allem wohl durch Ruhe und Entspannung entstehen kann. Erholung wird sonach nicht nur durch das körperliche Ruhen erreicht. Auch die ausgleichende, anders geartete Betätigung in der freien Natur im Gegensatz zur regelmäßigen, möglicherweise eintönigen beruflichen Arbeit ist durchaus geeignet, Erholung zu vermitteln. Die Entwicklung im Kleingartenwesen, insbesondere in den letzten Jahrzehnten, hat schließlich dazu geführt, dass nicht die gesamte Fläche der Parzelle für Gartenbauerzeugnisse genutzt wird. Vielmehr wird ein Teil der Fläche, die zunehmend bedenklich größer wird, für Erholungszwecke verwendet. Der Gesetzgeber hat dieser Entwicklung seinerzeit Rechnung getragen, was in der letzten Zeit jedoch immer mehr Probleme aufwirft.

Da die Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen mithin zwingend ist, müssen diese auch gewonnen werden. Liegt diese Grundvoraussetzung nicht vor, entstehen Konsequenzen, die in den vorhergehenden Referaten ausführlich dargestellt wurden. Über die Folgen sind wir ausreichend in Kenntnis gesetzt. Diese Folgen müssen aber auch eindringlich den Gartenpächtern dargelegt werden, denn die derzeitige Begehrlichkeit der Grundstückseigentümer kann schnell zu einer Situation führen, die von den Kleingärtnern nicht gewollt, aber bewusst oder unbewusst auch nicht verhindert wurde.

Über die Rechtsformen der kleingärtnerischen Nutzung sind ebenfalls ausführliche Darstellungen nicht mehr erforderlich – dies wurde von den Referenten dieser Schulungsveranstaltung ausführlich und anschaulich vorgetragen. Auch erübrigt es sich in meinem Referat, die Kündigungswege bei Nichteinhalten der gesetzlichen Vorgaben darzulegen. Eines aber möchte ich doch noch anführen, bevor ich auf die Möglichkeiten der Einhaltung kleingärtnerischen Nutzung in der Praxis eingehe.

Die Laube ist das "Eigenheim" des Kleingärtners und soll ihm den Aufenthalt im Kleingarten so angenehm wie möglich machen. Bauliche Anlagen aber sind zunächst für die kleingärtnerische Nutzung einer Parzelle nicht erforderlich. Bestenfalls können sie der kleingärtnerischen Nutzung dienen. Es können deshalb wohl nur solche Anlagen sein, die der kleingärtnerischen Nutzung untergeordnet sind. Der Gesetzgeber hat in § 3 Abs. 2 BKleingG eine Regelung geschaffen, die dieser Forderung Rechnung trägt.

Die Erschließung von Kleingärten, insbesondere von Kleingartenparzellen, dient gleichwohl nicht der kleingärtnerischen Nutzung und ist daher entbehrlich. Dies gilt sowohl für die Versorgung der Lauben mit Wasser, für die Abfallbeseitigung, für die Entsorgung des Abwassers wie auch für die Versorgung der Parzelle mit Strom und Gas. Die Wasserversorgung der Parzelle ist zweifelsohne erforderlich und dient der kleingärtnerischen Nutzung wie auch die Anbindung der Kleingartenanlagen an das Wegenetz der Kommune. Die Einrichtung von Arbeitsstrom wird mittlerweile weitgehend als der kleingärtnerische Nutzung dienlich angesehen und widerspricht meiner Auffassung zufolge nicht der Intention des Bundeskleingartengesetzes.

Welche Möglichkeiten haben wir, in der Praxis die kleingärtnerische Nutzung erfolgreich und dauerhaft zu sichern?

Hier stehen den Kleingartenorganisationen eine Reihe von Möglichkeiten zur Verfügung, die ich im folgendem nun, wenn auch nicht abschließend, darstellen möchte:

Begehung von Kleingartenanlagen

Eine der wesentlichen Möglichkeiten zur Einhaltung der kleingärtnerischen Nutzung in der Praxis ist eine regelmäßig wiederkehrende Begehung der Anlagen durch fachkundige Personen, die sich aus der Vorstandschaft des Vereins (z.B. die Fachberater), aber auch aus den Mitarbeitern der Grünflächenämter (Stadtgartenämter) rekrutieren können. Wenn diese Begehungen auch durch die Gartenfreunde als bloße häufige Kontrolle angesehen werden, so sind sie doch überaus nützlich, um das Entstehen von Verstößen gegen die kleingärtnerische Nutzung zu verhindern und die Gartenfreunde mit sanftem Druck darauf aufmerksam zu machen, dass ihr egoistisches Handeln die Rechte der anderen Gartenfreunde massiv beeinflussen kann. Bei diesen Begehungen ist selbstverständlich im besonderen Maße auf die kleingärtnerische Nutzung in den einzelnen Parzellen zu achten. Sich anbahnende Verstöße können damit gleich an der Wurzel gepackt und durch ein klärendes Gespräch mit dem Gartenfreund oft aus der Welt geschafft werden. Begehungen sind auch ein Ansporn für die Gartenfreunde, ihre Parzelle in einen ordentlichen Zustand zu versetzen und führen dadurch zu einem positiven Eindruck für die gesamte Kleingartenanlage.

Schulung durch Fachberatung

Auf die Fachberatung im Kleingartenverein bzw. im Stadt- oder Kreisverband ist besonderer Wert zu legen. Vielfach ist die Fachberatung ohnehin eine Pflichtaufgabe des Verbandes, um die Pächter der Kleingartenparzellen an die der Kleingartenordnung entsprechenden Pflege ihrer Gärten heran zu führen. Dass die Fachberatung tunlichst auf die kleingärtnerische Nutzung der Gärten aufzubauen ist, sollte selbstverständlich sein. Hier können Maßnahmen geübt und besprochen werden, die dieser Vorgabe entsprechen und so von Anfang an Verstöße und damit zu missbilligende Gestaltungen der Parzellen möglichst ausschließen. Die Fachberatung bietet ein schier unendliches Feld der Hinführung zur kleingärtnerischen Nutzung und kann demzufolge wesentlich dazu beitragen, dass deren Vorgaben an die Gartenfreunde weiter gegeben werden. Dabei ist sowohl auf ein theoretisches Wissen wie auch auf die praktische Schulung abzustellen. Jedenfalls ist die den Gartenfreunden angebotene Fachberatung eine der wesentlichsten Grundlagen zur Einhaltung der kleingärtnerischen Nutzung in der Praxis.

Pflanzenbörsen

Was ebenso wertvoll wie sinnvoll ist, sind die Einrichtung von Pflanzenbörsen z.B. im Frühjahr wie auch Herbst eines jeden Jahres. Sicherlich sollten diese Veranstaltungen nicht von den Gartenfreunden allein durchgeführt werden, sondern bedürfen der lenkenden Hand der in der Anlage vorhandenen Fachberater oder der geschulten Mitglieder der Vorstandschaft. Zum einen bringen solche Pflanzenbörsen für die Gesamtheit der Gartenfreunde die Möglichkeit, sich mit seltenen wie auch mit im Kleingarten üblichen Stauden, Sträuchern, aber auch mit Gemüsepflanzen und Blumen zu versorgen. Zudem müssen hierfür keine im Gartenhandel mittlerweile nicht unerheblichen Preise bezahlt werden. Die Planung und Durchführung solcher Pflanzenbörsen durch fachkundige Vereinsmitglieder führt zu dem Ergebnis, dass möglichst nur solche Pflanzen den Besitzer wechseln, die in der eigenen Parzelle der kleingärtnerischen Nutzung entsprechen haben. Auf diese Weise werden die Gartenfreunde in eine Richtung geführt, die dem vorgegebenen Gedanken Rechnung trägt und gleichzeitig werden die sonst üblicherweise nicht mehr verwerteten Gartenbauerzeugnisse einer sinnvollen Nutzung zugeführt.

Besuche in anderen Kleingartenanlagen

Besuche bei befreundeten Kleingartenanlagen als Vereinsausflug können dazu beitragen, dass im Rahmen des Gedankenaustausches die Erfahrungen weiter gegeben werden, die der kleingärtnerischen Nutzung dienen. In Einzelfällen kann dies jedoch auch zu einem nicht erstrebten Ergebnis führen, da schon Besuche in benachbarten Städten, in denen auf die Einhaltung der kleingärtnerischen Nutzung durch die Vereinsvorstände wie auch die Grünflächenämter wenig Wert gelegt wird. Solche Negativbeispiele sind oft schnell dazu geeignet, ein Abweichen von den angestrebten Ergebnissen zu beschleunigen. Negativbeispiele sind oftmals solche, die die Kleingärtner besonders gern zu kopieren versuchen. Aus diesem Grund muss bei solchen Besuchen sorgfältig abgewogen werden, welche Anlagen hierfür in Frage kommen. Notwendig könnte hierbei im Vorfeld ein Besuch der Anlage durch Vertreter des Anlagenvorstandes nützlich sein, damit unliebsame Überraschungen möglichst vermieden werden. Werden diese Spielregeln eingehalten, können aber derartige Besichtigungen ein wesentlicher Beitrag, dafür sein, die Notwendigkeit der kleingärtnerischen Nutzung in der Kleingartenparzelle zu verdeutlichen und einprägsam darzustellen.

Struktur der Gartenpächter

Bei der Vergabe von freien Kleingärten kann durch die Vorstandschaft bereits richtungsweisend eingegriffen werden. Dies bedeutet, dass möglichst nur solche Interessenten zum Zuge kommen sollten, die die Gewähr dafür bieten, dass sie sich an die vorgegeben Modalitäten halten werden. Diese Möglichkeit wird zwar nur in eher wenigen Fällen das gewünschte Ergebnis bringen; denn welcher Interessent gibt bereits bei seiner Bewerbung bekannt, dass er sich nicht an die Gartenordnung und an die Vorgaben des Pachtvertrages halten werde. Aber auch hierdurch kann in manchen Fällen verhindert werden, dass Pächter in die Anlage kommen, die das gesamte Gefüge zum Wanken bringen. Oft sind es aber auch Freunde und Bekannte von bereits vorhandenen Pächtern, über die man schon im Vorfeld erfahren kann, ob der Bewerber in die Kleingartengemeinschaft passt bzw. ob er eher ein Störfaktor sein wird.

Gartenschauen

Der Besuch von Gartenschauen, die vielfältig und häufig angeboten werden, ist ebenfalls ein Beitrag zur Vertiefung der Kenntnisse über die kleingärtnerische Nutzung. Wenn auch in manchen Fällen die von den Planern dieser Gartenschauen eingebrachten Ideen oftmals von den von den Gartenfreunden einzuhaltenden Spielregeln erheblich abweichen, sind Gartenschauen weitgehend und partiell dazu geeignet, die kleingärtnerische Nutzung vor Augen zu führen. Sie geben viele und auch in der Kleingartenparzelle zu verwirklichende Anregungen und tragen erheblich dazu bei, in Vergessenheit geratene Pflanzen wie auch vom üblichen abweichenden Gartengestaltungen wieder

zu pflegen bzw. auszuprobieren. Aber auch Gartenschauen bergen die Gefahr, dass für uns ungeeignete Maßnahmen leichtfertig übernommen werden. Diese führen, insbesondere bei manchen vom einschlägigen Handel dargestellten und angebotenen Artikel insbesondere für die Freizeitgestaltung, dazu, dass sich die Kleingartengemeinschaft durch den Einsatz derartiger Angebote auf dünnes Eis begeben. Der meist spontane Erwerb von im Kleingarten nicht zulässigen Einrichtungen führt unweigerlich zu Unstimmigkeiten zwischen der Vorstandschaft und dem Gartenfreund, die bei ausreichender Kenntnis der einschlägigen Vorgaben nicht entstehen würden. Insgesamt aber sind Gartenschauen, ob auf Landes- oder auf Bundesebene, aber auch die stattfindenden Internationalen Gartenschauen, im besonderen Maße geradezu eine Fundgrube für alle Gartenfreunde, die sich willkommene Anregungen und Ideen für ihren Kleingarten holen wollen. Deshalb sind sie auch unverzichtbar für den Kleingärtner wie auch für den Mitbürger ohne Garten, der sich nur an der dargebotenen Vielfalt der Pflanzen und der Gestaltungsmöglichkeiten erfreuen wollen.

Kleingartenwettbewerbe

Die Durchführung von Kleingartenwettbewerben halte ich für eine der markantesten Möglichkeiten, die kleingärtnerische Nutzung in der Parzelle zu fördern. Dabei ist nicht unbedingt an einen vereinsübergreifenden Wettbewerb gedacht, was aber sicher zum gleichen Ergebnis führen kann. Er kann aber durchaus und ergebnisorientiert in einer Kleingartenanlage durchgeführt werden. Bei diesen Wettbewerben sollten insbesondere Themen angeboten werden, die der kleingärtnerischen Nutzung zum Inhalt haben und die nicht nur "Eintagsfliegen" sind, sondern nachhaltig und über längere Zeit – besser noch auf Dauer – auf die Gestaltung der Kleingärten einwirken. Hier bietet sich die Möglichkeit, den Kleingärtner ohne Zwang, aber doch im Hinblick auf das erhoffte Ziel, zur Nutzung seiner Parzelle in der gewünschten Richtung anzuregen und so das Ziel zu erreichen, das erforderlich und deshalb auch anzustreben ist. Die Wettbewerbe lassen sich in einer Themenfülle durchführen, die den Kleingärtner dazu bewegen, seine Parzelle kleingartengerecht zu gestalten und ihn so ohne erhobenem Zeigefinger behutsam auf den "rechten Weg" zu bringen. Sicher ist die Vorbereitung und Durchführung eines solchen Wettbewerbs mit nicht unerheblichem Arbeits- und Zeitaufwand für die damit befassten Mitglieder des Vereins (na wer ist dies wohl?) verbunden. Ist das Ergebnis aber dann so, wie es erhofft wurde, dann hat sich der gesamte Arbeitsaufwand, sowohl von den Organisatoren wie auch von den Gartenfreunden, in jeder Weise gelohnt. Die sich bei diesen Wettbewerben entwickelnde positive Konkurrenz unter den einzelnen Gartenfreunden führt dazu, dass in ganz besonderem Maße auf die kleingärtnerische Nutzung eingewirkt werden kann. Wie aber bereits dargestellt, liegt dies vor allem in der Auswahl des vorgegebenen Themas. Wenn dies allerdings gelingt, und solche Wettbewerbe mittelfristig immer wieder zu neuen Anregungen und gestalterischem Handeln führen, wird ein unschätzbare Beitrag zur Erhaltung der kleingärtnerischen Nutzung geleistet. Dieser Beitrag aber gibt den Gartenfreunden die Sicherheit, ihre Parzellen auch in Zukunft unter Bedingungen zu bewirtschaften, die ihnen zuzumuten sind und die nicht die Gefahr in sich bergen, dass kleingärtnerisch genutzte Flächen anderweitig verwendet und damit Kleingartenanlagen mit all den daraus entstehenden nachteiligen Folgen für den Bürger aufgelöst werden.

Was aber ist aus all diesen Ausführungen für das gestellte Thema "Einhaltung der kleingärtnerischen Nutzung in der Praxis" als Schlussfolgerung zu ziehen?

Mit allen zur Verfügung stehenden Mitteln ist das Kleingartenwesen dem BKleingG entsprechend zu erhalten. Auswüchse wie die zunehmende Ausweitung der Erholungsnutzung unter Vernachlässigung der kleingärtnerischen Nutzung sind energisch zu unterbinden. Auf die Folgen einer solchen nicht gestatteten Nutzung von Kleingärten ist eindringlich hinzuweisen. Nach dem abgewandelten Sprichwort "Der Krug geht so lange zum Munde, bis man bricht" würden wir uns selbst den Ast absägen, auf dem wir so gerne sitzen. Wenn wir eine andere Definition der kleingärtnerischen Nutzung wollen, müssen wir auch den sich daraus ergebenden Konsequenzen Rechnung tragen. Dies ist zum einen der Wegfall der Pachtpreisbindung sowie des weitgehenden Kündigungsschutzes. Es gibt durchaus nicht wenig Stimmen, die ein anderes Kleingartenwesen wollen, weil sie auch

eine andere Nutzung der Kleingärten anstreben. Dieser Personenkreis nimmt dann aber auch billigend in Kauf, dass sich die bisherige Struktur der Kleingartenpächter wesentlich verändert. Ein anderer Kreis von Mitbürgern würde sich dann der Kleingärten bemächtigen, für den sie nicht geschaffen wurden. Diese Mitbürger haben vielfältige andere Möglichkeiten, sich ebenfalls gärtnerisch zu betätigen und Erholung zu suchen, ohne dass sie das Kleingartenwesen in Frage stellen. Nur wenn das Kleingartenwesen in seiner bisherigen Form erhalten wird, und dies geschieht insbesondere durch die kleingärtnerische Nutzung, werden wir die Kleingartenanlagen erhalten können und die Kommunen, trotz derzeit leerer Kassen, nicht ermutigen, nicht gerechtfertigte Erträge aus den Kleingartenanlagen erzielen zu wollen. Wir aber, vom Bundesverband bis hinunter zu den Kleingartenvereinen und damit jeder Gartenpächter, haben es selbst in der Hand, dass diese "überlebenswichtigen" Vorgaben erhalten bleiben. In der Praxis müssen wir also alle darauf achten, dass die Kriterien, die das Bundeskleingartengesetz vorgibt, eingehalten werden. Viele Anreize vor allem im Handel verleiten den Gartenfreund zu oft unüberlegten Anschaffungen, die der kleingärtnerischen Nutzung widersprechen. Lassen wir uns aber durch diese Verlockungen nicht verleiten zum Nachteil des Kleingartengedankens und zum Nachteil aller Gleichgesinnten, die das "Privileg" besitzen, einen Kleingarten in der derzeitigen Form zu bewirtschaften. Meldungen über drastische Pachtzinserhöhungen in der letzten Zeit auch bereits dann, wenn von den Vorgaben des Bundeskleingartengesetzes nicht abgewichen wird, sollten uns zu denken geben und in unserem Bestreben stärken, der kleingärtnerischen Nutzung in der Praxis wieder mehr Augenmerk zu schenken.

Wenn meine Darstellungen zum Nachdenken und zum Umdenken angeregt haben, dann hat es sich gelohnt, dieses Referat auszuarbeiten und vorzutragen.

Berichte aus den Arbeitsgruppen zu den Themen:

AG I „Was ist kleingärtnerische Nutzung?“

AG II „Kleingärtnerische Nutzung und Baulichkeiten“

AG III „Öffentlich-rechtliche Abgaben im Kleingarten“

AG IV „Umsetzung der Lehrgangserkenntnisse in der Arbeit
der Vereine/Verbände“

Arbeitsgruppe I

Leiter der Arbeitsgruppe: Dr. Rudolf Trepte
Landesverband Sachsen der Kleingärtner e.V.

„Was ist „kleingärtnerische Nutzung“?“

Die Arbeitsgruppe beschäftigte sich mit der gartenbaulichen Seite der kleingärtnerischen Nutzung. Sie hob hervor, dass der Anbau von Obst und Gemüse einerseits unabdingbar und andererseits unter Nutzung der Artenvielfalt für den Gartenfreund auch realisierbar ist. Hierbei komme jedoch der Gartenfachberatung bei der Beratung und beim Aufzeigen der bestehenden Möglichkeiten eine entscheidende Rolle zu.

Welchen Umfang des Anbaues von Obst und Gemüse man auch festlegt, ob mind. 1/3 der Parzellenfläche oder auch mehr – entscheidend sei, dass dieser Anbau den Garten sichtbar auch schon vom Zaun her wahrgenommen werden muss.

Gemüseanbau

Die Artenvielfalt hinsichtlich jahreszeitlicher Anbauverteilung, Arbeitszeit und Pflegeaufwand, Gießbedarf, Erntezeitverteilung, Bedeckungsdauer des Beetes lässt sich weitestgehend mit den individuellen Möglichkeiten des Gartennutzers in Übereinstimmung bringen. Die Palette reicht von den Verfrühungsgemüsearten, wie Salat u.a. bis hin zu den über mehr als 1/2 Jahr das Beet nutzenden Arten, wie Kartoffeln und überwinterndes Gemüse.

Die Gartenfachberatung ist gefordert, hierzu auf den Nutzer zugeschnittene Empfehlungen zu geben, vom Gartenfreund, der den Garten nur am Wochenende besuchen kann bis hin zu den Senioren, denen die Gartenarbeit schon etwa schwerer fällt.

Obstanbau

Die Einordnung des Obstanbaues in die Parzelle bereitet meist weniger Schwierigkeiten als die des Gemüses. Aber auch hier gilt Vielfalt als Ziel. Durch Auswahl kleinerer Bäume und von Beerenhochstämmen lässt sich die Erntemenge regulieren. Die Möglichkeit der Gefrierkonservierung streckt den Verbrauchszeitraum.

Der für den Nachweis der gartenbaulichen Nutzung erforderliche Flächenbedarf lässt sich problemlos über die unter der Kronentraufe liegende Fläche ermitteln. Bei Neuanpflanzungen sollte die später eingenommene Fläche in Ansatz gebracht werden; anfangs erfolgt oft auch eine Unterkultur.

Wichtige Aufgabe der Fachberatung ist, auf resistente und bodenständige Arten und Sorten zu verweisen und nun Hinweise zum Schnitt der Obstgehölze zu geben.

Heil-, Duft- und Gewürzpflanzen

Hier bestehen die wenigsten Probleme, da sie meist mehrjährig sind und wenig Arbeit verursachen.

Zierpflanzen

Sie bereichern den Garten optisch. Das Sortiment ist derartig vielfältig, dass damit jeder Schnittblumen-, Schmuck- und Blütenwunsch erfüllt werden kann. Soweit sie zu Schmuckzwecken geerntet werden, gehören Sie zur gartenbaulichen Nutzung.

Ziergehölze

Sie gehören zum großen Teil zur Erholungsnutzung eines Gartens, soweit sie nicht als oder für Schmuckelemente geschnitten werden. Sie werten den Garten optisch auf und haben durch ihre Vielfalt oft auch einen unschätzbaren ökologischen Nutzen. Entscheidend ist, sie in der Höhe zu begrenzen, damit sie den Garten nicht dominieren, Deswegen ist die Eingrenzung auf solche Arten, die

von Natur aus nicht höher als 2,50 - 3 m werden, durchaus praktikabel. Waldbäume gehören hierzu nicht.

Rasen

Er könnte durchaus noch zur gartenbaulichen Nutzung gerechnet werden, wenn er als Unterkultur zu Obst oder zeitweilig zur Bodenverbesserung dient. Ansonsten gehört er zur Erholungsnutzung.

Die Gesprächsteilnehmer waren der einhelligen Auffassung, dass eine kleingärtnerische Nutzung der Parzellen unabdingbar ist und die der Erholungsfunktion dienende Fläche auf keinen Fall den Umfang der gärtnerisch genutzten Fläche überschreiten darf.

Arbeitsgruppe II

Leiter der Arbeitsgruppe: Wolfgang Meyer
Landesverband der Gartenfreunde in
Hamburg e.V.

„Kleingärtnerische Nutzung und Baulichkeiten“

In einer angeregten Diskussion wurde die einfache Bauausführung der Laube diskutiert. Als Ergebnis wurde festgestellt, dass einfache Lauben kostengünstige Baustoffe und einfache Ausstattung bedeuten.

Dadurch ergab es sich, dass bei den Schätzungsrichtlinien die Bauklassen sich erübrigen.

In den neuen Bundesländern kann bei einer zu hohen Wertermittlung der Garten nicht neu verpachtet werden. Die Lauben werden zum Teil verschenkt oder für 1,00 € verkauft.

Die Gruppe war der Meinung, dass dann die Wertermittlungsrichtlinien gesenkt werden sollen.

Wenn die Richtlinien vom Verband gesenkt werden sollen, müssen die Kreis- und Landesverbände zustimmen. Dabei gibt es Probleme. Besser wäre es, wenn die Richtlinien durch die Behörde erstellt werden.

Auf der Homepage: www.vereins-meyer-software.de ist das Schätzerprogramm des Landesbundes der Gartenfreunde in Hamburg e.V. hinterlegt und dann kostenlos herunter geladen werden.

Wenn der Verkauf sich über die Jahre hinzieht, sollten Sonderverträge abgeschlossen werden. Verwaltungskosten können erhoben werden.

Bauverstöße und zu hohe Anpflanzungen müssen vor der Schätzung entfernt werden.

Der Bestandsschutz wurde diskutiert. Der Bestandsschutz bezieht sich auf das Bauwerk. Bei Verkauf werden aber nur 24 qm berechnet. Der Bestandsschutz erlischt, wenn das Bauwerk erneuert werden muss.

Verträge sollten über den Verein gehen. Es darf nur der Schätzpreis eingesetzt werden. Der Verkauf (das Geld) sollte nicht über das Vereinskonto laufen, da bei einem Umsatz von über 17.500,00 € für den Verein Umsatzsteuer anfallen würde.

Arbeitsgruppe III

Leiter der Arbeitsgruppe: Hans-Jörg Kefeder
Landesverband Niedersächsischer
Gartenfreunde e.V.

„Öffentlich - rechtliche Abgaben im Kleingarten“

Aus den Redebeiträgen im Plenum zu den vorgetragenen Referaten entwickelte sich eine Diskussion zur Problematik der zunehmenden Belastung der Kleingärtner durch öffentliche rechtliche Abgaben. Es bestand Bedarf, dieses Thema weiter zu diskutieren und einen Erfahrungsaustausch vorzunehmen. In diesem Erfahrungsaustausch konnte es nicht um eine vollständige Erfassung der die Kleingärtner belastenden Nebenabgaben gehen, sondern nur um Erfahrungen, die aus der Gruppe gemäß ihrer willkürlichen Zusammensetzung zusammen getragen wurden.

Dabei musste festgestellt werden, dass die Abwälzung öffentlich rechtlicher Abgaben, Gebühren und Steuern bisher in den neuen Bundesländern wesentlich deutlicher zu beobachten ist, als in den alten:

- a. Während das Problem der Grundsteuer A und B in den westlichen Bundesländern kaum noch eine Rolle spielt, hier regelmäßig die Kleingärten nicht mehr oder noch nicht belastet werden, weil die Kleingartenlauben in der Regel 24 m² nicht überschreiten (Grundsteuer B), spielen die Grundsteuern in den neuen Bundesländern zunehmend eine belastenden Rolle. Auch die Zweitwohnsteuer wird in bestimmten Bundesländern angestrebt, konnte allerdings teilweise zurückgedrängt werden. Hinsichtlich der steuerlichen Belastungen kann festgehalten werden, dass diese als eher gering einzustufen sind.
- b. Anders ist es mit den Kosten für den Anschluss von Ver- und Entsorgungsanlagen wie Wasserleitungen. Die sich insoweit ergebenden Kosten, die zwar einmalig sind, sind aber meistens so erheblich, dass sie kaum von den Gärtnern aufgebracht werden können. Sie können auch eingefordert werden, wenn gar kein Anschlussbedarf besteht.
- c. Die Teilnehmer der Arbeitsgruppe stellten übereinstimmend fest, dass in den alten wie in den neuen Bundesländern zunehmend Straßenreinigungsgebühren und andere Straßenanliegerkosten von der Gemeinde erhoben und an die Kleingärtner weitergegeben werden. Hierbei stellt sich das Problem der gerechten Verteilung auf alle Anlieger. Lösungsansätze, die einzelnen Anlagen möglicherweise sehr unterschiedlich treffenden Kosten auf die gesamten, in einer Region (Bezirksverband oder Kreisverband) verwalteten Flächen umzulegen, dürften sich als schwierig erweisen. Die Teilnehmer sind sich allerdings auch darüber einig gewesen, dass die solidarischen Verteilung derartiger Kosten der gerechteste Weg wäre, insgesamt die so genannten Nebenkosten zu verteilen. Skepsis kommt auf, wenn man allerdings die Einstellung eines jeden Kleingärtners zu seinem individuellen Kostenanteil beachtet, dass sich ein gerechtes Modell verwirklichen lässt.
- d. Hin und wieder wurde beobachtet, dass auch Kurtaxen, verbunden mit der Zweitwohnsitzsteuer erhoben werden. Hierbei handelt es sich um Forderungen an Kleingärtnern, die von außerhalb der Gemeinde kommen, in der sie einen Garten bewirtschaften. Während früher bedingt durch die kommunale finanzielle Förderung des Kleingartenwesens seitens der Gemeinde gefordert und teilweise sogar vorgeschrieben wurde, dass nur an Gemeindebürger ein Kleingarten zu verpachten war, stellt sich heute sogar die Beobachtung ein, dass von auswärts kommende Kleingärtner, die einen Garten gepachtet haben, zu besonderen Abgaben wie Kurtaxe herangezogen werden sollen.

- e. Sporadisch wird beobachtet, dass Entsorgungsgebühren geltend gemacht werden. Hier belastet in erste Linie die Grundgebühr, die insofern von den Kleingärten doppelt erhoben wird, wie sie für ihre Wohnung zu Hause bereits einmalig herangezogen werden und für den Garten noch ein weiteres mal herangezogen werden sollen. Gegen die Erhebung tatsächlich anfallender Entsorgungskosten sei nichts ernsthaftes einzuwenden. Dem Problem der laufenden Müllentsorgungskosten kann man aber nur wirksam damit begegnen, indem nachgewiesen wird, dass im Kleingarten kein entsorgungspflichtiger Abfall anfällt.
- f. Verstärkt versucht die Gebühreneinzugszentrale (GEZ) in Kleingärten nach Radio- und Fernsehgeräten Ausschau zu halten um hier Gebühren zu erheben. Auch diesen Bemühungen sollte entgegen getreten werden, indem deutlich zu machen ist, dass es sich bei Kleingartenlauben nicht um Zweitwohnsitze oder entsprechende, zum dauernden Wohnen geeignete Häuser handelt.

Insgesamt bleibt festzuhalten, dass die Pachtpreisbindung hinsichtlich der so genannten Nettopacht an Bedeutung verliert, wenn die zunehmend erhobenen Nebenkosten die jährlichen Pachtpreise für einen Kleingarten erheblich anheben. Soweit sie denn tatsächlich aufzubringen sind, was im Einzelfall immer genau zu prüfen ist, sollte nach Möglichkeiten gesucht werden, mittels eines Solidarsystemes (z.B. mittels Umlagen gem. Satzungen des Vereines oder Verbandes) eine gleichmäßige Verteilung auf alle Betroffenen zu erreichen.

Abschließend wurde darauf verwiesen, dass der Bundesverband bereits zu dieser Problematik eine umfangreiche Stellungnahme erarbeitet hat.

Arbeitsgruppe IV

Leiter der Arbeitsgruppe: Heinz Lehmann
Landesverband Brandenburg der
Gartenfreunde e.V.

„Umsetzung der Lehrgangserkenntnisse in der Arbeit der Vereine / Verbände“

- Im Wesen ging es uns darum, aus der sehr umfangreichen Gesamtrechtsproblematik die entsprechenden vereinpolitischen Schlüsse zu ziehen. Im Vordergrund steht die vorbeugende Arbeit, die Kleingärtner für die rechtlichen Normen gewinnen, Streitfälle und gerichtliche Auseinandersetzungen zu vermeiden und im äußersten Falle unumgängliche Gerichtsprozesse zu gewinnen.
- In den Vereinen sind, für jeden Kleingärtner auch fassbar, der Pachtvertrag und die Rahmengenartenordnung die wichtigsten rechtlichen Grundlagen für das Handeln entsprechend BKleingG. Mit den Verwaltungsvollmachten bzw. persönlichen Vollmachten werden den Vereinsvorständen zusätzlich wichtige Instrumente übergeben, die rechtlichen Normen umzusetzen.
- Die Erläuterung der Rechtsnormen, mitunter auch der Gefahren für den Erhalt des Kleingartenstatus, muss ständiger Bestandteil der Arbeit der Vorstände sein. Dabei muss auf Ausgewogenheit geachtet werden, denn Angst und Verunsicherungen bewirken das Gegenteil.
- Überzeugen und motivieren steht im Vordergrund, Fragen nach dem Wie?, weshalb?, warum? und weswegen? müssen immer wieder gestellt und beantwortet werden. Dazu gehört auch pädagogisches Geschick. Das Gespräch mit den Kleingärtnern steht im Vordergrund. Auch bei den regelmäßigen Gartenrundgängen. Bei festgestellten Mängeln in der kleingärtnerischen Nutzung Vereinbarungen treffen über Schritte, Maßnahmen und Termine, um Versäumnisse abzubauen bzw. aufzuholen. (Leipzig Parzellenentwicklungsplan, Berlin Ag Kleingärtnerische Nutzung) s. Anlage. Mit Abmahnungen, Kündigungen wegen schwerwiegender Verletzungen und gerichtlicher Auseinandersetzungen behutsam umgehen, sie sind die äußersten Mittel.
- Vereinsklima muss von Gemeinschaftsgeist, Solidarität und vom Willen geprägt sein, die Normen des Zusammenlebens und der kleingärtnerischen Nutzung nach Geist und Buchstaben umzusetzen. Jeder soll sich in der Kleingartenanlage / Verein wohlfühlen- Keiner soll aber nicht auf Kosten Anderer leben. Aus der Vielzahl vereinpolitischer Mittel wurden genannt und besprochen:
 - Organisierte Sprechstage, wo der Kleingärtner sich mit seinen Sorgen an den Vorstand wenden kann.
 - Pächterwechsel ordentliche Kleingartenübergabe und Einweisung des Nachnutzers in seine Rechte und Pflichten, ins Vereinsleben und Geflogenheiten in der Gemeinschaft.
 - Pachtvertrag und Gartenordnung müssen immer wieder aufs Neue erläutert und herangezogen werden, in den seltensten Fällen wird sie von den Kleingärtnern gelesen und hinterfragt.
 - Die Vorstände sind gut beraten, wenn sie die Mitarbeit Vieler fördern, Aufgaben übertragen und nach Helfern suchen.
 - Organisieren von Wettbewerben in den Stadtverbänden oder auf regionaler Ebene zu Elementen der kleingärtnerischen Nutzung bzw. Gruppen von kleingärtnerischen Kulturen zum Zwecke der Förderung des kleingärtnerischen Wirkens sowie der Würdigung und Anerkennung.

- Fachberatung ist ein wichtiges Mittel, unerfahrenen, vor allem jungen Kleingärtner zu helfen. Vorstände müssen dafür sorgen, dass der Fachberater in seiner Rolle gestärkt, die Fachberatung organisiert erfolgt und auch angenommen wird.
- Frauenförderung, Interessentengruppen (Leipzig Floristik), ein Potenzial, das auch für das Ehrenamt besser genutzt werden muss.
- Zur Rolle der Kreis-, Stadt- und Regionalverbände, sie müssen in erster Linie Dienstleister, Helfer und Verbündeter der Vereinsvorstände sein. Dezentralisierte Beratungen, Schulungstagungen mit Vorstandsmitgliedern, Hilfe vor Ort.
- Angeführt wurden, aber auf Grund der Kürze der Zeit nicht abgehandelt:
 - Die Öffentlichkeitsarbeit zur eigenen Präsentation, für öffentlichen Zuspruch und auch Solidarität mit uns.
 - Die Zusammenarbeit mit den Verpächtern, ihre Einbeziehung in das Vereinsleben. Nicht Konfrontation, sondern Kooperation sollte im Vordergrund stehen.

Leitthemen der Schriftenreihe

115	1996	Würzburg	Aktuelle Fragen des Vereins- und Kleingartenrechts
115a	1996	Cottbus	Das Bundeskleingartengesetz in seiner sozialpolitischen und städtebaulichen Bedeutung
116	1996	Lünen	Die Position des Kleingartens im Pflanzenschutz
117	1996	Osnabrück	Ehrenamtliche Tätigkeit - Freizeit – Kleingarten
118	1996	Nürnberg	Die Novellierung des § 3, 1 Bundeskleingartengesetz und deren Auswirkungen auf die Nutzung und Bewirtschaftung des Kleingartens
119	1996	Grünberg	Die Rolle der Stauden und Küchenkräuter im Kleingarten
120	1996	Gera	Natur- und Umweltschutz in Kleingärten
121	1996	Erfurt	Probleme des Kleingartenrechts in Theorie und Praxis
122	1997	Schwerin	Haftungsrecht und Versicherungen im Kleingartenwesen
123	1997	St. Martin	Pflanzenschutz und die naturnahe Bewirtschaftung im Kleingarten
124	1997	Berlin	Lernort Kleingarten
125	1997	Gelsenkirchen	Möglichkeiten und Grenzen des Naturschutzes im Kleingarten
126	1997	Freising	Maßnahmen zur naturgerechten Bewirtschaftung und umweltgerechte Gestaltung der Kleingärten als eine Freizeiteinrichtung der Zukunft
127	1997	Lübeck-Travemünde	Der Schutz unserer natürlichen Lebensgrundlagen
128	1997	Karlsruhe	Aktuelle Probleme des Kleingartenrechts
129	1998	Chemnitz	Aktuelle kleingartenrechtliche Fragen
130	1998	Potsdam	Die Agenda 21 und die Möglichkeiten der Umsetzung der lokalen Agenden zur Erhaltung der biologischen Vielfalt im Kleingartenbereich
131	1998	Dresden	Gesundes Obst im Kleingarten
132	1998	Regensburg	Bodenschutz zum Erhalt der Bodenfruchtbarkeit im Kleingarten Gesetz und Maßnahmen
133	1998	Fulda	Der Kleingarten - ein Erfahrungsraum für Kinder und Jugendliche
134	1998	Wiesbaden	Aktuelle kleingartenrechtliche Fragen
135	1998	Stuttgart	Kleingärten in der / einer künftigen Freizeitgesellschaft
136	1998	Hameln	Umsetzung der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie der EU von 1992 im Bundesnaturschutzgesetz und die Möglichkeiten ihrer Umsetzung im Kleingartenbereich

137	1999	Dresden	(Kleine) Rechtskunde für Kleingärtner
138	1999	Rostock	Gute fachliche Praxis im Kleingarten
139	1999	Würzburg	Kind und Natur (Klein)Gärten für Kinder
140	1999	Braunschweig	Zukunft Kleingarten mit naturnaher und ökologischer Bewirtschaftung
141	1999	Hildesheim	Biotope im Kleingartenbereich - ein nachhaltiger Beitrag zur Agenda 21
142	1999	Freiburg	Zukunft Kleingarten
143	2000	Mönchengladbach	Recht und Steuern im Kleingärtnerverein
144	2000	Oldenburg	Pflanzenzüchtung und Kultur für den Kleingarten von einjährigen Kulturen bis zum immergrünen Gehölz
145	2000	Dresden	Die Agenda 21 im Blickfeld des BDG
146	2000	Erfurt	Pflanzenschutz im Kleingarten unter ökologischen Bedingungen
147	2000	Halle	Aktuelle kleingarten- und vereinsrechtliche Probleme
148	2000	Kaiserslautern	Familiengerechte Kleingärten und Kleingartenanlagen
149	2000	Erfurt	Natur- und Bodenschutz im Kleingartenbereich
150	2001	Rüsselsheim	Vereinsrecht
151	2001	Berlin	Kleingartenanlagen als umweltpolitisches Element
152	2001	Mönchengladbach	Natur- und Pflanzenschutz im Kleingarten
153	2001	St. Martin	Das Element Wasser im Kleingarten
154	2001	Gelsenkirchen	Frauen im Ehrenamt - Spagat zwischen Familie, Beruf und Freizeit
155	2001	Erfurt	Verbandsmanagement
156	2001	Leipzig	Zwischenverpachtungen von Kleingartenanlagen - Gesetzliche Privilegien und Verpflichtungen
157	2002	Bad Mergentheim	Kleingartenpachtverhältnisse
158	2002	Oldenburg	Stadtökologie und Kleingärten – verbesserte Chancen für die Umwelt
159	2002	Wismar	Miteinander reden in Familie und Öffentlichkeit – was ich wie sagen kann
160	2002	Halle	Boden – Bodenschutz und Bodenleben im Kleingarten
161	2002	Wismar	Naturnaher Garten als Bewirtschaftsform im Kleingarten
162	2002	Berlin	Inhalt und Ausgestaltung des Kleingartenpachtvertrages

163	2003	Dessau	Finanzen
164	2003	Rostock	Artenvielfalt im Kleingarten – ein ökologischer Beitrag des Kleingartenwesens
165	2003	Hamburg	Rosen in Züchtung und Nutzung im Kleingarten
166	2003	Rostock	Wettbewerbe – Formen, Auftrag und Durchführung
167	2003	Limburgerhof	Die Wertermittlung
168	2003	Bad Mergentheim	Soziologische Veränderungen in der BRD und mögliche Auswirkungen auf das Kleingartenwesen