

Fachberatung
Management
Öffentlichkeitsarbeit
Recht
Umwelt

294

RECHT II

Kündigungen des Eigentümers

gem. § 9 Abs. 1 Zi. 2–6 BKleingG –

**Voraussetzungen,
Durchführung und
Rechtsfolgen**



IMPRESSUM

**Schriftenreihe des Bundesverbandes
der Kleingartenvereine Deutschlands e. V., Berlin (BKD)
Heft 5/2024**

Seminar: **RECHT II**
vom 25. bis 27. Oktober 2024 in Berlin

Herausgeber: Bundesverband der Kleingartenvereine Deutschlands e. V.,
Hermannstr. 186, 12049 Berlin
www.kleingarten-bund.de

Layout&Satz: Uta Hartleb

Titelbild: BKD

*Nachdruck und Vervielfältigung – auch auszugsweise –
nur mit schriftlicher Genehmigung des
Bundesverbandes der Kleingartenvereine Deutschlands e.V. (BKD)*

ISSN 0936-6083

Gefördert durch:



aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages

Fachberatung
Management
Öffentlichkeitsarbeit
Recht
Umwelt

294

RECHT II

Kündigungen des Grundstückseigentümers

gem. § 9 Abs. 1 Zi. 2–6 BKleingG –

**Voraussetzungen, Durchführung und
Rechtsfolgen**

Schriftenreihe des Bundesverbandes
der Kleingartenvereine Deutschlands e. V., Berlin (BKD)
Heft Nr. 5/2024

INHALTSVERZEICHNIS

Die Entwicklung des Kündigungsrechts der Grundstückseigentümer von der Kleingarten- und Kleinpachtlandordnung 1919 bis zum Bundeskleingartengesetz

Patrick Nessler, *Rechtsanwalt, St. Ingbert*

7

Grundzüge des Bauplanungsrechts, insbesondere Flächennutzungs- und Bebauungsplan

Stefan Krause, *Stadtbaukoordinator im Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Mobilität der Hansestadt Rostock*

13

Kündigungsmöglichkeiten gem. § 9 (1) Ziff. 2,3 und 4 BKleingG

Patrick Nessler, *Rechtsanwalt, St. Ingbert*

15

Kündigungsmöglichkeiten gem. § 9 (1) Ziff. 5 und 6 BKleingG

Thorsten Hebbing, *Rechtsanwalt, Dresden*

21

Rechtsfolgen wirksamer Kündigungen gem. § 9(1) Ziff. 2-6 BKleingG

Karsten Duckstein, *Rechtsanwalt, Magdeburg*

29

Anhang

Die Grüne Schriftenreihe seit 1997

31

DIE ENTWICKLUNG DES KÜNDIGUNGSRECHTS DER GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER VON DER KLEINGARTEN- UND KLEINPACHTLANDORDNUNG

1919 BIS ZUM BUNDESKLEINGARTENGESETZ

PATRICK NESSLER ^{*)} (Rechtsanwalt, St. Ingbert)

I. Einführung

Das Kleingartenwesen blickt auf eine lange Tradition zurück. Vorläufer der heutigen Kleingärten waren die sogenannten „Armengärten“ aus der Mitte des 19. Jahrhunderts. Mit ihnen sollten Bedürftige anstelle einer Barunterstützung in die Lage versetzt werden, ihren Bedarf an Gartenfrüchten selbst zu decken. Eine weitere Wurzel der Kleingartenbewegung geht auf die Ideen des Leipziger Arztes Dr. Schreber zurück. Hier standen die körperliche Ertüchtigung und die Heranführung der Kinder an die Natur im Vordergrund, die Dr. Schreber aus volkspädagogischen Gründen gefordert hatte. Später wurden dann die Arbeitergärten des Roten Kreuzes eingerichtet, die insbesondere auf gesundheitspolitische Gesichtspunkte zurückzuführen sind. Auch kirchliche Kleingartenkolonien wurden gegründet. Zahlreiche Kleingartenkolonien schließlich entstanden aus Initiative der Kleingärtner selbst.

Während des 1. Weltkrieges und der darauf folgenden Zeit erlangten Kleingärten vor allem Bedeutung für die Ernährung einzelner Bevölkerungsgruppen in den Städten. In der Weltwirtschaftskrise trat die existenzsichernde Bedeutung des Kleingartens in den Vordergrund. Auf dem Höhepunkt dieser Krise wurde im Jahre 1931 durch die Verordnung des Reichspräsidenten die Bereitstellung von Kleingärten für Erwerbslose angeordnet. Gleichzeitig erhielten die Gemeinden zusätzliche Mittel für die Beschaffung und Einrichtung von Kleingartenanlagen.

Unmittelbar nach dem Zweiten Weltkrieg wurden Kleingärten nicht nur zur Deckung des Nahrungsbedarfs, sondern wegen der kriegsbedingten umfangreichen

Zerstörung von Wohnhäusern auch zur Wohnraumbeschaffung genutzt.

Seit jeher hat sich im Laufe der Zeit die Funktion der Kleingärten gewandelt, doch ist sie im Kern – nämlich der Möglichkeit für den Kleingärtner auf fremdem Boden für sich Obst, Gemüse und andere Früchte anzubauen – immer gleich geblieben. Zum wirtschaftlichen Nutzen ist der Freizeit- und Erholungswert hinzugetreten. Die Entwicklung des Kleingartenwesens zeigt allerdings auch, dass in wirtschaftlich schwierigen Zeiten der praktische Nutzen stets wieder in den Vordergrund tritt. Das galt auch für die Zeit der starken Einschränkungen für die Bevölkerung aufgrund der Corona-Pandemie in den Jahren 2020 und 2021, in der insbesondere in den Ballungsräumen die Nachfrage gerade jüngerer Familien nach Kleingärten extrem zunahm (BT-Drs. 19/30376, S. 6).

II. Das Kündigungsrecht der Grundstückseigentümer im Rahmen der Kleingarten- und Kleinlandpachtordnung von 1919 bis 1949

Die Kleingarten- und Kleinpachtlandordnung (nachfolgend: KGO) vom 31.07.1919 (RGBl S. 1371) fand Anwendung nur auf Verträge, die die vertragliche Überlassung von Grundstücken zur kleingärtnerischen Nutzung zum Gegenstand hatten (§ 1 Abs. 1 KGO). Der Begriff der „kleingärtnerischen Nutzung“ war gesetzlich nicht definiert; er ist im Wesentlichen durch Ländererlasse und durch die Rechtsprechung entwickelt worden, wobei

hierunter die Bewirtschaftung von Grund und Boden zur Gewinnung von Gartenfrüchten aller Art durch eigene Arbeit für den eigenen Bedarf verstanden wurde.

Die Zweckbestimmung „kleingärtnerische Nutzung“ konnte ausdrücklich in den Vertragswillen der Parteien aufgenommen werden. Die Begründung der „kleingärtnerischen Nutzung“ mit den sich daraus ergebenden Schutzfolgen des Kleingartenrechts konnte aber auch in einer geduldeten Nutzungsumwandlung beispielsweise von Grabeland (kurzfristige Nutzung mit einjährigen Kulturen) in Kleingartenland liegen. Maßgebend war die tatsächliche kleingärtnerische Nutzung, sofern sie nicht gegen den Willen oder ohne Wissen des Berechtigten geschah (BGH NJW 1960, 916; Wiethaup ZMR 1970, 193 f.).

Die vertraglichen Beziehungen zwischen den Parteien von Kleingartenpachtverträgen richteten sich grundsätzlich nach den Vorschriften des BGB über die Pacht. Einer Verpachtung standen alle sonstigen Vereinbarungen gleich, die die Überlassung von Land zur kleingärtnerischen Nutzung zum Gegenstand hatten.

Kleingärtnerisch genutzte Grundstücke durften nicht zu höheren als den von der unteren Verwaltungsbehörde festgesetzten Preisen verpachtet werden (§ 1 Abs. 1 KGO). Während der Geltungsdauer der Preisvorschriften für die Vermietung und Verpachtung von Grundstücken war den zuständigen Stellen eine Anpassung der Pachtpreise an die veränderten allgemeinen Wertverhältnisse grundsätzlich verwehrt, da die hierzu erforderliche Genehmigung der Preisbehörden nur in besonders gelagerten Ausnahmefällen erteilt werden konnte.

Die KGO sah einen umfassenden Kündigungsschutz für alle Kleingartenpachtverhältnisse vor. Kleingartenpachtverträge durften vom Verpächter nur in eng begrenzten Fällen gekündigt werden.

Mit dem Gesetz zur Ergänzung der Kleingarten- und Kleinpachtlandordnung vom 26.06.1935 wurde geregelt, dass aus der ständigen Benutzung von Kleingartenlauben zu Wohnzwecken ein wichtiger Kündigung- oder Aufhebungsgrund im Sinne des § 3 Abs. 2 und des § 5 Abs. 3 S. 2 der KGO nicht hergeleitet werden, wenn der Laubenbesitzer die Laube vor dem 31.03.1935 bezogen hat und sich seiner andere Unterkunft zur angemessenen Bedingungen beschaffen kann (§ 3 Abs. 1).

In § 1 Abs. 1 der Verordnung über den Kündigungsschutz von Kleingärten vom 27.09.1939 wurde dann bestimmt, dass Pachtverträge über Kleingärten vom Verpächter grundsätzlich nicht gekündigt werden können. Allerdings konnte die höhere Verwaltungsbe-

hörde Ausnahmen davon zulassen, insbesondere bei der Inanspruchnahme von Kleingartenland für die Zwecke der Reichsverteidigung (§ 1 Abs. 3).

Nach § 1 Abs. 2 der Verordnung über den Kündigungsschutz und anderer kleingartenrechtlicher Vorschriften vom 23.05.1942 (nachfolgend: KSchVO) konnte der Verpächter dann nur kündigen, wenn der Pächter (Kleingärtner) 3 Monate mit der Zahlung des Pachtzinses in Verzug war oder trotz Abmahnung die ihm obliegenden Pflichten gröblich verletzt hatte oder wenn das Grundstück zur Durchführung öffentlicher Aufgaben benötigt wurde (§ 1 Abs. 2a, b und e KSchVO). Einen Zwischenpachtvertrag konnte der Verpächter kündigen, wenn der Zwischenpächter gröbliche Vertragsverletzungen der Kleingärtner duldete (§ 1 Abs. 2c KSchVO). Nach der Anordnung über eine erweiterte Kündigungsmöglichkeit von kleingärtnerisch bewirtschaftetem Land durfte ein Pachtvertrag ferner gekündigt werden, wenn der Inhaber des Kleingartens einen weiteren Kleingarten besaß oder über einen so großen Kleingarten verfügte, dass der ihm zu belassende Restteil des Gartens noch mindestens 300 m² umfasste, oder wenn der Kleingärtner seinen Wohnsitz nicht nur vorübergehend in eine andere Gemeinde verlegte, die über 10 km von der früheren Wohnsitzgemeinde entfernt lag.

Das „alte“ Kleingartenrecht unterschied bei einer Entschädigung des Pächters zwischen der Entschädigung bei der Verschuldenskündigung und der Entschädigung bei Kündigung aus anderen Gründen. Bei der sogenannten Verschuldenskündigung war die untere Verwaltungsbehörde berechtigt, dem Pächter eine Entschädigung zuzugestehen, soweit dies nach Lage der Sache der Billigkeit entsprach (§ 3 Abs. 5 KSchVO). Die Beschränkung auf die Billigkeitsentschädigung sollte dem Umstand Rechnung tragen, dass z. B. durch Bewirtschaftungsmängel notwendig gewordene Maßnahmen zur Wiederherstellung eines geordneten Zustandes bei der Entschädigung berücksichtigt werden mussten. Auch war gegebenenfalls der Aufwand zur Beseitigung nicht genehmigter Anlagen dem Pächter anzulasten. In anderen Kündigungsfällen hatte der Pächter einen Anspruch auf angemessene Entschädigung, wobei der Umfang durch die „übliche kleingärtnerische Nutzung“ bestimmt war.

Bei Kündigung von Kleingartenland aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls (§ 3 Abs. 1 und 2 KSchVO) war der Verpächter verpflichtet, neben einer angemessenen Entschädigung, eine geeignete Ersatzfläche auf einem zur dauernden kleingärtnerischen Nutzung vorgesehenen Gelände zur Verfügung zu stellen. War dem Begünstigten die Beschaffung von Ersatzland nicht möglich oder nicht zumutbar, so hatte er 20 % der

Kosten der in diesem Falle von der Gemeinde durchzuführenden Ersatzlandbeschaffung zu tragen. Konnte die Gemeinde das Ersatzland in angemessener Zeit nicht beschaffen, war die höhere Verwaltungsbehörde befugt, sie von dieser Verpflichtung freizustellen.

III. Das Kündigungsrecht der Grundstückseigentümer in der Deutschen Demokratischen Republik von 1949 bis 1990

Zu den kleingartenpachtvertraglichen Regelungen der Deutschen Demokratischen Republik gehörten das oben bereits dargestellte frühere Kleingartenrecht der KGO etc. sowie die Verordnung zur Neuregelung des Kündigungsschutzes für Pächter von Kleingärten vom 17.05.1956, die Anordnung über den Kündigungsschutz für Pächter von Kleingärten vom 17.05.1956 und das Zivilgesetzbuch der Deutschen Demokratischen Republik vom 19.07.1975.

Zunächst galt in der Deutschen Demokratischen Republik bis zum 16.05.1956 die bisherige KGO und die oben genannten weiteren dazu ergangenen Gesetze und Verordnungen weiter. Mit der am 17.05.1956 in Kraft getretenen Verordnung zur Neuregelung des Kündigungsschutzes für Pächter von Kleingärten (GBl I 1956, S. 457) wurden diese Regelungen jedoch aufgehoben.

Mit der am gleichen Tag in Kraft getretenen „Anordnung über den Kündigungsschutz für Pächter von Kleingärten“ (GBl I 1956, S. 457 f.) wurde festgelegt, dass für die Kleingärten Kündigungsschutz besteht. Eine Kündigung durfte nur schriftlich unter Angabe des Kündigungsgrundes (§ 3 Abs. 2) mit einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Ablauf des Kalenderjahres ausgesprochen werden (§ 3 Abs. 1). Die Kündigung durfte nur erfolgen, wenn

- a. der Pächter wegen gemeinschaftsstörenden Verhaltens von den anderen Pächtern aus der Kleingartenanlage ausgeschlossen worden war (§ 3 Abs. 1 lit. a) oder
- b. der Pächter trotz schriftlicher Abmahnung die ihm obliegenden Pflichten verletzt oder erhebliche Mängel in der Bewirtschaftung des Kleingartens nicht abstellt (§ 3 Abs. 1 lit. b) oder
- c. der Pächter mit der Zahlung des Pachtzinses mindestens drei Monate in Verzug ist oder
- d. der Pächter über den Kleingarten hinaus weiteres kleingärtnerisch genutztes Land besitzt oder erwirbt, welches bereits seinem angemessenen Bedarf an Gartenland entspricht.

Zusätzlich konnte der Verpächter dem Pächter nach § 4 Abs. 1 auch vor Ablauf des Kalenderjahres mit einer Kündigungsfrist von einem Monat kündigen, wenn

- a) der Pächter aus dem Kreisverband der Kleingärtner, Siedler und Kleintierzüchter ausgeschlossen wird oder
- b) das Grundstück oder ein Grundstücksteil dringend zur Durchführung staatlicher oder gesellschaftlicher Aufgaben benötigt wird.

Im Falle der Kündigung nach § 4 Abs. 1 lit. b war dem gekündigten Pächter nach Möglichkeit ein Ersatzgrundstück zur Verfügung zu stellen. Andernfalls war er für die auf das Grundstück gemachten Aufwendungen angemessen in Geld zu entschädigen.

Im Zivilgesetzbuch der Deutschen Demokratischen Republik (ZGB) vom 19.06.1975 wurde dann das Pachtrecht der Kleingärten allgemein geregelt. Nach § 312 Abs. 2 S. 1 ZGB konnte der Kleingartenpachtvertrag unbefristet oder befristet abgeschlossen werden. Der Vertrag durfte nur dann befristet abgeschlossen werden, wenn dafür gesellschaftlich gerechtfertigte Gründe vorlagen, welche im Vertrag anzugeben waren.

Das Nutzungsverhältnis konnte nach § 314 Abs. 1 ZGB durch Vereinbarung der Vertragspartner beendet werden. Daneben konnte der „Überlassende“ mit einer Frist von 3 Monaten zum 31. Oktober des laufenden Jahres kündigen, wenn dafür gesellschaftlich gerechtfertigte Gründe vorlagen, insbesondere dann, wenn der Nutzungsberechtigte seine Pflichten wiederholt gröblich verletzt hatte, andere Nutzungsberechtigte erheblich belästigte oder sich auf andere Weise gemeinschaftsstörend verhielt. Bei besonders schwerwiegendem vertragswidrigem Verhalten konnte auch zum Ende des Quartals mit einer Frist von einem Monat gekündigt werden. Erfolgte die Nutzung außerhalb einer Kleingartenanlage, konnte das Nutzungsverhältnis auch bei Vorliegen von dringendem Eigenbedarf gekündigt werden.

Die Kündigung des Nutzungsverhältnisses bedurfte der Schriftform. Hatte der Nutzungsberechtigte in Ausübung des Nutzungsrechts auf der Bodenfläche ein Wochenendhaus oder eine Garage errichtet, konnte das Nutzungsverhältnis gegen seinen Willen nur durch gerichtliche Entscheidung aufgehoben werden (§ 314 Abs. 4 ZGB).

Im Falle der Kündigung nach § 314 Abs. 3 ZGB aus dringendem Eigenbedarf war der Überlassende verpflichtet, auf Verlangen des Nutzungsberechtigten von ihm errichtete Baulichkeiten oder Anpflanzungen durch Kauf zu erwerben (§ 314 Abs. 5 ZGB).

Endete das Nutzungsverhältnis, ist der Nutzungsberechtigte gemäß § 315 Abs. 2 ZGB auf Verlangen des Vorstandes verpflichtet gewesen, die von ihm errichteten Gebäude, Anlagen und Anpflanzungen auf dem Grundstück zu belassen, soweit das zur weiteren kleingärtnerischen Nutzung des Grundstücks erforderlich war. Die auf dem Grundstück verbliebenen Gebäude, Anlagen und Anpflanzungen waren dem Nutzungsberechtigten von dem nachfolgenden Nutzer zu vergüten, soweit nichts anderes vereinbart war.

Gemäß Art. 8 des Einigungsvertrages vom 31.8.1990 (BGBl II S. 885, 892) ist mit Wirkung vom 3.10.1990 in den neuen Ländern Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen sowie in Berlin (Ost) das Bundesrecht der Bundesrepublik Deutschland in Kraft getreten, soweit der Einigungsvertrag und seine Anlagen nichts anderes bestimmen. Seit dem 03.10.1990 findet also auch das BKleingG in den neuen Ländern Anwendung mit Maßgaben, die der durch den Einigungsvertrag in das BKleingG eingefügte § 20a BKleingG enthält. Die in dieser Vorschrift enthaltenen Überleitungsregelungen aus Anlass der Herstellung der Einheit Deutschlands tragen der Entwicklung des Kleingartenwesens im Gebiet der ehemaligen DDR Rechnung. Leider enthält der Einigungsvertrag keine Begründung für die tatsächliche Ausformung des § 20a und auch nicht zu dem gesetzgeberischen Willen.

In der ehemaligen DDR schlossen landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaften (LPG) mit dem Verband der Kleingärtner, Siedler und Kleintierzüchter (VKSK) als Zwischenpächter zahlreiche Nutzungsverträge, mit denen Flächen zur Errichtung von Kleingartenanlagen überlassen worden sind. Hierzu waren die LPGs nach § 18 Abs. 2 LPG-Gesetz berechtigt. Infolge der ersatzlosen Aufhebung des § 18 LPG-Gesetz durch § 7 des Gesetzes über die Aufhebung oder Änderung von Gesetzen der DDR vom 28.6.1990 (GBl I S. 483) ist das von der LPG abgeleitete Besitz- und Nutzungsrecht der Kleingärtner erloschen. Bis zum 31.12.1994 waren die Kleingärtner in diesen Fällen durch Moratorien in ihren Rechten geschützt. Die abschließende Regelung der gestörten Besitz- und Nutzungsverhältnisse ist durch das Schuldrechtsänderungsgesetz (nachfolgend: SchuldRÄndG) vom 21.09.1994 (BGBl I S. 2538) erfolgt. Der durch Art. 5 SchuldRÄndG eingefügte neue § 20b ordnet durch Verweisung auf die entsprechenden Regelungen in Art. 1 des SchuldRÄndG den gesetzlichen Eintritt der Eigentümer in die Zwischenpachtverträge mit den Kleingärtnerorganisationen bzw. Einzelpachtverträge mit den Nutzern an. Das SchuldRÄndG ist am 01.01.1995 in Kraft getreten.

IV. Das Kündigungsrecht der Grundstückseigentümer in der Bundesrepublik Deutschland von 1949 bis 1983

Das vor dem Inkrafttreten des BKleingG in den alten Bundesländern geltende Kleingartenrecht beruhte teils auf früherem Reichsrecht, das gemäß Art. 123 Abs. 1 Grundgesetz (nachfolgend: GG) fortgalt, teils auf landesrechtlichen Vorschriften, die – soweit sie früheres Reichsrecht abgeändert haben – nach Art. 125 Nr. 2 GG Bundesrecht geworden waren (Verordnung des Landwirtschaftsministeriums (für das ehemalige Land Württemberg-Hohenzollern) über Kündigungsschutz von Kleingärten vom 28.7.1947 (RegBl S. 104; BGBl III Nr. 235-8); Landesverordnung (für das ehemalige Land Baden) über die Auflockerung des Kündigungsschutzes von Kleingärten vom 19.11.1948 (GVBl 1949 S. 50; BGBl III Nr. 235-7); Landesgesetz des Landes Rheinland-Pfalz über Kündigungsschutz für Kleingärten und andere kleingartenrechtliche Vorschriften vom 23.11.1948 (GVBl S. 410; BGBl III Nr. 235-10); Kleingartengesetz des Landes Schleswig-Holstein vom 03.02.1948 (GVBl S. 59)).

Nach dem Inkrafttreten des Grundgesetzes am 23.05.1949 wurde zunehmend Kritik an den Regelungen des Kleingartenrechts laut (Ehrenforth, Das geltende Kleingartenrecht und seine Reform, RdL 1950, 132; Wiethaup, Kritische Gedanken zum Kleingartenrecht, DÖV 1953, 335; Wiethaup, Zum geltenden Kleingartenrecht, ZMR 1970, 193). Bemängelt wurden insbesondere der äußerst weitreichende Kündigungsschutz und der Ausschluss befristeter Kleingartenpachtverträge.

Durch das Kleingartenrechtsänderungsgesetz von 1969 wurde das kleingartenrechtliche Regelungssystem nur teilweise novelliert, eine Gesamtreform des Kleingartenrechts aber bereits damals in Aussicht genommen. Im schriftlichen Bericht des federführenden Bundestagsausschusses heißt es hierzu: „Der Ausschuss hat zunächst sehr eingehend darüber beraten, ob nicht von vornherein auf eine Gesamtreform des Kleingartenrechts hingewirkt werden soll. Er hat sich nach sehr sorgfältiger Abwägung den von der Bundesregierung vorgebrachten Argumenten angeschlossen, dass die Zeit für eine Gesamtreform wegen der zu überbrückenden gegensätzlichen Interessen von Kleingärtnern, Grundeigentümern und Gemeinden noch nicht reif ist.“ (BT-Drs. V/2221). Auch der Bundesrat hat in einer EntschlieÙung zum KÄndG auf die Notwendigkeit einer Reform des gesamten Kleingartenrechts hingewiesen.

Das KÄndG 1969 hatte die Kündigungsmöglichkeiten erweitert. Der Verpächter konnte nach § 2 Abs. 1 Nr. 1 kündigen, wenn ihm im Interesse der Schaffung oder Aufrechterhaltung seiner wirtschaftlichen Lebensgrund-

lage die Fortsetzung des Pachtverhältnisses nicht mehr zugemutet werden konnte, es sei denn, dass das öffentliche Interesse an dem Fortbestand des Pachtverhältnisses überwog. Er musste hiernach also aus zwingenden wirtschaftlichen Gründen auf eine anderweitige Verwertung des Grundstücks angewiesen sein. In der Begründung zum Regierungsentwurf des Kleingartenrechtsänderungsgesetzes (BT-Drs. V/2221 S. 5) wird hierzu ausgeführt, dass erfahrungsgemäß die Grundstücke, die an Kleingärtner verpachtet seien, in der Regel weder einen Kaufinteressenten fänden noch beliehen werden könnten. Es sei daher denkbar, dass die sich aus den Kündigungsschutzvorschriften ergebenden Beschränkungen der Eigentümerbefugnisse die Grenzen der verfassungsrechtlich zulässigen Eigentumsbindung überschritten, wenn der Eigentümer aus zwingenden wirtschaftlichen Gründen auf eine anderweitige Verwertung des Grundstücks angewiesen sei. Diesen verfassungsrechtlichen Bedenken sollte durch die Einführung dieses neuen Kündigungsgrundes Rechnung getragen werden.

Darüber hinaus führte das Kleingartenrechtsänderungsgesetz 1969 einen weiteren neuen Kündigungstatbestand ein, der die Schwierigkeiten ausräumen sollte, die sich bei der Durchführung von Bebauungsplänen ergeben hatten. Nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 konnte ein Kleingartenpachtvertrag auch dann gekündigt werden, wenn glaubhaft gemacht wurde, dass das Grundstück alsbald einer im Bebauungsplan festgesetzten anderen Nutzung zugeführt oder für diese Nutzung vorbereitet werden sollte und dem Verpächter oder demjenigen, der das Grundstück planungsgemäß verwenden wollte, ein anderes in gleicher Weise geeignetes Grundstück nicht zur Verfügung stand. Unter diesen Voraussetzungen wurde das öffentliche Interesse am Vollzug des Bebauungsplans als vorrangig behandelt, auch im Hinblick darauf, dass den kleingärtnerischen Belangen bereits im Bebauungsplanverfahren durch die dort vorgeschriebene Interessenabwägung (§ 1 Abs. 6, 7 BBauG) das ihnen gebührende Gewicht zugebilligt wurde.

Im Interesse der Rechtsklarheit und der Rechtsvereinheitlichung ist durch das Kleingartenrechtsänderungsgesetz 1969 der Kündigungstatbestand des § 1 Abs. 2d der KSchVO (Inanspruchnahme von Grundstücken für Zwecke der Reichsverteidigung) durch eine Neuregelung ersetzt worden, die auf die Voraussetzungen für die Grundstücksbeschaffung nach § 1 Landesbeschaffungsgesetz vom 23.2.1957 (BGBl I S. 133) abgestimmt war.

Die Kündigung wegen Verschuldens des Pächters bedurfte der Genehmigung der unteren Verwaltungsbehörde, die Kündigung wegen Eigenbedarfs des Verpächters und zur Verwirklichung des Bebauungsplans der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde. Die

Kündigung war unter Einhaltung einer Frist von 3 Monaten zum 31. Oktober eines Jahres zulässig. Erforderten zwingende Gründe eine vorzeitige Inanspruchnahme des Grundstücks, so konnte die Verwaltungsbehörde auf Antrag gestatten, dass die Kündigung zu einem früheren Zeitpunkt zulässig war; auch die Kündigungsfrist konnte hierbei abgekürzt werden.

Die kündigungsrechtlichen Vorschriften wurden ergänzt durch Bestimmungen, die die Entschädigung des Pächters und die Ersatzlandbeschaffung regelten.

Durch den Beschluss des Bundesverfassungsgerichts vom 12.06.1979 musste das frühere Kleingartenrecht auch aus verfassungsrechtlichen Gründen novelliert werden. Der Erste Senat des Bundesverfassungsgerichts hatte auf Vorlage des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs das geltende Kleingartenrecht auf seine Verfassungsmäßigkeit zu prüfen (BVerfG BVerfGE 52, 1 ff.). Es hat festgestellt, dass der weitgehende Ausschluss der Kündigungsbefugnis privater Verpächter von Kleingärten im Rahmen des Regelungssystems des Kleingartenrechts (Ausschluss befristeter Verträge, Pachtpreisbindung) mit dem Grundgesetz nicht vereinbar ist und dass die Bestimmungen, die für die Kündigung des Verpächters eine behördliche Genehmigung vorschreiben, wegen Verstoßes gegen das Rechtsstaatsprinzip nichtig sind. Die Kombination von (praktischem) Kündigungsverbot, Ausschluss befristeter Verträge und Pachtpreisbindung belaste die Verpächter von Kleingartenland in einem Maße, das durch die schutzwürdigen Belange der Pächter nicht gerechtfertigt sei. Das Bundesverfassungsgericht hat die Vorschriften, die das Genehmigungserfordernis für Kündigungen betreffen, und zwar § 1 Abs. 3 KSchVO und § 2 Abs. 2 KÄndG, wegen mangelnder Bestimmtheit der Normen für nichtig erklärt, hingegen für die übrigen Vorschriften des früheren Kleingartenrechts ausgesprochen, dass sie als „Regelungssystem mit dem Grundgesetz nicht vereinbar seien“ (BVerfG BVerfGE 52, 18 f.). Die Unvereinbarkeit des früheren Kleingartenrechts mit dem Grundgesetz lag also im Zusammentreffen mehrerer Ursachen.

Der Gesetzgeber hat sich im Interesse der Kleingärtner im BKleingG dafür entschieden, die Pachtpreisbindung und die Begrenzung der Kündigungsmöglichkeiten des Verpächters beizubehalten, Zeitverträge dagegen wieder herzustellen bzw. der ursprünglich vereinbarten Befristung wieder Geltung zu verschaffen. Dieses Regelungssystem unterscheidet sich vom früheren Recht vor allem dadurch, dass es entsprechend dem Grundsatz der Vertragsfreiheit – unter bestimmten Voraussetzungen – zeitlich befristete Verträge nicht ausschließt bzw. „wiederherstellt“. Damit hat der Gesetzgeber sowohl der Wertentscheidung des Grundgesetzes zugunsten des Pri-

vateigentums Rechnung getragen als auch allen übrigen Wertentscheidungen der Verfassung.

Am 07.04.1982 hat die Bundesregierung den Entwurf eines Bundeskleingartengesetzes beschlossen. Der Bundesrat hat am 28.05.1982 im ersten Durchgang zum Regierungsentwurf Stellung genommen. Der Gesetzentwurf der Bundesregierung ist – nachdem die Bundesregierung ihre Auffassung zu der Stellungnahme des Bundesrates in der Gegenäußerung dargelegt hat – dem Deutschen Bundestag zur Beschlussfassung zugeleitet worden (BT-Drs. 9/1900). Am 30.09.1982 hat der Bundestag den Entwurf eines Bundeskleingartengesetzes in erster Lesung beraten und nach Aussprache an den Ausschuss für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau zur federführenden Beratung und an den Rechtsausschuss sowie an den Ausschuss für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten zur Mitberatung überwiesen. In den Ausschussberatungen hat der Regierungsentwurf einige Änderungen erfahren. Bis auf die Frage, ob die Öffnung von Kleingartenanlagen für die Bevölkerung gesetzlich geregelt werden soll, sind alle Änderungen im Einvernehmen zwischen den Fraktionen erzielt worden. Am 09.12.1982 hat der Deutsche Bundestag in zweiter und dritter Lesung den Entwurf eines Bundeskleingartengesetzes beschlossen. Das BKleingG wurde am 28.02.1983 ausgefertigt und am 04.03.1983 im Bundesgesetzblatt (BGBl I S. 210) verkündet. Am 01.04.1983 ist das Gesetz in Kraft getreten.

Das Bundeskleingartengesetz hob das alte Kleingartenrecht auf und fasst das materielle Kleingartenrecht in einem Sondergesetz zusammen. Verfahrens- und organisationsrechtliche Fragen werden den Ländern überlassen.

**) Rechtsanwalt Patrick R. Nessler ist Inhaber der RKP.N. de-Rechtsanwaltskanzlei Patrick R. Nessler, St. Ingbert. Er ist tätig auf den Gebieten des Vereins-, Verbands- und Gemeinnützigkeitsrechts, des Datenschutzrechts für Vereine und Verbände, sowie des Kleingartenrechts. Außerdem unterrichtet er als Rechtsdozent an verschiedenen Bildungseinrichtungen, u.a. an der Deutschen Hochschule für Prävention und Gesundheitsmanagement und für eine ganze Reihe von Organisationen. Rechtsanwalt Nessler ist unter anderem auch Mitglied der Arbeitsgruppe Recht sowie des wissenschaftlichen Beirates des Bundesverbandes Deutscher Gartenfreunde e.V. und Verbandsanwalt des Landesverbandes Saarland der Kleingärtner.*

GRUNDZÜGE DES BAUPLANUNGSRECHTS, INSBESONDERE FLÄCHENNUTZUNGS- UND BEBAUUNGSPLAN

STEFAN KRAUSE (*Stadtbaukoordinator im Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Mobilität der Hansestadt Rostock*)

Planarten

Wenn es um die künftige bauliche und sonstige Nutzung von Flächen in der Gemeinde geht hat die Kommune grundsätzlich die Planungshoheit über die Entwicklungsziele. Die Umsetzung kann auf formeller und informeller Ebene erfolgen. Im Rahmen der formellen Bauleitplanung ist dies über das Erstellen von vorbereitenden Flächennutzungsplänen bzw. über verbindliche Bebauungspläne möglich. Die Verfahrensabläufe sind dazu im BauGB geregelt.

Innerhalb der Planungsprozesse gilt das Entwicklungsgebot aus den jeweils übergeordneten Planungsvorgaben. Dies trifft insbesondere für die Ziele der Raumordnung zu. Bebauungspläne müssen zusätzlich den Zielen des Flächennutzungsplanes entsprechen. Anders als beim Flächennutzungsplan besteht bei Vorliegen eines rechtskräftigen Bebauungsplanes ein unbefristetes Baurecht.

Demgegenüber dienen informelle Planungen wie z.B. Rahmenpläne oder Kleingartenentwicklungskonzepte zunächst lediglich der frühzeitigen Abstimmung eines Themas mit der Bevölkerung und entfalten keine Rechtskraft. Da diese Pläne dennoch häufig von den örtlichen Gemeindevertretungen hinreichend diskutiert und beschlossen werden entfalten sie gegenüber der Verwaltung eine Selbstbindung.

Planungsprozesse

Der Bebauungsplan stellt in der Praxis das wichtigste Planungsinstrument der Kommune zur konkreten

Lenkung und Ordnung der städtebaulichen Entwicklung dar und schafft unmittelbares Baurecht. Die übergeordneten Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan und der Landesplanung bzw. Raumordnung sind dabei zu beachten. Um die menschenwürdige Umwelt nachhaltig zu sichern, sind die Auswirkungen der Planungen in einem begleitenden Umweltbericht darzustellen. Dieser ist Teil der Begründung und dient insbesondere der Nachvollziehbarkeit der Folgen des Vorhabens.

Grundsätzlich hat die Kommune die öffentlichen Belange stärker zu gewichten als private Belange. Sie ist dabei gehalten, mögliche Interessenkonflikte durch entsprechende Festsetzungen weitgehend auszuräumen oder zu minimieren. Eine große Bedeutung kommt der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu. Es gilt das Vermeidungsgebot bzw. das Ausgleichsgebot. Will die Gemeinde ihre Planungsziele über einen Bebauungsplan sichern stehen ihr drei mögliche Planarten zur Verfügung. Neben dem üblichen Qualifizierten B-Plan kann dies bei begrenztem Regelungsinhalt auch ein Einfacher B-Plan z. B. ohne Umweltprüfung bzw. Umweltbericht sein. Trotz der verkürzten Verfahrensdauer kommt diese Variante aus Furcht vor Rechtsunsicherheiten nur selten zum Einsatz. Die stärkste Bindungswirkung erzielt der Vorhabenbezogene B-Plan. Zusammen mit einem Durchführungsvertrag ist er auf ein konkretes Bauvorhaben, z. B. eines privaten Dritten, zugeschnitten. Zeitliche oder inhaltliche Abweichungen sind ausgeschlossen bzw. sind nur über ein Änderungsverfahren möglich.

Durch die zunehmende Komplexität der Anforderungen und gutachterliche Nachweise ist heute bei Planvorhaben in deutschen Großstädten von einer durchschnittlichen Verfahrensdauer von 3 bis 5 Jahren auszugehen.

Beteiligungen und Einflussmöglichkeiten

Bei der Bewältigung der Planungsschritte beginnen viele Kommunen bereits im Scoping Termin mit der frühzeitigen Einbindung der Institutionen und Behörden. Parallel dazu kann die frühzeitige Bürgerbeteiligung wichtige Impulse zur Qualifizierung des Vorentwurfs bringen. Die formelle Beteiligung beginnt erst mit dem Aufstellungsbeschluss und der späteren Veröffentlichung des Entwurfes. Hier gelten die üblichen Fristen für die Bekanntmachung und Auslegung der Unterlagen. Die Gemeinde informiert darüber in ortsüblicher Weise. Meist erfolgt dies in sogenannten Stadt- oder Amtsblättern, selten in Lokalzeitungen oder per Internet. Während dieser Fristen können Hinweise und Anregungen zu den Planungen in schriftlicher Form gegeben werden. Zum besseren Verständnis müssen die Planungen während dieser Zeit für Jeden öffentlich einsehbar sein.

Bei Zweifeln an der Rechtmäßigkeit des abschließenden Satzungsbeschlusses bzw. der damit im Zusammenhang stehenden Entscheidungen und Abwägungen haben Beschwerdeführer, die sich bereits im Verfahren geäußert haben, die befristete Chance zur Überprüfung

des Planes in einem Normenkontrollverfahren. Das nachträgliche Einbringen völlig neuer Themen ist dabei unzulässig.

Für Betroffene besteht die Möglichkeit, sich entweder als Einzelperson oder über einen Verein bzw. Verband in den Abstimmungsprozess einzubringen. Unkompliziert und zunehmend populär ist der Anschluss an eine Interessengemeinschaft bzw. Bürgerinitiative. Im Hinblick auf die notwendigen politischen Beschlüsse bestehen ebenso Einflussmöglichkeiten über die in der Gemeindevertretung etablierten politischen Fraktionen der ortsansässigen Parteien.

Weitaus direkter und im Zweifel erfolgversprechender sind erfahrungsgemäß Veröffentlichungen in den lokalen Medien bzw. in den sozialen Netzwerken. Da die vorgebrachten Argumente außerhalb des regulären Planverfahrens erfolgen müssen diese allerdings dort auch nicht behandelt werden. Je nach Plausibilität finden sie jedoch üblicherweise in der späteren politischen Auseinandersetzung Beachtung.

KÜNDIGUNGSMÖGLICHKEITEN GEMÄSS § 9 ABS. 1 ZIFF. 2, 3 UND 4 BKLEINGG

PATRICK R. NESSLER * (*Rechtsanwalt, St. Ingbert*)

I. Einführung

Im 2. Abschnitt des Bundeskleingartengesetzes (nachfolgend: BKleingG) sind in den §§ 8 bis 10 die Möglichkeiten und Gründe aufgezählt, wann der Verpächter den Kleingartenpachtvertrag kündigen kann. Die Vereinbarung anderer als der in den §§ 8 bis 10 BKleingG abschließend normierten Gründe für eine Kündigung des Pachtverhältnisses ist nach § 13 BKleingG unwirksam (OLG Köln, Urt. v. 07.06.2013, Az. I U 101/12).

Gegenstand dieses Beitrages sind die Kündigungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 bis 4 BKleingG.

Unabhängig vom Kündigungsgrund bedarf die Erklärung der Kündigung eines Kleingartenpachtvertrages nach § 7 BKleingG der Schriftform. Die Schriftform richtet sich wegen ihrer Anordnung in einer gesetzlichen Regelung nach § 126 Bürgerliches Gesetzbuch (nachfolgend: BGB). Das Kündigungsschreiben muss deshalb nicht nur schriftlich abgefasst, sondern auch vom Aussteller eigenhändig durch Namensunterschrift unterzeichnet sein. Da es sich um eine empfangsbedürftige Willenserklärung handelt, muss die Kündigung dem Empfänger im Original zugehen (BGH RdL 1987, 127 f.). Ein Telefax-Schreiben oder ein eingescanntes und dann per E-Mail versandtes Schreiben genügen nicht. Die Nichtbeachtung der schriftlichen Form hat die Nichtigkeit der Kündigung zur Folge (§ 125 S. 1 BGB).

Gemäß § 126 Abs. 3 BGB kann die zuvor beschriebene schriftliche Form durch die elektronische Form ersetzt werden. Nach § 126a BGB muss der Aussteller der Erklärung dieser seinen Namen hinzufügen und das elektro-

nische Dokument mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehen. Eine qualifizierte elektronische Signatur setzt Art. 3 Nr. 12 eIDAS-VO eine elektronische Signatur (Art. 3 Nr. 10 eIDAS-VO) voraus, die die Merkmale einer fortgeschrittenen elektronischen Signatur (Art. 3 Nr. 11, 26 eIDAS-VO) aufweist und überdies die Sicherheitsanforderungen an eine qualifizierte elektronische Signatur (Art. 3 Nr. 15 und 23 eIDAS-VO) erfüllt (Münchener Kommentar zum BGB/Einsele, 9. Aufl. 2021, § 126a Rn. 7) Einfache E-Mails genügen den Anforderungen des § 126a BGB nicht. Selbst DE-Mails genügen nicht den Anforderungen des § 126a BGB und sollen das auch nicht (BT-Drs. 17/3630, S. 19).

Die Angabe der Kündigungsgründe ist grundsätzlich nicht erforderlich, wenn nicht das Gesetz die Angabe des Kündigungsgrundes vorschreibt oder die Parteien dies vereinbart haben. Beides ist bei den Kündigungen nach §§ 8 bis 10 BKleingG nicht der Fall. Selbst für die außerordentliche fristlose Kündigung müssen Kündigungsgründe im Kündigungsschreiben nicht mitgeteilt werden. Auch die allgemeine Rücksichtspflicht aus § 241 Abs. 2 BGB oder die Treuepflicht aus dem Vertrag gebieten die Angabe von Kündigungsgründen in der Kündigungserklärung nicht (BGH, in: NZM 2011, 119). Allerdings hat der Pächter einen Anspruch darauf, dass man ihm die Kündigungsgründe auf sein Verlangen benennt und das Vorliegen der Voraussetzungen für die Kündigung nachweist.

II. Die Kündigung nach § 9 Abs. 1 Ziff. 2 BKleingG („Neuordnung der Anlage“)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BKleingG kann der Verpächter den Kleingartenpachtvertrag kündigen, wenn die Beendigung des Pachtverhältnisses erforderlich ist, um die Kleingartenanlage neu zu ordnen, insbesondere um Kleingärten auf die im § 3 Abs. 1 BKleingG vorgesehene Größe zu beschränken, die Wege zu verbessern oder Spiel- oder Parkplätze zu errichten.

Diese Möglichkeit zur Kündigung ist notwendig, um Kleingartenanlagen sich ändernden städtebaulichen und gartengestalterischen Bedingungen anpassen zu können. Eine wesentliche Voraussetzung für die Neugestaltung einer Kleingartenanlage ist die Bereitschaft der betroffenen Pächter, bei der Neuordnung mitzuwirken. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BKleingG soll verhindern, dass einzelne Kleingärtner, deren Mitwirkung für Sanierungsmaßnahmen notwendig ist, die Neuordnung einer gesamten Anlage blockieren können.

Die Neuordnung kann zum Beispiel der Schaffung zusätzlicher Kleingärten durch Teilung der Parzellen, der Zusammenlegung bewirtschafteter Parzellen bei umfangreichem Leerstand in einer Kleingartenanlage, um die frei gewordenen Flächen einer anderen Nutzung zuzuführen, der Verbesserung des Wegenetzes (z. B. Verbreiterung der Hauptwege einer Anlage, um sie der Öffentlichkeit zugänglich zu machen), der Errichtung von Gemeinschaftseinrichtungen usw. dienen.

Dieser Kündigungsgrund steht jedenfalls bei dem Ziel der Neuaufteilung der Kleingärten und/oder der Gemeinschaftsflächen nur demjenigen Verpächter zu, der sich keines weiteren Zwischenpächters bedient und dem Zwischenpächter als Verpächter zu. Naturgemäß berechtigt er nicht zur Kündigung eines Zwischenpachtvertrages, wenn die Aufteilung einer Grundstücksfläche in Kleingartenparzellen dem Zwischenpächter überlassen ist (Mainczyk/Nessler, Bundeskleingartengesetz, 13. Aufl. 2023, § 9 Rn. 15 unter Hinweis auf Stang § 9 Rn. 16).

Die Kündigung wegen Neuordnung nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BKleingG setzt voraus, dass die Beendigung des Pachtverhältnisses erforderlich ist, das heißt, dass ohne Kündigung die Neuordnungsmaßnahme nicht durchgeführt werden kann, z. B. weil der Pächter zu einer einvernehmlichen vertraglichen Neuordnung nicht bereit ist (Mainczyk/Nessler, Bundeskleingartengesetz, 13. Aufl. 2023, § 9 Rn. 15 unter Anschluss an Otte, § 9 Rn. 5). In jedem Einzelfall ist daher zunächst zu prüfen, ob die Neuordnung auch ohne Kündigung möglich ist, ob etwa weniger belastende Maßnahmen zum gleichen Ergebnis führen.

Die Kündigung nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BKleingG ist gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BKleingG nur für den 30. November eines Jahres zulässig. Sie hat spätestens am dritten Werktag im Februar dieses Jahres zu erfolgen. Das heißt, dass sie spätestens am letzten Tag dieser Frist dem Erklärungsempfänger schriftlich zugegangen sein muss.

III. Die Kündigung nach § 9 Abs. 1 Ziff. 3 BKleingG („Eigenbedarf des Grundstückseigentümers“)

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 3 BKleingG kann der Verpächter einen Kleingartenpachtvertrag auch kündigen, wenn der Eigentümer selbst oder einer seiner Haushaltsangehörigen im Sinne des § 18 des Wohnraumförderungsgesetzes (nachfolgend: WoFG) einen Garten kleingärtnerisch nutzen will und ihm anderes geeignetes Gartenland nicht zur Verfügung steht. Der Garten ist unter Berücksichtigung der Belange der Kleingärtner auszuwählen.

Die Eigenbedarfskündigung ist nur zulässig bei unbefristeten Verträgen. § 9 Abs. 3 BKleingG bestimmt ausdrücklich, dass bei zeitlich befristeten Kleingartenpachtverträgen die Eigenbedarfskündigung ausgeschlossen ist. In diesen Fällen soll der Grundsatz, dass Verträge einzuhalten sind, Vorrang vor dem Eigenbedarf haben, zumal der Eigentümer ohnehin nach Ablauf der Vertragsdauer über sein Grundstück wieder verfügen kann.

Als Eigentümer i. S. des § 9 Abs. 1 Nr. 3 BKleingG kommt nur eine natürliche Person in Betracht. Juristische Personen können keinen Eigenbedarf im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG haben.

Haushaltsangehörige im Sinne des § 18 WoFG sind der Ehegatte, der Lebenspartner und der Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft sowie deren Verwandte in gerader Linie und zweiten Grades in der Seitenlinie, Verschwägerter in gerader Linie und zweiten Grades in der Seitenlinie, Pflegekinder ohne Rücksicht auf ihr Alter und Pflegeeltern, wenn sie miteinander eine Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft führen (Haushaltsangehörige). Zum Haushalt gehören diese Personen auch dann, wenn sie alsbald in den Haushalt aufgenommen werden sollen.

Der Eigenbedarf darf erst nach Abschluss des Pachtvertrages entstanden sein und muss bis zum Ablauf der Kündigungsfrist vorliegen. Denn im Gegensatz zu einer Kündigung, die auf ein in der Vergangenheit liegendes Verhalten des Pächters gestützt wird, setzt der Eigenbedarf ein Fortbestehen des Erlangungsinteresses des Ver-

pächters voraus. Ist der Kündigungsgrund bei Ablauf der Kündigungsfrist wieder entfallen, so ist die Kündigung nicht mehr gerechtfertigt. Hält der Verpächter trotzdem an ihr fest, so kann dies eine unzulässige Rechtsausübung sein (BGH NJW 1991, 1349). Vorratskündigungen für den Fall, dass ein Eigenbedarf entstehen könnte, sind unzulässig (Mainczyk/Nessler, Bundeskleingartengesetz, 13. Aufl. 2023, § 9 Rn. 19 unter Hinweis auf KG Berlin NJOZ 2023, 469).

Weitere Kündigungsvoraussetzung ist – abgesehen vom Nutzungswillen des Eigentümers, der bei gestuften Pachtverträgen dem Zwischenpächter erklärt werden muss – das Fehlen anderen geeigneten Gartenlandes, das heißt einer Fläche, die beispielsweise in zumutbarer Entfernung kleingärtnerisch genutzt werden kann. Der Eigentümer als Verpächter oder seine Haushaltsangehörigen können nicht auf die Anpachtung einer entsprechenden Fläche verwiesen werden; sie müssen die Möglichkeit haben, ihnen gehörendes Kleingartenland selbst kleingärtnerisch zu bewirtschaften.

Bei der Eigenbedarfskündigung ist der Garten unter Berücksichtigung der Belange der Kleingärtner auszuwählen. Zu den Belangen gehört zum Beispiel die Frage, ob in absehbarer Zeit ein Kleingarten ohnehin frei wird, weil ein Kleingärtner seinen Garten aufgibt. Auch soziale Gesichtspunkte (z. B. geringes Einkommen der Familie des Kleingärtners, Kinderzahl u. Ä.) können eine Rolle spielen. Bei der Auswahl des Gartens kann der jeweilige Kleingartenverein die erforderlichen Informationen liefern. Die Auswahl des Gartens ist damit nicht dem freien Belieben des Verpächters überlassen. Der Pächter kann sich im Streitfall darauf berufen, dass der Garten „falsch“ ausgewählt worden sei, dass die Belange der Pächter unberücksichtigt blieben.

Hat der Eigentümer selbst Einzelpachtverträge ohne Einschaltung eines Zwischenpächters abgeschlossen, so kann nur ein (konkreter) Einzelpachtvertrag gekündigt werden. Bei Zwischenpachtverträgen kommt eine Teilkündigung in Betracht (§ 10 Abs. 2). Mit der Teilkündigung ist die Rechtsgrundlage für den Besitz und das Nutzungsrecht des von der (Teil-)Kündigung betroffenen Kleingärtners weggefallen. § 10 Abs. 3, der bei Kündigung von Zwischenpachtverträgen den Eintritt des Verpächters in die Einzelpachtverträge vorsieht, ist auf Kündigungen nach § 9 Abs. 3 nicht anwendbar (s. hierzu § 10 Rn. 5 ff.). Der Verpächter kann also mit der Beendigung des von der Teilkündigung betroffenen Kleingartens die Herausgabe der Pachtsache nach §§ 546 Abs. 2, 581 Abs. 2 BGB i. V. m. § 4 Abs. 1 BKleingG verlangen (BGH NJW 1993, 55 ff.; NJW-RR 2002, 1203). Zur Kündigung wegen Eigenbedarfs des Eigentümers ist auch der Zwischenpächter berechtigt, wenn der

Eigentümer des Kleingartenlandes gegenüber dem Zwischenpächter Eigenbedarf geltend macht, ohne den Zwischenpachtvertrag teilweise (beschränkt auf einen einzelnen Kleingarten) zu kündigen. Mit der Herausgabe der Gartenparzelle an den Eigentümer des Kleingartenlandes scheidet diese Fläche aus dem Zwischenpachtvertrag aus.

Vorratskündigungen für den Fall, dass ein Eigenbedarf entstehen könnte, sind unzulässig. So ist die Unzulässigkeit von Vorratskündigungen auch hinsichtlich der Kündigung von Wohnraummietverhältnissen zwecks wirtschaftlicher Verwertung gem. § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB anerkannt, obwohl der Wortlaut jener Vorschrift keine Verwertung „alsbald“ fordert (KG Berlin NJOZ 2023, 469).

IV. Die Kündigung nach § 9 Abs. 1 Ziff. 4 BKleingG („andere wirtschaftliche Verwertung“)

Die Kündigung zum Zwecke einer anderen wirtschaftlichen Verwertung des Kleingartengrundstücks setzt zunächst voraus, dass eine andere als die kleingärtnerische Nutzung planungsrechtlich zulässig ist. Gemeint ist hier nicht die im Bebauungsplan oder durch Planfeststellung festgesetzte andere Nutzung, sondern die andere zulässige Nutzung im Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (nachfolgend: BauGB). Dieser Kündigungsgrund gilt demnach nicht bei sogenannten Dauerkleingärten im Sinne von § 1 Abs. 3 BKleingG, da bei diesen planungsrechtlich gerade keine andere als die kleingärtnerische Nutzung zulässig ist (OLG Rostock, Ur. v. 16.03.2017, Az. 3 U 75/16).

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BKleingG ist auch nicht anwendbar auf Verträge über Kleingärten, die nach § 16 Abs. 2 bzw. § 20a Nr. 2 BKleingG wie Dauerkleingärten zu behandeln sind, weil auf diesen Flächen nur die kleingärtnerische Nutzung zulässig ist (OLG Rostock, Ur. v. 02.03.2017 – 3 U 75/16, BeckRS 2017, 156729), solange diese Nutzungsvorgabe nicht durch Bebauungsplan geändert wird. Nach § 16 Abs. 2 sind vor dem 01.04.1983 oder gemäß § 20a Nr. 2 vor dem 03.10.1990 in den neuen Bundesländern geschlossene Kleingartenpachtverträge wie Verträge über Dauerkleingärten zu behandeln, wenn die Gemeinde Eigentümerin der Grundstücke ist. In den alten Ländern ist entscheidend, dass die Gemeinde bereits am 1.4.1983 Eigentümerin des kleingärtnerisch genutzten Grundstücks war. In den neuen Ländern genügt es, wenn die Gemeinde zu irgendeinem Zeitpunkt nach dem 03.10.1990 Eigentümerin des Kleingartengrundstücks wird.

Kündigungsvoraussetzung ist ferner, dass der Kleingartenpachtvertrag auf unbestimmte Dauer geschlossen worden ist. Denn der Verpächter ist bei befristeten Verträgen an die vereinbarte Vertragsdauer gebunden (§ 9 Abs. 3 BKleingG).

Der Verpächter kann ferner nur kündigen, wenn der Eigentümer durch die Fortsetzung des Kleingartenpachtvertrages an einer anderen wirtschaftlichen Verwertung gehindert ist. „Andere wirtschaftliche Verwertung“ bedeutet eine andere planungsrechtlich zulässige Grundstücksnutzung, z. B. eine nach § 35 Abs. 1 BauGB privilegierte bauliche Nutzung, z. B. betriebseigene Wohnungen für Arbeitskräfte eines landwirtschaftlichen Betriebes, der Flächen als Kleingartenland zur Verfügung gestellt hat, oder eine sonstige Nutzung gemäß § 35 Abs. 2 BauGB, z. B. als Campingplatz, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden und die ausreichende Erschließung gesichert ist. Die Tatsache allein, dass eine Fläche kleingärtnerisch genutzt wird, hindert den Verpächter nicht, diese zu verkaufen, obwohl der Kreis der Kaufinteressenten möglicherweise klein ist. Eine andere planungsrechtlich zulässige wirtschaftliche Verwertung i. S. des § 9 Abs. 1 Nr. 4 BKleingG liegt bei einer Veräußerung des Grundstücks daher erst dann vor, wenn der Eigentümer das Kleingartenland zum Zweck einer anderen Nutzung veräußert. Der Verkauf allein ist noch keine andere planungsrechtlich zulässige wirtschaftliche Verwertung des kleingärtnerisch genutzten Grundstücks. Beim Verkauf als Bauerwartungsland muss deshalb eine bauliche Nutzung im Zeitpunkt der Beendigung des Vertrages möglich oder wenigstens zu erwarten sein (BGH NJW 1991, 1349).

Bei der Verwertungskündigung handelt es sich um einen zukunftsbezogenen Tatbestand. Daher ist hier zu fordern, dass die Kündigungsvoraussetzungen nicht nur zum Zeitpunkt des Zugangs der Kündigungserklärung vorliegen, sondern fortwirken und daher auch zum Zeitpunkt der Beendigung des Pachtverhältnisses gegeben sind. Zum Zeitpunkt des Kündigungsausspruchs muss daher die Verwertungsmaßnahme konkret bevorstehen (LG Bonn BeckRS 2013, 9384; LG Berlin WuM 2009, 466 zu dem insoweit gleich gelagerten § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB), bzw. nach der Definition des BGH sich „der Verwertungswunsch bereits so verdichtet haben, dass ein konkretes Interesse an der baldigen Umsetzung der Verwertungspläne angenommen werden kann“ (BGH NZM 2017, 756; LG Berlin WuM 2018, 784 jeweils zu dem insoweit gleich gelagerten § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB). Denn nur dann kann der Verpächter an der anderen planungsrechtlich zulässigen Nutzung im Sinne des Gesetzes „gehindert“ sein und „dadurch“ erhebliche Nachteile erleiden.

Die Hinderung an der anderen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks muss für den Verpächter erhebliche Nachteile verursachen. Dieser Kündigungsgrund ist demnach nicht nur dann gegeben, wenn dem Eigentümer im Interesse der Schaffung oder Aufrechterhaltung seiner wirtschaftlichen Lebensgrundlage die Fortsetzung des Kleingartenpachtverhältnisses nicht mehr zugemutet werden kann, sondern auch dann, wenn der Eigentümer Vermögenseinbußen durch die Fortsetzung des Pachtverhältnisses erleidet, die ihm auch unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Vertragstreue nicht zuzumuten sind.

Die Kündigung nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BKleingG ist nur wirksam, wenn die Kündigungsvoraussetzungen im Zeitpunkt der Erklärung und auch noch bei Ablauf der Kündigungsfrist vorliegen. Denn im Gegensatz zu einer Kündigung, die auf ein in der Vergangenheit liegendes Verhalten des Pächters gestützt wird, setzt die Verhinderung einer anderen wirtschaftlichen Verwertung ein Fortbestehen des Erlangungsinteresses des Verpächters voraus. Ist der Kündigungsgrund bei Ablauf der Kündigungsfrist wieder entfallen, so ist die Kündigung nicht mehr gerechtfertigt. Hält der Verpächter trotzdem an ihr fest, so kann dies eine unzulässige Rechtsausübung sein (BGH NJW 1991, 1349).

Die Vorschrift des § 10 Abs. 3, die bei Kündigung eines Zwischenpachtvertrages den Eintritt des Verpächters in die Einzelpachtverträge vorsieht, findet auf die Kündigung nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BKleingG keine Anwendung.

V. Die Kündigungsentschädigung für den Pächter

Nach § 11 Abs. 1 S. 1 BKleingG hat der Pächter einen Entschädigungsanspruch, wenn der Verpächter den Kleingartenpachtvertrag nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 BKleingG gekündigt hat. § 11 erfasst damit nach seinem eindeutigen Wortlaut nicht die Fälle, in denen der Pächter selbst gekündigt oder die Kündigung des Verpächters durch schuldhaftes Verhalten herbeigeführt hat (Kündigungen nach §§ 8, 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 10 BKleingG) oder die Parteien den Kleingartenpachtvertrag einvernehmlich aufgehoben haben (OLG Celle OLGR 2000, 163 f.). Ein gesetzlicher Entschädigungsanspruch besteht auch nicht, wenn der Vertrag durch Versterben des Pächters (§ 12 Abs. 1 BKleingG) oder durch Ablauf der Pachtdauer endet (Zeitverträge).

Nach § 11 Abs. 1 S. 1 BKleingG sind angemessen zu entschädigen die eingebrachten oder gegen Entgelt übernommenen Anpflanzungen und Anlagen, soweit sie im Rahmen der kleingärtnerischen Nutzung üblich sind.

Der Pächter selbst muss also für die zu entschädigenden Gegenstände Aufwendungen erbracht haben. Ausgeschlossen von der Entschädigung ist somit alles, was von einem Dritten – zum Beispiel dem Kleingartenverein – gestellt worden ist oder was der Pächter vom Vorgänger unentgeltlich übernommen hat. Die Kündigungsent-schädigung muss in einem sachgerechten Verhältnis zur kleingärtnerischen Nutzung stehen. Die Entschädigung ist in Geld zu leisten. Die Höhe der Entschädigung ergibt sich aus dem ermittelten Wert der Anpflanzungen und Anlagen.

Das BKleingG enthält keine Regelung darüber, auf welche Art und Weise der Wert der Anlagen und Anpflanzungen zu ermitteln ist. Auszugehen ist daher von den allgemeinen Grundsätzen der Wertermittlung, die in der Immobilienwertermittlungsverordnung (nachfolgend: ImmoWertV) geregelt sind, und dem in § 11 Abs. 1 S. 1 BKleingG verankerten Prinzip der angemessenen Entschädigung. Angemessen ist (höchstens) der Verkehrswert der entschädigungsfähigen Anlagen und Anpflanzungen, der unter Berücksichtigung der sozialen Funktion des Kleingartens zu ermitteln ist. Die ImmoWertV bietet 3 Ermittlungsverfahren an: das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren. Für Anpflanzungen und Anlagen in Kleingärten kommt als Ermittlungsmethode nur das Sachwertverfahren in Betracht.

In der Praxis gibt es zahlreiche Richtlinien für die Bewertung von Kleingärten, in denen konkrete Entschädigungssummen für Anpflanzungen und Anlagen genannt werden. In den Richtlinien enthaltene Verfahrensregelungen für den Wertermittlungsvorgang sind rechtlich zulässig und von der Ermächtigung zum Erlass der Richtlinien in § 11 Abs. 1 BKleingG als Annex gedeckt. Dies ist bereits dem Wortlaut des § 11 Abs. 1 S. 2 BKleingG „Regeln der Bewertung“ zu entnehmen (VG Leipzig Urt. v. 7.8.2013, Az. 4 K 178/11 n. v.). Danach sind vorhandene Entschädigungsrichtlinien bei der Bemessung der Entschädigung zugrunde zu legen, wenn sie entweder von den Bundesländern aufgestellt oder von einer Kleingartenorganisation (z. B. Landes-, Bezirks- oder Stadtverband) beschlossen und durch die zuständigen Behörden genehmigt worden sind. Solche Richtlinien finden nur für die in dieser Kleingärtnerorganisation oder ihren Mitgliedsorganisationen auftretenden Entschädigungsfällen Anwendung.

Die Vorschrift des § 11 Abs. 1 S. 1 BKleingG gilt auch in den Fällen, in denen das Kleingartenpachtverhältnis gekündigt worden ist, weil das Grundstück durch Planungsakte oder durch das Landbeschaffungsgesetz einer anderen Nutzung zugeführt werden soll (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BKleingG). § 11 Abs. 1 S. 3 BKleingG bestimmt lediglich,

dass bei einer Kündigung aus diesem Grund auch die für die Enteignungsent-schädigung geltenden Grundsätze zu beachten sind.

Die Entschädigung beschränkt sich auf den Ausgleich der durch die vorzeitige Entziehung des Pachtrechts entstehenden Nachteile (BGH NJW 1982, 2181 f., 2183; NJW 1972, 528). Bei auf unbestimmte Zeit abgeschlossenen Verträgen wird aus allen erkennbaren Umständen zu ermitteln sein, wie lange der Pächter mit dem Fortbestand seines Vertrages rechnen konnte und ob eine Kündigung überhaupt in Aussicht genommen war (BGHZ 26, 248 ff.). Die Rechtsstellung des Pächters ist daher bei Verträgen über Dauerkleingärten oder bei unbefristeten Verträgen über sonstige Kleingärten erheblich stärker. Verliert der Pächter durch Enteignung sein Besitz- und Nutzungsrecht, so ist er entsprechend dem Wert der (restlichen) Laufzeit des Vertrages zu entschädigen.

Für die Ermittlung des Verkehrswerts des entzogenen Pachtrechts ist darauf abzustellen, wie viel der Pächter aufwenden muss, um ein entsprechendes Vertragsverhältnis unter vergleichbaren Voraussetzungen, Vorteilen und Bedingungen einzugehen (Groß, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, § 95 Rn. 38). Maßgebend ist dabei der objektive Wert des Pachtrechts, der Wert für „jedermann“ (BGH NJW 1973, 47 f.).

Neben der Entschädigung des Pachtrechts kommt auch eine Entschädigung für andere Vermögensnachteile (Folgeschäden) in Betracht, soweit sie nicht schon bei Entschädigung für den Rechtsverlust berücksichtigt wurden. Vermögensnachteile i. d. Sinne können z. B. die Kosten für den Transport von Anlagen und Anpflanzungen in den neuen Kleingarten oder die Räumungs- und Beseitigungskosten von Anlagen und Anpflanzungen sein, sofern der Entschädigungsverpflichtete diese Maßnahmen nicht durchführt. Zu beachten ist hierbei aber, dass der Pächter diese Kosten nur dann voll entschädigt verlangen kann, wenn sie – auch später – nicht entstanden wären, weil z. B. der Pachtvertrag auf unbestimmte Zeit geschlossen war oder als geschlossen galt und eine Beendigung der Pachtverträge – aus welchen Gründen auch immer – nicht zu erwarten war oder mit einem Pächternachfolger gerechnet werden konnte. Der zu entschädigende Nachteil liegt dann in dem vorzeitigen Anfall dieser Kosten. Die Entschädigung geht daher nur auf den Ersatz des Zwischenzinses, der dadurch entsteht, dass diese Kosten vorzeitig aufgebracht werden müssen (BGH NJW 1972, 528; NJW 1982, 2181).

Anspruch auf eine Entschädigung hat auch der Zwischenpächter für Anlagen und Anpflanzungen i. S. d. § 11 Abs. 1 S. 1 BKleingG, soweit er sie eingebracht hat. § 11 Abs. 2 BKleingG regelt die Entschädigungsver-

pflichtung gegenüber dem Pächter in Verbindung mit den Kündigungstatbeständen des § 9 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 BKleingG. Danach ist entweder der Verpächter oder derjenige zur Entschädigung verpflichtet, der die kleingärtnerisch genutzte Fläche nach der Kündigung in Anspruch nimmt, also der durch die Kündigung Begünstigte. § 11 Abs. 2 S. 1 BKleingG bestimmt, dass der Verpächter zur Entschädigung verpflichtet ist, wenn Kleingartenpachtverträge wegen Neuordnung einer Kleingartenanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 2), wegen Eigenbedarfs (§ 9 Abs. 1 Nr. 3) oder wegen anderer wirtschaftlicher Verwertung des Kleingartenlandes gekündigt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 4). § 11 Abs. 2 S. 2 BKleingG regelt die Entschädigungspflicht bei Kündigungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BKleingG. Wird der Kleingartenpachtvertrag gekündigt, weil die Flächen alsbald der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzung zugeführt werden sollen, so ist derjenige zur Entschädigung verpflichtet, der die Fläche in Anspruch nimmt. Das kann der Verpächter sein, aber auch ein anderer Begünstigter.

Entschädigungsberechtigt ist auch der Kleingärtner (als Endpächter eines Kleingartens), dessen Besitzrecht durch die Kündigung des Zwischenpachtvertrages durch den Verpächter erloschen ist, unabhängig davon, ob er Adressat der Kündigungserklärung ist oder nicht (BGH NJW-RR 2002, 1203). Denn mit dem Wirksamwerden der Kündigung eines Zwischenpachtvertrages entfällt nicht nur das Besitzrecht des Zwischenpächters an den von der Kündigung betroffenen Flächen, sondern auch das Besitzrecht der einzelnen Kleingärtner an den von der Kündigung erfassten Einzelparzellen. Ausgenommen hiervon sind die Fälle des § 10 Abs. 3 BKleingG, in denen der Verpächter im Zwischenpachtverhältnis (Hauptverpächter) in die Verträge des Zwischenpächters mit den einzelnen Kleingärtnern eintritt. Das gilt auch für mehrfach gestufte Pachtverträge.

**) Rechtsanwalt Patrick R. Nessler ist Inhaber der RKPN. de-Rechtsanwaltskanzlei Patrick R. Nessler, St. Ingbert. Er ist tätig auf den Gebieten des Vereins-, Verbands- und Gemeinnützigkeitsrechts, des Datenschutzrechts für Vereine und Verbände, sowie des Kleingartenrechts. Außerdem unterrichtet er als Rechtsdozent an verschiedenen Bildungseinrichtungen, u.a. an der Deutschen Hochschule für Prävention und Gesundheitsmanagement und für eine ganze Reihe von Organisationen. Rechtsanwalt Nessler ist unter anderem auch Mitglied der Arbeitsgruppe Recht sowie des wissenschaftlichen Beirates des Bundesverbandes der Kleingartenvereine Deutschlands e.V. und Verbandsanwalt des Landesverbandes Saarland der Kleingärtner.*

KÜNDIGUNGSMÖGLICHKEITEN GEM. § 9 (1) ZIFF. 5 UND 6 BKLEINGG

THORSTEN HEBBERING (Rechtsanwalt, Königsbrücker Straße 38, 01099 Dresden)

BUNDESKLEINGARTENGESETZ (BKLEINGG)

§ 9 Ordentliche Kündigung

(1) Der Verpächter kann den Kleingartenpachtvertrag kündigen, wenn

...

5. die als Kleingarten genutzte Grundstücksfläche als bald der im Bebauungsplan festgesetzten anderen Nutzung zugeführt oder als bald für diese Nutzung vorbereitet werden soll; die Kündigung ist 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 öffentlichen Interesses die Vorbereitung oder die Verwirklichung der anderen Nutzung vor Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans erfordern, oder

(1) Der Verpächter kann den Kleingartenpachtvertrag kündigen, wenn

...

6. die als Kleingartenanlage genutzte Grundstücksfläche

- a) nach abgeschlossener Planfeststellung für die festgesetzte Nutzung oder
- b) für die in § 1 Abs. 1 des Landbeschaffungsgesetzes in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 54-3, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 33 des Gesetzes vom 20. Dezember 1976 (BGBl. I S. 3574) geändert worden ist, genannten Zwecke als bald benötigt wird.

(2) Die Kündigung ist nur für den 30. November eines Jahres zulässig; sie hat spätestens zu erfolgen

1. ...

2. in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 2 bis 6 am dritten Werktag im Februar dieses Jahres. Wenn dringende Gründe die vorzeitige Inanspruchnahme der kleingärtnerisch genutzten Fläche erfordern, ist eine Kündigung in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 5 und 6 spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats für den Ablauf des nächsten Monats zulässig.

BEBAUUNGSPLAN Amtsblatt und Beteiligungsportal im Internet lesen

Bürgerbeteiligungen

Sie können gezielt nach Beteiligungsverfahren zu bestimmten Themen und Beteiligungsformaten in Ihrer Region suchen. Abgeschlossene Beteiligungsverfahren finden Sie im Archivbereich.

Beteiligungsstatus Beteiligungsformat Thema Behörde Ort

Titel der Beteiligung

310 Beteiligungen



Bekanntmachung der Genehmigung Bebauungsplan Nr. 121 für das Gebiet Zwickau-Schedewitz

17.10.2024 bis 16.10.2025

Bekanntmachung der Genehmigung Abwägungs- und Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 121 für das Gebiet Zwickau-Schedewitz, zwischen Planitzer Straße und Obersteigerweg, Wohn- und Mischgebiet, aufgestellt im Regelverfahren nach Baugesetzbuch

ABLAUF EINES BEBAUUNGSPLANVERFAHRENS

Gesetzliche Regelung §§ 8 bis 10 Baugesetzbuch

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Dresdner Amtsblatt
Elektronische Ausgabe



Nr. e25-05-2024 17. Mai 2024

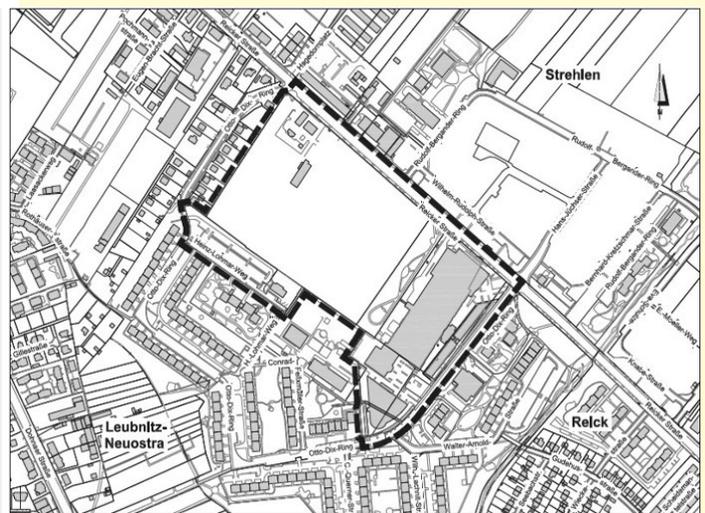
Öffentliche Bekanntmachung der Landeshauptstadt Dresden Bebauungsplan Nr. 3075 Dresden-Strehlen Nr. 9, Otto-Dix-Quartier Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften hat in seiner Sitzung am 24. April 2024 nach § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) mit Beschluss-Nr. V2632/23 die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 3075, Dresden-Strehlen Nr. 9, Otto-Dix-Quartier, beschlossen.

Der Bebauungsplan hat die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für ein vielfältiges Quartier mit innovativen und experimentellen Wohnformen sowie einer „Grünen Mitte“ als zentrale Freifläche zum Ziel. Die Planung möchte auf den Bedarf verdichteten und individuellen Wohnstrukturen reagieren und die brachgefallenen Flächen ortsverträglich und maßvoll nachverdichten.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3075, Dresden-Strehlen Nr. 9 wird begrenzt durch nachfolgende Flurstücke der Gemarkung Strehlen:

- im Norden durch Teile des Flurstückes 813/2 (Verkehrsfäche Reicker Straße),
- im Osten durch Teile des Flurstückes 921 (Verkehrsfäche Otto-Dix-Ring)
- im Süden durch Teile des Flurstückes 898 (Verkehrsfäche Otto-Dix-Ring), die östliche Grenze der Flurstücke 905, 907/1, 909/1, 950, sowie die nördliche Grenze der Flurstücke 950, 891, 888, 887 sowie
- im Westen durch Teile der Flurstücke 887 und 883/1 (Verkehrsfäche Otto-Dix-Ring), die östliche Grenze der Flurstücke 883/10, 362/11, 362/10, 362/9, 362/15, 362/7, 362/16, 362/5, 362/4, 362/13, 362/17 und 362/12.



Bebauungsplan Nr. 3075 Dresden-Strehlen Nr. 9 Otto-Dix-Quartier

Übersichtsplan

— — — Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Herausgeber: Amt für Stadtplanung und Mobilität
Stand: Januar 2024

Grunddaten: Amt für Geodaten und Kataster
Bestandsdaten des Liegenschaftskatasters:
Landesamt für Geobasisinformation Sachsen

AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan Nr. W/50/133 „Kolkwitzer Straße Süd 2“ (Ströbitz) sowie zur 21. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus/Chósebuz hat am 26.04.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. W/50/133 „Kolkwitzer Straße Süd 2“ und die damit verbundene Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) beschlossen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes geschaffen werden.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ein Areal in der Gemarkung Ströbitz mit einer Gesamtfläche von ca. 0,9 ha. Von der Planaufstellung berührt sind die in Privatbesitz befindlichen Flurstücke 343 und 348 (teilweise) der Flur 32 sowie Teile der kommunalen Straßenflurstücke 245 und 254 (Flur 31) sowie 283 (Flur 29) des Friedhofsweges bzw. der Klein Ströbitzer Straße. Zudem ist der Flächennutzungsplan in einem nördlichen Teilbereich von Mischbau- in Wohnbaufläche zu ändern.

Im Übrigen ergeben sich die räumlichen Geltungsbereiche der Bauleitpläne aus dem beigefügten Kartenausschnitt.



Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes und zur Änderung des FNP wird hiermit nach § 2 Abs. 1 BauGB bekannt gemacht.

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB soll die Öffentlichkeit frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planaufstellung sowie deren voraussichtliche Auswirkungen unterrichtet werden und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung erhalten.

Daher wird der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. W/50/133 „Kolkwitzer Straße Süd 2“ sowie der Vorentwurf der 21. FNP-Änderung nebst jeweils zugehöriger Begründung in der Fassung vom 25.04.2024 für den Zeitraum

vom 08.07.2024 bis einschließlich 07.08.2024

im Internet unter www.cottbus.de/bauplanung zur Einsichtnahme bereitgestellt.

Während dieses Zeitraums besteht die Möglichkeit, zu den veröffentlichten Unterlagen Stellungnahmen elektronisch per E-Mail an die Adresse: Bauplanung@cottbus.de zu übermitteln. Ergänzend können bei Bedarf Stellungnahmen auch schriftlich bis spätestens 09.08.2024 (Posteingang) an den Fachbereich Stadtentwicklung der Stadtverwaltung Cottbus/Chósebuz, Technisches Rathaus, Karl-Marx-Straße 67 in 03044 Cottbus gesendet werden.

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf Grundlage des § 3 BauGB in Verbindung mit Art. 6 Abs. 1 Buchst. e Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) und dem Brandenburgischen Datenschutzgesetz (BbgDSG).

Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt Informationspflichten bei der Erhebung von Daten im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach BauGB (Art. 13 DSGVO), das mit im Internet veröffentlicht wird.

.....
Tobias Schick
Oberbürgermeister
der Stadt Cottbus/Chósebuz

Siegel

Cottbus/Chósebuz,

FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS- BETEILIGUNG

Veröffentlichungsfrist und
Stellungnahmefrist beachten.
Aufstellungsbeschluss und
frühzeitige Öffentlichkeitsbetei-
ligung können zusammengefasst
werden.

VERÖFFENTLICHUNGSBESCHLUSS

Veröffentlichungsfrist und Stellungnahmefrist beachten.

 **BAUTZEN**
sachsen

BEKANNTMACHUNG

Veröffentlichung im Internet und öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
Bebauungsplanentwurf
„Parkplatz Schliebenstraße“ (2021/2024) in der Fassung vom 24.05.2024

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Parkplatz Schliebenstraße“ (2021/2024) in der Fassung vom 24.05.2024 mit Begründung sind mit Beschluss-Nr. BV-0598/2024 am 20.06.2024 gebilligt und zur Veröffentlichung im Internet und öffentliche Auslegung bestimmt worden.

Das Plangebiet liegt östlich der Schliebenstraße und westlich der Leibnizstraße. Das Gebiet umfasst die Flurstücke 1779/9, 2742/1, 2743 und eine Teilfläche des Flurstücks 1778 der Gemarkung Bautzen sowie eine externe Kompensationsfläche, die Teilfläche des Flurstücks 144/2 der Gemarkung Seidau. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich damit über insgesamt 16.236 m² (mit Kompensationsfläche).



Geltungsbereich Bebauungsplan „Parkplatz Schliebenstraße“ (2021/2024)
(mit Kompensationsfläche in Gemarkung Seidau)

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Parkplatz Schliebenstraße“ (2021/2024) in der Fassung vom 24.05.2024 die Begründung, der Grünordnungsplan und der Umweltbericht sowie der Artenschutzfachbeitrag (Anlage I), die Baugrunduntersuchung (Anlage II), die Untersuchung zur Versickerungsfähigkeit (Anlage III), die Kampfmittelsondierung (Anlage IV), das schalltechnische Gutachten (Anlage V), die abwassertechnische Erschließungsplanung (Anlage VI), die verkehrstechnische Erschließungs-

planung (Anlage VII), die wasserrechtliche Erlaubnis (Anlage VIII), weitere Umweltinformationen und die nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden Stellungnahmen mit umweltbezogenen Informationen werden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom

09.09.2024 – 14.10.2024

im Internet unter www.bautzen.de und auf dem zentralen Landesportal des Freistaates Sachsen zur Bauleitplanung unter www.bauleitplanung.sachsen.de veröffentlicht. Der Entwurf des Bebauungsplans einschließlich der vorgenannten Planunterlagen ist während der Veröffentlichungsfrist über diese Internetseiten abrufbar.

Zusätzlich liegt der Entwurf des Bebauungsplans einschließlich der vorgenannten Planunterlagen als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit öffentlich zur Einsichtnahme und zur Äußerung während der Veröffentlichungsfrist vom

09.09.2024 – 14.10.2024

in der Stadtverwaltung Bautzen, Innere Lauenstraße 1 (Gewandhaus) im Bauverwaltungsamt, Abteilung Stadtplanung, Zimmer 310, 311, 312 oder 314 während der Dienststunden

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB werden Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gleichzeitig zum Bebauungsplanentwurf beteiligt.

Stellungnahmen können während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden. Stellungnahmen sollen elektronisch per E-Mail an bauleitplanung@bautzen.de übermittelt werden. Bei Bedarf können sie aber auch auf anderem Wege abgegeben werden. Sofern Sie eine Stellungnahme in Papierform abgeben, senden Sie diese an die Stadt Bautzen, Fleischmarkt 1 in 02625 Bautzen oder an die Fax-Nr.: 03591 534-633. Sie können die Stellungnahme auch mündlich zur Niederschrift während der Dienstzeiten am benannten Auslegungsort abgeben.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan nach § 4a Abs. 5 BauGB unberücksichtigt bleiben können.

Eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz (UmwRG) ist in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 UmwRG gemäß § 7 Abs. 3 Satz 1 UmwRG mit allen Einwendungen ausgeschlossen, die sie im Rahmen der Veröffentlichungsfrist des Bebauungsplans nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Hinweise zur Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO): Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf Grundlage des § 3 BauGB in Verbindung mit Art. 6 Abs.1 Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) und dem sächsischen Datenschutzgesetz. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass Dritte (Privatpersonen) mit der Abgabe einer Stellungnahme der Verarbeitung ihrer angegebenen Daten, wie Name, Adressdaten und ggf. E-Mail-Adresse zustimmen. Gemäß Art. 6 Abs.1c DSGVO werden die Daten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens für die gesetzlich bestimmten Dokumentationspflichten und für die Informationspflicht ihnen gegenüber genutzt. Stellungnahmen ohne persönliche Daten können nicht beantwortet werden, werden jedoch dem Abwägungsprozess unterworfen. Weitere Informationen sind dem Datenblatt „Information gemäß Art. 13 der Datenschutz-Grundverordnung im Rahmen der Bauleitplanung“ zu entnehmen, welches mit ausliegt.

Bautzen, den 31.08.2024


Karsten Vogt
Oberbürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Rechtsmittel:

Normenkontrollantrag (Verwaltungsgericht), der Antrag muss spätestens ein Jahr nach Bekanntmachung gestellt werden.

Kündigungsgrund

Für den Kündigungsgrund nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 Halbsatz 1 BKleingG hat der Verpächter darzulegen und gegebenenfalls nachzuweisen, dass

erkennbare Vorbereitungen für die alsbaldige Inangriffnahme des Bauvorhabens getroffen worden sind und die im Bebauungsplan festgesetzte andere Nutzung konkret bevorsteht. Dabei spielt es keine Rolle, ob es sich um ein aktuelles Bebauungsplan-Verfahren handelt, oder ob der Bebauungsplan möglicherweise bereits seit mehreren Jahren rechtskräftig ist.

Durch die gesetzliche Regelung soll vermieden werden, dass es zu sogenannten Vorratskündigungen kommt. Der Verpächter soll also nicht bereits dann kündigen können, wenn eine anderweitige Nutzung nach dem Bebauungsplan möglich ist.

◀ Seite 27

Beschlusspunkt 5 über das Innovationsbudget in Höhe von 230.000,00 Euro durch den Eigenbetrieb Sportstätten Dresden zu realisieren.

6. Auf der Sportanlage Steinbacher

Straße erfolgt die Ablösung der Öl-Heizung durch eine ökologische Luft-Wasser-Wärmepumpe oder vergleichbare ökologische Lösung und ist über das Innovationsbudget in Höhe von 30.000,00 Euro 2022 durch den Eigenbetrieb Sportstätten Dresden zu realisieren.

7. Durch Ablösung von zwei umwelttechnisch unzureichenden Nutzfahrzeugen ist die Elektrifizierung des Fuhrparks Sportpark Ostra über das Innovationsbudget in Höhe von 90.000,00 Euro 2022 durch den Eigenbetrieb Sportstätten Dresden voranzubringen.

8. Gegebenenfalls nicht verwendete Restmittel sind im Sinne des Beschlusses V1005/21 „Umverteilung von Haushaltsmitteln – Innovationsbudget“, 3 c) für weitere investive Maßnahmen im Eigenbetrieb Sportstätten Dresden zu verwenden.

Öffentliche Bekanntmachung

Satzung der Landeshauptstadt Dresden über den Bebauungsplan Nr. 3066, Dresden-Nickern Nr. 5, Neuer Kaufpark Nickern

Satzungsbeschluss

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Dresden hat die o. g. Satzung in seiner Sitzung am 23. Juni 2022 mit Beschluss-Nr. V1491/22 nach § 10 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Der Bebauungsplan bedarf nicht der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.

Die Satzung wird in Form der Ersatzbekanntmachung bekannt gemacht und tritt mit dieser Bekanntmachung im Dresdner Amtsblatt in Kraft.

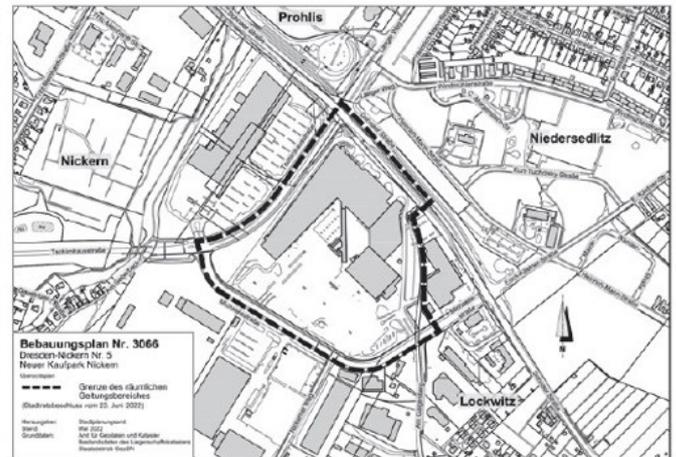
Der Bebauungsplan und die ihm beigelegte Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 10 a Absatz 1 BauGB sind im World Trade Center, Amt für Stadtplanung und Mobilität, Plankammer, 3. Obergeschoss, Zimmer 3342, Freiburger Straße 39, 01067 Dresden, niedergelegt. Sie können dort während der Sprechzeiten durch jedermann kostenlos eingesehen werden.

Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und

3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Landeshauptstadt Dresden unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Auf die Vorschriften des § 44 Absatz 3 Satz 1 und 2 sowie Absatz 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Plan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass nach § 4 Absatz 4 der Gemeinde-



Andererseits wird es nicht erforderlich sein, dass bereits mit Bauarbeiten begonnen wird, dies wird in der Regel auch gar nicht möglich sein, da die Flächen eben noch entsprechend kleingärtnerisch genutzt sind.

Als ausreichend wird typischerweise angesehen, dass ein Bauvorbescheid oder eine Baugenehmigung vorliegt.

Nicht erforderlich ist dagegen ein Finanzierungsnachweis.

PLANFESTSTELLUNG

Planfeststellungspflichtige Vorhaben

- Bundesstraßen oder Bundesautobahnen nach dem Bundesfernstraßengesetz (FStrG)
- Bundeswasserstraßen nach dem Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG)
- Eisenbahnverkehrsanlagen nach dem Allgemeinen Eisenbahngesetz (AEG)
- Luftverkehrsanlagen nach dem Luftverkehrsgesetz (LuftVG)
- Deponien nach dem Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)

- Betriebsanlagen für Straßenbahnen nach dem Personenbeförderungsgesetz (PBefG)
- Bergbauliche Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen, nach dem Bundesberggesetz (BBergG)
- Gewässerausbau, Deichbau nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Endlagerstätten für radioaktive Abfälle nach dem Atomgesetz (AtG)

weiter planfeststellungspflichtige Vorhaben

- Schaffung, Änderung, Verlegung und Einziehung (Entwidmung) von Straßen, Wegen, Gewässern und anderen gemeinschaftlichen Anlagen nach dem Flurbereinigungsgesetz (FlurbG)
- Hochspannungsleitungen mit einer Nennspannung von 110 kV oder mehr und Gasversorgungsleitungen mit einem Durchmesser von mehr als 30 cm, nach dem Energiewirtschaftsgesetz (EnWG)
- Rohrfernleitungen, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen, nach § 65 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- grenz-/länderüberschreitende/offshoreanlagenverbindende Stromleitungen nach dem Netzausbaubeschleunigungsgesetz Übertragungsnetz (NABEG)
- Anlagen in der 200-Seemeilen-Zone (Ausschließliche Wirtschaftszone), nach dem Seeanlagengesetz (See-AnlG)

ZUSTÄNDIGKEIT

Anhörungs- und Feststellungsbehörde

- Bezirksregierung
- Regierungspräsidium
- Landesverwaltungsamt
- Fernstraßen-Bundesamt

Anhörungs- und Feststellungsbehörde verschieden z.B. Eisenbahnbauvorhaben

Anhörung durch Landesbehörde, Planfeststellungsbeschluss durch Eisenbahn- Bundesamt.

Anhörungsverfahren

Bekanntgabe Auslegung

- Auslegungszeitraum und Auslegungsort
- Einwendungsfrist

Planfeststellungsverfahren für das geplante Vorhaben „Lärmschutzmaßnahmen an der BAB 9, Fahrtrichtung Berlin-München, km 146,50 – 149,50 in Bereich der Ortslagen Zorbau, Borau und Kleben“, Landkreis Burgenlandkreis, Gemarkungen Zorbau und Borau

Bekanntmachung

über die Auslegung des Plans im Rahmen des Anhörungsverfahrens gemäß §§ 17 ff. Bundesfernstraßengesetz (FStrG) i. V. m. § 73 Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) i.V.m. § 3 Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG)

Die Planungsunterlagen, bestehend aus Zeichnungen und Erläuterungen, können aufgrund der derzeitigen COVID-19-Pandemiesituation nicht in dem üblichen Rahmen ausgelegt werden. Die Auslegung wird daher gemäß § 3 Abs. 1 Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) durch eine Veröffentlichung im Internet ersetzt. Die Veröffentlichung der Planunterlagen im Internet findet vom 22. Mai 2023 bis einschließlich 21. Juni 2023 auf der Internetseite des Fernstraßen-Bundesamtes unter der Adresse <https://www.fba.bund.de/>, unter „Planfeststellung“, im dort enthaltenen Auswahlbereich „Verfahren/ Entscheidungen“ zur Einsichtnahme statt. Das Verfahren mit dem entsprechenden Titel finden Sie in der aufgerufenen Seite unter „Listenansicht“.

Daneben erfolgt die Auslegung als zusätzliches Informationsangebot gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 PlanSiG vom 22. Mai 2023 bis einschließlich zum 21. Juni 2023 (jeweils einschließlich) an folgenden Orten während der Dienststunden unter folgenden Bedingungen:

1. Jeder, dessen Belange durch das Vorhaben berührt werden, kann bis spätestens zwei Wochen nach Ablauf der Auslegungsfrist

bis einschließlich 05. Juli 2023

schriftlich oder zur Niederschrift bei der Planfeststellungsbehörde Fernstraßen-Bundesamt, Friedrich-Ebert-Straße 72–78, 04109 Leipzig, oder bei den o. g. Gemeinden Stadt Weißenfels, (Klosterstraße 5, 06667 Weißenfels) bzw. Stadt Lützen (Markt 1, 06686 Lützen) Einwendungen gegen den Plan erheben.

Die Schriftform kann durch elektronische Form ersetzt werden. In diesem Fall ist das elektronische Dokument mit einer qualifizierten elektronischen Signatur zu versehen. Die DE Mail ist an die De-Mail-Adresse des Fernstraßen-Bundesamtes „poststelle@fba-bund.de mail.de“ zu richten. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass eine per einfacher E-Mail erhobene Einwendung nicht rechtswirksam ist.

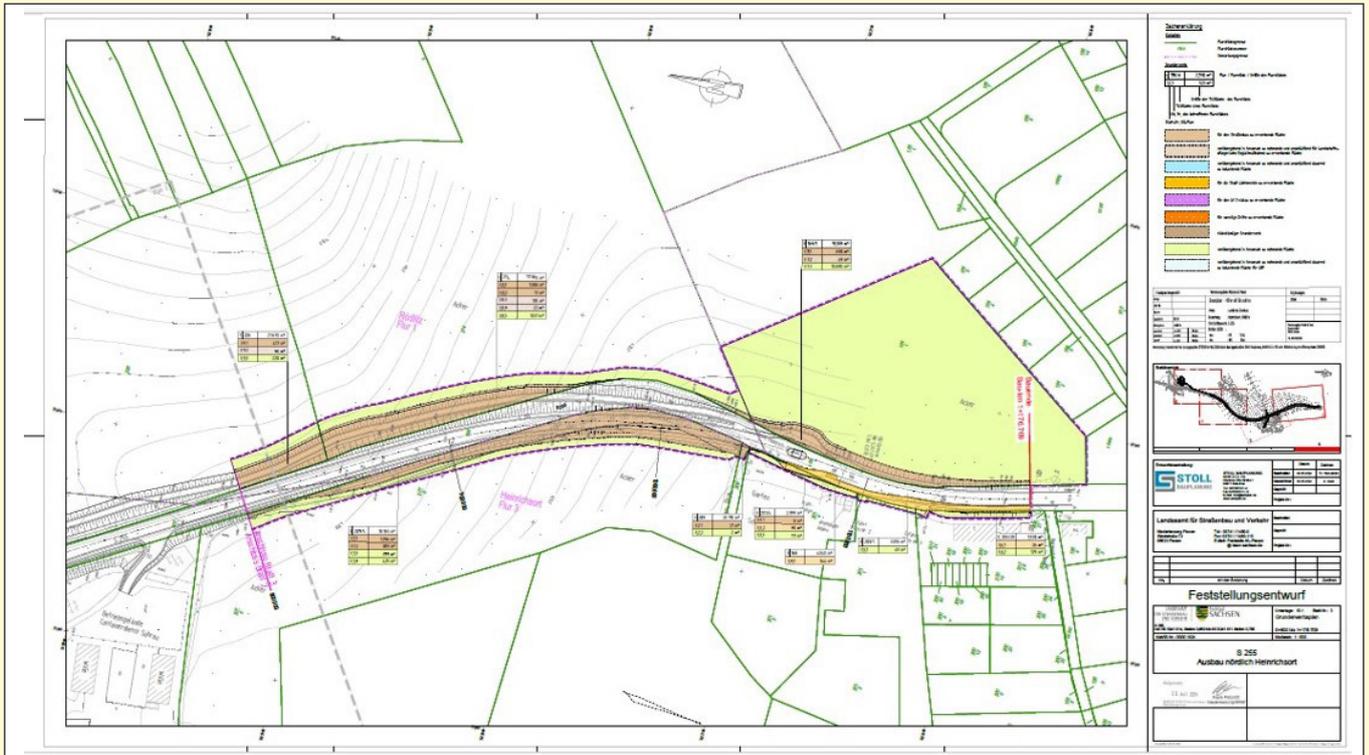
Zur Wahrung der o. g. Frist ist der Eingang der Einwendung oder Stellungnahme bei der vorgenannten Planfeststellungsbehörde oder Gemeinde maßgebend. Die Einwendung muss den geltend gemachten Belang und das Maß der Beeinträchtigung erkennen lassen, sie soll Namen und Anschrift der Einwendenden enthalten.

PROBLEM: PRÄKLUSION

Wichtig: Grunderwerbsplan

Konzentrationswirkung

Der Planfeststellungsbeschluss ersetzt alle anderen behördlichen Genehmigungen, Verleihungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder Zustimmungen.



Entwurfsbearbeitung: 	STOLL BAUPLANUNG GmbH & Co. KG Nikolaus-Otto-Straße 1 08571 Clauscheu Tel.: 03763/7911-0 Fax: 03763/7911-12 E-Mail: info@stollplan.de www.stollplan.de		Datum	Zeichen
	Bearbeitet	30.05.2024	Th. Wandersch	
	Gezeichnet	30.05.2024	A. Geier	
	Gepflegt			
Projekt-Nr.:				

Landesamt für Straßenbau und Verkehr Niederlassung Plauen Weststraße 73 08523 Plauen Tel.: 03741 / 1480-0 Fax: 03741 / 1480-110 E-Mail: Poststelle.NL-Plauen@lasuv.sachsen.de @lasuv.sachsen.de	Bearbeitet		
	Gepflegt		
	Projekt-Nr.:		

Nr.	Art der Änderung	Datum	Zeichen

Feststellungsentwurf

LANDESAMT FÜR STRASSENBAU UND VERKEHR S 255 von NK 5241 014, Station 0,650 bis NK 5241 011 Station 0,795 MaVIS-Nr.: 0000 1924	Freistaat SACHSEN Untertage: 10.1 Blatt-Nr.: 3 Grunderwerbsplan 0+800 bis 1+176,709 Maßstab: 1 : 500
--	---

S 255 Ausbau nördlich Heinrichsort

Aufgestellt:
23. Juli 2024

 Frank Petzoldt
 Landesamt für Straßenbau und Verkehr
 Niederlassung Plauen

Zeichenerklärung

	Kataster	Flurstücksgrenze
	178/d	Flurstücksnummer
		Gemarkungsgrenze

Grunderwerb		Flur / Flurstück / Größe des Flurstückes
1	178/d	2.730 m ²
1	121	523 m ²

	Größe der Teilfläche des Flurstückes
	Teilfläche eines Flurstückes
	(Ist. Nr. des betroffenen Flurstückes)

Blatt-Nr. GE-Plan

	für den Straßenbau zu erwerbende Fläche
	vorübergehend in Anspruch zu nehmende und anschließend für Landschaftspflegerische Begleitmaßnahme zu erwerbende Fläche
	vorübergehend in Anspruch zu nehmende und anschließend dauernd zu belastende Fläche
	für die Stadt Lichtenstein zu erwerbende Fläche
	für den LK Zwickau zu erwerbende Fläche
	für sonstige Dritte zu erwerbende Fläche
	rückständiger Grunderwerb
	vorübergehend in Anspruch zu nehmende Fläche
	vorübergehend in Anspruch zu nehmende und anschließend dauernd zu belastende Fläche für LBP

Beispiel Autobahn A2

Problembereich vorzeitige Besitzeinweisung
 Voraussetzung für die vorzeitigen Besitzeinweisung:

- planungsrechtlichen Voraussetzung Planfeststellungsbeschluss)
- sofortige Baubeginn dringend geboten der
- Weigerung seitens Eigentümer bzw. der Besitzer, die Fläche dem Vorhabenträger unter Vorbehalt aller Entschädigungsansprüche zu überlassen

RECHTSFOLGEN WIRKSAMER KÜNDIGUNGEN VON KLEINGARTENPACTVERTRÄGEN NACH § 9 ABS. 1 NUMMERN 2–6 BKLEINGG

KARSTEN DUCKSTEIN (*Rechtsanwalt, Magdeburg*)

Abwicklung von Pachtverhältnissen

allgemein:

Rückgabepflicht durch den Pächter

(§ 4 (1) BKleingG i. V. m. § 581 (2), § 546 (1) BGB)

- Duldungspflicht des Verpächters bezüglich der Wegnahme von Dingen, die nicht zur Pachtsache gehören, durch den Pächter
- vertragliche Vereinbarungen beachten!

Besonderheiten bei der Abwicklung von Kleingartenpachtverhältnissen

- Entschädigungspflicht durch Verpächter oder Inanspruchnehmenden bei Kündigungen gem. § 9 (1) Ziffer 2–6 BKleingG
- direkter Entschädigungsanspruch des Endpächters gegenüber dem Zwischenpächter oder dem Hauptverpächter
- modifizierte Rückgabepflicht (Räumung, Beräumung) bei bestimmten Kündigungen

Allgemeine Verhaltensempfehlungen

- Eigentümerkündigungen genau prüfen! Wir sind Interessenvertreter der Kleingärtner und nicht der Eigentümer
- nicht zu früh signalisieren, dass Fläche herausgegeben wird, Bereitschaft der Eigentümer zur Zusammenarbeit nimmt danach rapide ab!
- Vorsicht bei Aufhebungsvereinbarungen! Nach Rechtsprechung existiert dann kein gesetzlicher Entschädigungsanspruch gem. § 11 BKleingG, sondern nur ein vereinbarter (Grund und Höhe vereinbaren)

- Wertermittlungen erst durchführen, wenn Begründetheit der Kündigung feststeht!
- vor Beginn der Wertermittlung klären, wer Kosten trägt
- ggf. Möglichkeit einer Feststellungsklage prüfen, dass Kündigung nicht wirksam ist sondern Pachtverhältnis ungeändert fortbesteht

§ 11 (1) BKleingG – Kündigungsentschädigung

- (1) Wird ein Kleingartenpachtvertrag nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 gekündigt, hat der Pächter einen Anspruch auf angemessene Entschädigung für die von ihm eingebrachten oder gegen Entgelt übernommenen Anpflanzungen und Anlagen, soweit diese im Rahmen der kleingärtnerischen Nutzung üblich sind. Soweit Regeln für die Bewertung von Anpflanzungen und Anlagen von den Ländern aufgestellt oder von einer Kleingärtnerorganisation beschlossen und durch die zuständige Behörde genehmigt worden sind, sind diese bei der Bemessung der Höhe der Entschädigung zugrunde zu legen. Bei einer Kündigung nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 oder 6 sind darüber hinaus die für die Enteignungsentschädigung geltenden Grundsätze zu beachten.

...

§ 11 (2), (3) BKleingG

...

- (2) Zur Entschädigung ist der Verpächter verpflichtet, wenn der Vertrag nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 bis 4 gekündigt worden ist. Bei einer Kündigung nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 oder 6

ist derjenige zur Entschädigung verpflichtet, der die als Kleingarten genutzte Fläche in Anspruch nimmt.

- (3) Der Anspruch ist fällig, sobald das Pachtverhältnis beendet und der Kleingarten geräumt ist.

„Durchschlagen“ der Kündigung des Hauptverpächters bis zu den Endpachtverträgen

BGH, Urteil vom 06.06.2002, III ZR 181/01

Zwischenpächter kann von einer eigenen Kündigung („Folgekündigungen“) über die einzelnen Kleingartenparzellen absehen, da Kündigung des Hauptpachtvertrages auf die Endpächter „durchschlägt“.

Zwischenpächter kann es mit einer Information seiner (End-)Pächter über die erfolgte Kündigung bewenden lassen.

Kein Vertragseintritt des Verpächters in die Unterpachtverträge gemäß § 10 (3) BKleingG

BGH, Urteil vom 02.10.1992, V ZR 185/91

§ 10 (3) BKleingG ist auf Kündigungen gemäß § 9 (1) BKleingG nicht anwendbar

„§ 10 (3) BKleingG soll den vertragstreuen Pächter vor einem aus Pflichtverletzungen des Zwischenpächters drohenden Verlust des Kleingartens schützen, ... Anwendungsbereich (ist) auf solche Kündigungen reduziert, die ihren Grund in Pflichtverletzungen des Zwischenpächters haben. Das sind nur die Kündigungen, nach § 10 (1) BKleingG.“

Brandenburgisches OLG, Urteil 06.10.2015, 6 U 79/14 Orientierungssatz:

Bei einem Entschädigungsanspruch des Kleinpächters wegen vorzeitiger Beendigung des Kleingartenpachtvertrags aufgrund der gesetzlich genannten gemeinwohlbezogenen Kündigungsfälle nach § 11 BKleingG bestimmt sich der Inhalt der Rückgabepflicht unter Beachtung der gesetzlichen Entschädigungspflicht. Die Heranziehung der insoweit anwendbaren Grundsätze der Enteignungsschädigung ergibt, dass von der Rückgabepflicht im Fall der Kündigung zum Zweck der Verwirklichung eines Bebauungsplans nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BKleingG jedenfalls dann nicht die Entfernung der im Rahmen ordnungsgemäßer kleingärtnerischer Nutzung eingebrachten Baulichkeiten, Anpflanzungen oder sonstigen Anlagen mit umfasst ist, wenn es sich um Pachtverhältnisse auf unbestimmte Zeit handelt.

Rechtscharakter der richtliniengemäß erstellten Bewertungsprotokolle

Brandenburgisches Verfassungsgericht, Beschluss vom 19.06.2020, VfGBbg 42/18

Es ist verfassungsrechtlich nicht zu beanstanden, bei der Bemessung der Höhe des Entschädigungsanspruchs gem. § 11 (2) BKleingG die bestehenden Regelungen für die Bewertung von Anpflanzungen zugrunde zu legen und dabei das richtliniengemäß erstellte Bewertungsprotokoll als Schiedsgutachten gem. 317 i. V. m. § 319 (1) BGB zu behandeln.

weiter VfGBbg:

§ 317 BGB

(1) Ist die Bestimmung einer Leistung einem Dritten überlassen, so ist im Zweifel anzunehmen, dass sie nach billigem Ermessen zu treffen ist.

...

§ 319 BGB

(1) Soll der Dritte die Leistung nach billigem Ermessen bestimmen, so ist die getroffene Bestimmung für die Vertragsschließenden nicht verbindlich, wenn sie offenbar unbillig ist ...

weiter VfGBbg:

„Besteht dem Grunde nach ein Entschädigungsanspruch gem. § 11 BKleingG, der in Anwendung der genehmigten Bewertungsrichtlinie aufgrund eben dieser bestimmt werden muss, ist es nicht unvertretbar, sondern vielmehr konsequent, davon auszugehen, dass die Bemessung der Höhe der Entschädigung nach dem sonst üblichen Modell stattfindet. Auch die Zugrundelegung des konkreten Protokolls ist von Verfassung wegen nicht zu beanstanden.“

weiter VfGBbg:

„Gemäß § 319 (1) BGB ist die getroffene Leistungsbestimmung nur dann nicht verbindlich, wenn sie offenbar unbillig bzw. hier vor dem Hintergrund der anzuwendenden Bewertungsrichtlinie offenbar unrichtig ist ... Offenbare Unbilligkeit liegt vor, wenn die Leistungsbestimmung in grober Weise gegen Treu und Glauben verstößt und sich die Unbilligkeit einem sachkundigen und unbefangenen Beobachter sofort aufdrängt ...“

weiter VfGBbg:

„Fehlschätzungen auch in erheblichem Umfang machen die Leistungsbestimmung nicht ohne Weiteres offenbar unbillig, Abweichungen bis zu 25 % sind unschädlich ...

(Neuere Kommentierung geht von Toleranzgrenze 20 – 25 % aus) ...

Nur durch ein substantiiertes Bestreiten verliert die Leistungsbestimmung aufgrund des Schiedsgutachtens des Sachverständigen ihre Verbindlichkeit für die Beteiligten und das Gericht (vgl. BGH NJW 1984, 43)

Umfang der Beräumungspflicht des (End-) Pächters

§ 11 (3) BKleingG

...

Der Anspruch ist fällig, sobald das Pachtverhältnis beendet und der Kleingarten geräumt ist.

...

Umfang der Beräumungspflicht des (End-) Pächters

OLG Brandenburg, Urteil vom 06.10.2015, 6 U 79/14

„Soweit Kleingartenpächter nach § 11 BKleingG einen Entschädigungsanspruch wegen vorzeitiger Beendigung des Kleingartenpachtvertrages aufgrund der im Gesetz genannten gemeinwohlbezogenen Kündigungsfälle haben, ist der Inhalt der Rückgabepflicht aber unter Beachtung der gesetzlichen Entschädigungspflicht zu bestimmen. Aus den insoweit heranzuziehenden Grundsätzen der Enteignungsentschädigung ergibt sich, dass die Rückgabepflicht im Falle der Kündigung zum Zwecke der Verwirklichung des Bebauungsplans nach § 9 (1) Nr. 5 BKleingG jedenfalls dann nicht die Entfernung der im Rahmen ordnungsgemäßer kleingärtnerischer Nutzung eingebrachten Baulichkeiten, Anpflanzungen und sonstigen Anlagen erfasst, wenn – wie hier – Pachtverhältnisse auf unbestimmte Zeit bestanden haben.“

Verjährung von Entschädigungsansprüchen

Ansprüche aus Abwicklung von Pachtverträgen verjähren gem. § 4 (1) BKleingG i. V. m. § 581 (2), § 548 (1),(2) BGB in sechs Monaten.

Dies gilt sowohl für Ansprüche des Verpächters als auch des Pächters. Dabei ist der unterschiedliche Verjährungsbeginn zu beachten.

Unterliegt auch der Entschädigungsanspruch des Kleingärtners gem. § 11 (1) BKleingG der kurzen Verjährung?

Verjährung von Entschädigungsansprüchen

BGH, Urteil vom 06.06.2002, III ZR 181/01

Der Kündigungsanspruch von § 11 (1) BKleingG verjährt in der regelmäßigen Verjährungsfrist des § 195 BGB, nicht in der kurzen Verjährungsfrist des ... § 548 (2) BGB.

§ 195 BGB

Die regelmäßige Verjährungsfrist beträgt 3 Jahre.

§ 199 BGB

(1) Die regelmäßige Verjährungsfrist beginnt, soweit nicht ein anderer Verjährungsbeginn bestimmt ist, mit dem Schluss des Jahres, in dem

1. der Anspruch entstanden ist und
2. der Gläubiger von den den Anspruch begründenden Umständen und der Person des Schuldners Kenntnis erlangt oder ohne grobe Fahrlässigkeit erlangen müsste.

...

Aufhebungs- und Abwicklungsvereinbarungen

In der Praxis bewährt haben sich Aufhebungs- und Abwicklungsvereinbarungen mit Grundstückseigentümern oder Investoren

Geregelt werden können und sollten:

- Zeitpunkt der Vertragsbeendigung und Rückgabe
- Ablauf der Wertermittlungen
- Umfang der Beräumungspflicht
- Zahlungsmodalitäten der Entschädigungen für Pächter, Verein und Verband
- ggf. Absicherung von Wege- und Leitungsrechten

aber ACHTUNG

OLG Celle, Urteil vom 02.02.2000, 2 U 95/99

Endet ein Kleingartenpachtvertrag durch einvernehmliche Aufhebung, ist die Entschädigungsregelung des BKleingG § 11 (1) nicht, auch nicht entsprechend, anzuwenden.

→ bei Aufhebungsvereinbarung muss Entschädigung eindeutig vereinbart werden, ebenso die Anwendbarkeit der Wertermittlungsrichtlinien!

*Duckstein Rechtsanwälte Haeckelstraße 6
39104 Magdeburg*

Tel: 0391 5311460

Fax: 0391 5436088

E-Mail: info@ra-duckstein.de www.ra-duckstein.de

Die Grüne Schriftenreihe seit 1997

Heft	Jahr	Ort	SEMINAR	THEMA
122	1997	Schwerin	Haftungsrecht und Versicherungen im Kleingartenwesen	Recht
123	1997	St. Martin	Pflanzenschutz und die naturnahe Bewirtschaftung im Kleingarten	Fachberatung
124	1997	Berlin	Lernort Kleingarten	Fachberatung
125	1997	Gelsenkirchen	Möglichkeiten und Grenzen des Naturschutzes im Kleingarten	Fachberatung
126	1997	Freising	Maßnahmen zur naturgerechten Bewirtschaftung und umweltgerechte Gestaltung der Kleingärten als eine Freizeiteinrichtung der Zukunft	Fachberatung
127	1997	Lübeck-Travemünde	Der Schutz unserer natürlichen Lebensgrundlagen	Fachberatung
128	1997	Karlsruhe	Aktuelle Probleme des Kleingartenrechts	Recht
129	1998	Chemnitz	Aktuelle kleingartenrechtliche Fragen	Recht
130	1998	Potsdam	Die Agenda 21 und die Möglichkeiten der Umsetzung der lokalen Agenden zur Erhaltung der biologischen Vielfalt im Kleingartenbereich	Umwelt
131	1998	Dresden	Gesundes Obst im Kleingarten	Fachberatung
132	1998	Regensburg	Bodenschutz zum Erhalt der Bodenfruchtbarkeit im Kleingarten Gesetz und Maßnahmen	Fachberatung
133	1998	Fulda	Der Kleingarten – ein Erfahrungsraum für Kinder und Jugendliche	Umwelt
134	1998	Wiesbaden	Aktuelle kleingartenrechtliche Fragen	Recht
135	1998	Stuttgart	Kleingärten in der/einer künftigen Freizeitgesellschaft	Gesellschaft u. Soziales
136	1998	Hameln	Umsetzung der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie der EU von 1992 im Bundesnaturschutzgesetz und die Möglichkeiten ihrer Umsetzung im Kleingartenbereich	Gesellschaft u. Soziales
137	1999	Dresden	(Kleine) Rechtskunde für Kleingärtner	Recht
138	1999	Rostock	Gute fachliche Praxis im Kleingarten	Fachberatung
139	1999	Würzburg	Kind und Natur (Klein)Gärten für Kinder	Gesellschaft u. Soziales
140	1999	Braunschweig	Zukunft Kleingarten mit naturnaher und ökologischer Bewirtschaftung	Umwelt
141	1999	Hildesheim	Biotope im Kleingartenbereich – ein nachhaltiger Beitrag zur Agenda 21	Umwelt
142	1999	Freiburg	Zukunft Kleingarten	Recht
143	2000	Mönchengladbach	Recht und Steuern im Kleingärtnerverein	Recht
144	2000	Oldenburg	Pflanzenzüchtung und Kultur für den Kleingarten Fachberatung von einjährigen Kulturen bis zum immergrünen Gehölz	
145	2000	Dresden	Die Agenda 21 im Blickfeld des BDG	Umwelt
146	2000	Erfurt	Pflanzenschutz im Kleingarten unter ökologischen Bedingungen	Fachberatung
147	2000	Halle	Aktuelle kleingarten- und vereinsrechtliche Probleme	Recht
148	2000	Kaiserslautern	Familiengerechte Kleingärten und Kleingartenanlagen	Fachberatung
149	2000	Erfurt	Natur- und Bodenschutz im Kleingartenbereich	Fachberatung
150	2001	Rüsselsheim	Vereinsrecht	Recht
151	2001	Berlin	Kleingartenanlagen als umweltpolitisches Element	Fachberatung
152	2001	Mönchengladbach	Natur- und Pflanzenschutz im Kleingarten	Fachberatung
153	2001	St. Martin	Das Element Wasser im Kleingarten	Fachberatung
154	2001	Gelsenkirchen	Frauen im Ehrenamt – Spagat zwischen Familie, Beruf und Freizeit	Gesellschaft u. Soziales

Heft	Jahr	Ort	SEMINAR	THEMA
155	2001	Erfurt	Verbandsmanagement	Management
156	2001	Leipzig	Zwischenverpachtungen von Kleingartenanlagen – Gesetzliche Privilegien und Verpflichtungen	Recht
157	2002	Bad Mergentheim	Kleingartenpachtverhältnisse	Recht
158	2002	Oldenburg	Stadtökologie und Kleingärten – verbesserte Chancen für die Umwelt	Umwelt
159	2002	Wismar	Miteinander reden in Familie und Öffentlichkeit – was ich wie sagen kann	Umwelt
160	2002	Halle	Boden – Bodenschutz und Bodenleben im Kleingarten	Fachberatung
161	2002	Wismar	Naturnaher Garten als Bewirtschaftsform im Kleingarten	Fachberatung
162	2002	Berlin	Inhalt und Ausgestaltung des Kleingartenpachtvertrages	Recht
163	2003	Dessau	Finanzen	Recht
164	2003	Rostock	Artenvielfalt im Kleingarten – ein ökologischer Beitrag des Kleingartenwesens	Fachberatung
165	2003	Hamburg	Rosen in Züchtung und Nutzung im Kleingarten	Fachberatung
166	2003	Rostock	Wettbewerbe – Formen, Auftrag und Durchführung	Fachberatung
167	2003	Limburgerhof	Die Wertermittlung	Recht
168	2003	Bad Mergentheim	Soziologische Veränderungen in der BRD und mögliche Auswirkungen auf das Kleingartenwesen	Gesellschaft u. Soziales
169	2004	Braunschweig	Kleingärtnerische Nutzung (Rechtsseminar)	Recht
170	2004	Kassel	Öffentlichkeitsarbeit	Öffentlichkeitsarbeit
171	2004	Fulda	Kleingärtnerische Nutzung durch Gemüsebau	Fachberatung
172	2004	Braunschweig	Mein grünes Haus	Umwelt
173	2004	Dresden	Kleingärtnerische Nutzung durch Gemüsebau	Fachberatung
174	2004	Magdeburg	Recht aktuell	
175	2004	Würzburg	Der Kleingarten als Gesundbrunnen für Jung und Alt	Gesellschaft u. Soziales
176	2004	Münster	Vom Aussiedler zum Fachberater – Integration im Schrebergarten (I)	Gesellschaft u. Soziales
177	2005	Kassel	Haftungsrecht	Recht
178	2005	München	Ehrenamt – Gender-Mainstreaming im Kleingarten	Gesellschaft u. Soziales
179	2005	Mannheim	Mit Erfolg Gemüseanbau im Kleingarten praktizieren	Fachberatung
180	2005	München	Naturgerechter Anbau von Obst	Fachberatung
181	2005	Erfurt	Naturschutzgesetzgebung und Kleingartenanlagen	Umwelt
182	2005	Dresden	Kommunalabgaben	Recht
183	2005	Bonn	Vom Aussiedler zum Fachberater – Integration im Schrebergarten (II)	Gesellschaft u. Soziales
184	2006	Dessau	Düngung, Pflanzenschutz und Ökologie im Kleingarten – unvereinbar mit der Notwendigkeit der Fruchtziehung?	Fachberatung
185	2006	Jena	Finanzmanagement im Verein	Recht
186	2006	Braunschweig	Stauden und Kräuter	Fachberatung
187	2006	Stuttgart	Grundseminar Boden und Düngung	Fachberatung
188	2006	Hamburg	Fragen aus der Vereinstätigkeit	Recht
189	2007	Potsdam	Deutschland altert – was nun?	Gesellschaft u. Soziales

Heft	Jahr	Ort	SEMINAR	THEMA
190	2007	Jena	Grundseminar Pflanzenschutz	Fachberatung
191	2007	Jena	Insekten	Umwelt
192	2007	Celle	Grundseminar Gestaltung und Laube	Fachberatung
193	2007	Bielefeld	Rechtsprobleme im Kleingarten mit Verbänden lösen (Netzwerkarbeit) Streit vermeiden – Probleme lösen	Recht
194	2008	Potsdam	Pachtrecht I	Recht
195	2008	Neu-Ulm	Pflanzenverwendung I – vom Solitärgehölz bis zur Staude	Fachberatung
196	2008	Magdeburg	Soziale Verantwortung des Kleingartenwesens – nach innen und nach außen	Gesellschaft u. Soziales
197	2008	Grünberg	Pflanzenverwendung II – vom Solitärgehölz bis zur Staude	Fachberatung
198	2008	Gotha	Finanzen	Recht
199	2008	Leipzig	Kleingärtner sind Klimabewahrer – durch den Schutz der Naturressourcen Wasser, Luft und Boden	Umwelt
200	2009	Potsdam	Wie ticken die Medien?	Öffentlichkeitsarbeit
201	2009	Erfurt	Vereinsrecht	Recht
202	2009	Bremen	Vielfalt durch gärtnerische Nutzung	Fachberatung
203	2009	Schwerin	Gesundheitsquell – Kleingarten	Umwelt
204	2009	Heilbronn	Biotope im Kleingarten	Fachberatung
205	2009	Potsdam	Wie manage ich einen Verein?	Recht
206	2010	Lüneburg	Kleingärten brauchen Öffentlichkeit und Unterstützung auch von außen (1)	Öffentlichkeitsarbeit
207	2010	Magdeburg	Zwischenpachtvertrag – Privileg und Verpflichtung	Recht
208	2010	Bremen	Umwelt plus Bildung gleich Umweltbildung	Umwelt
209	2010	Kassel	Der Fachberater – Aufgabe und Position im Verband	Fachberatung
210	2010	Mönchengladbach	Biologischer Pflanzenschutz	Fachberatung
211	2010	Dresden	Umweltorganisationen ziehen an einem Strang (grüne Oasen als Schutzwälle gegen das Artensterben)	Umwelt
212	2010	Hannover	Der Kleingärtnerverein	Recht
213	2011	Lüneburg	Kleingärten brauchen Öffentlichkeit und Unterstützung auch von außen (2)	Öffentlichkeitsarbeit
214	2011	Naumburg	Steuerliche Gemeinnützigkeit und ihre Folgen	Recht
215	2011	Hamburg	Blick in das Kaleidoskop – soziale Projekte des Kleingartenwesens	Gesellschaft u. Soziales
216	2011	Halle	Pflanzenvermehrung selbst gemacht	Fachberatung
217	2011	Rostock	Ressource Wasser im Kleingarten – „ohne Wasser, merkt euch das ...“	Fachberatung
218	2011	Berlin	Satzungsgemäße Aufgaben des Vereins	Recht
219	2012	Goslar	Ausgewählte Projekte des Kleingartenwesens	Gesellschaft u. Soziales
220	2012	Wittenberg	Naturnaher Garten und seine Vorzüge	Fachberatung
221	2012	Dortmund	Rechtsfindungen im Kleingartenwesen – Urteile zu speziellen Inhalten	Recht
222	2012	Karlsruhe	Bienen	Umwelt

Heft	Jahr	Ort	SEMINAR	THEMA
223	2012	Suhl	Objekte des Natur- und Umweltschutzes	Fachberatung
224	2012	Frankfurt	Neue Medien und Urheberrecht, Wichtige Bausteine der Öffentlichkeitsarbeit	Öffentlichkeitsarbeit
225	2012	Nürnberg	Der Vereinsvorstand – Haftung nach innen und außen	Recht
226	2013	Berlin	Integration – Kleingärten als Schmelztiegel der Gesellschaft	Öffentlichkeitsarbeit
227	2013	Brandenburg	Renaturierung von aufgelassenen Kleingärten und Kleingartenanlagen	Management
228	2013	Hamburg	Familiengärten	Fachberatung
229	2013	Oldenburg	Kleingärten – Als Bauerwartungsland haben sie keine Zukunft	Recht
230	2013	Elmshorn	Obstvielfalt im Kleingarten	Fachberatung
231	2013	Remscheid	Der Verein und seine Kassenführung	Recht
232	2014	Bremen	Soziale Medien	Öffentlichkeitsarbeit
233	2014	Augsburg	Themengärten – Gartenvielfalt durch innovative Nutzung erhalten	Umwelt
234	2014	Altenburg	Beginn und Beendigung von Kleingartenpachtverhältnissen	Recht
235	2014	Wuppertal	Bodenschutz im Kleingarten	Fachberatung
236	2014	Dresden	Pflanzenschutz im Kleingarten	Fachberatung
237	2014	Braunschweig	Wie führe ich einen Verein?	Recht
238	2015	Chemnitz	Führungsaufgaben anpacken	Management
239	2015	Halle	Reden mit Herz, Bauch und Verstand	Öffentlichkeitsarbeit
240	2015	Hamm	Wie manage ich einen Kleingärtnerverein?	Recht
241	2015	Offenbach	Alle Wetter – der Kleingarten im Klimawandel	Fachberatung
242	2015	Rathenow OT Semlin	Wunderbare Welt der Rosen	Fachberatung
243	2015	Hamburg	Verantwortung für eine richtige Kassenführung	Recht
244	2015	Saarbrücken	Die Welt im Kleinen – Insekten und Spinnen im Garten	Umwelt
245	2016	Bad Kissingen	Adressatengerechtes Kommunizieren	Management
-----	2016	Mainz	Grundlagen Digitalfotografie	Öffentlichkeitsarbeit
247	2016	Lübeck	Kleingartenpachtverträge	Recht
248	2016	Osnabrück	Nachhaltig gärtnern – ökologischer Gemüsebau im Kleingarten	Fachberatung
249	2016	Bad Mergentheim	Ökologische und nachhaltige Aufwertung von Kleingartenanlagen	Umwelt
250	2016	Eisenach	Kleingartenanlagen – Gemeinschaftsgrün und Spielplätze nachhaltig gestalten	Fachberatung
251	2016	Berlin	Flächennutzungs- und Bebauungspläne	Recht
252	2017	Bremen	Wettbewerbe – Vorbereitung und Durchführung am Beispiel des Bundeswettbewerbs 2018	Management
253	2017	Goslar	Wettbewerbe medial begleiten und vermarkten	Öffentlichkeitsarbeit

Heft	Jahr	Ort	SEMINAR	THEMA
254	2017	Duisburg	Nachhaltig gärtnern – ökologischer Obstbau im Kleingarten	Fachberatung
255	2017	Gersfeld	Pächterwechsel – die Herausforderung für Vereine und Verpächter	Recht
256	2017	Castrop-Rauxel	Nachhaltig gärtnern – ökologischer Obstbau im Kleingarten	Fachberatung
257	2017	Schwerin	Ökosysteme – die Wechselwirkung zwischen Kleingartenanlage und Umwelt	Umwelt
258	2017	Riesa	Dauerstreitpunkt kleingärtnerische Nutzung und Mediation als mögliche Konfliktlösung	Recht
259	2018	Hamburg	Fördergelder für gemeinnützige Vereine/Verbände	Management
260	2018	Regenburg	Ereignisse richtig ins Bild gesetzt	Öffentlichkeitsarbeit
261	2018	Göttingen	Die Nutzung natürlicher Ressourcen – Wasser im Kleingarten	Fachberatung
262	2018	Dessau	Beschlüsse richtig fassen – die Mitgliederversammlung der Kleingärtnervereine/-verbände	Recht
263	2018	Heidelberg	Nachhaltig gärtnern	Umwelt
264	2018	Jena	Steuerliche und kleingärtnerische Gemeinnützigkeit	Recht
265	2018	Frankfurt/Oder	Die Nutzung natürlicher Ressourcen – Boden im Kleingarten	Fachberatung
266	2019	Neumünster	Modernes Führungsmanagement in Verein und Verband – heute	Management
267	2019	Braunschweig	Moderieren und Präsentieren – so stellt sich das Kleingartenwesen dar	Öffentlichkeitsarbeit
268	2019	Bad Breisig	Der insektenfreundliche Garten – mit Kleingartenanlagen gegen den Artenrückgang	Umwelt
269	2019	Wismar	Die Satzung und Vereinsordnungen	Recht
270	2019	Oldenburg/Vechta	Pädagogik für die Fachberatung in Theorie und Praxis	Fachberatung
271	2019	Hamm	Pflanzen – Ihre Verwendung im Kleingarten	Fachberatung
272	2019	Kassel/Baunatal	Der Kleingarten-Pachtvertrag	Recht
273	2021	Berlin	Klimawandel auch im Kleingarten!	Umwelt
274	2021	Wuppertal	Der Garten schläft nie – Herbst- und Winterspezial	Fachberatung II
275	2021	Apolda	Haftung im Kleingärtnerverein	Recht II
276	2022	Berlin	Strategische Verbandsarbeit bei Flächennutzungskonkurrenz in verdichteten Ballungsräumen	Management/ Öffentlichkeitsarbeit I
277	2022	Bayreuth	Zukunft Kleingarten im demografischem Wandel	Management/ Öffentlichkeitsarbeit II
278	2022	Cottbus	Nachwuchs im Kleingarten – Vermehrungsmethoden im Kleingarten	Fachberatung I
279	2022	Maintal	Nutzungsmöglichkeiten in Kleingartenanlagen nach dem Bundeskleingartengesetz	Recht I
280	2022	Leipzig	Haftung im Kleingärtnerverein	Umwelt
281	2022	Dortmund	Pflanzengesundheit im naturnahen Gartem	Fachberatung II
282	2021	Hannover	Datenschutz – Urheberrechte – Internet im Kleingärtnerverein	Recht II

Heft	Jahr	Ort	SEMINAR	THEMA
283	2023	Bonn	Zielgruppengerechte Ansprache vom Entscheidungsträger bis zum Nachbarn	Öffentlichkeitsarbeit
284	2023	Weimar	Kooperation der verschiedenen Verbandsebenen Management	
285	2023	Mainz	Fachberatung neu gedacht – Methoden zur Wissensvermittlung	Fachberatung I
286	2023	Karlsruhe	Finanzen im gemeinnützigen (Kleingarten)-Verein	Recht I
287	2023	Halberstadt	Gemeinschaftsgrün multifunktional und sinnvoll nutzen	Fachberatung II
288	2023	Schwerin	Vorstandsarbeit leicht gemacht – Was muss ich als Vereinsvorsitzender wissen	Recht II
289	2023	Oldenburg	Forschend im Kleingarten unterwegs – Hotspots der Artenvielfalt in Siedlungsgebieten	Umwelt
290	2024	Berlin	Die Gartenordnung im Kleingartenverein und ihre Relevanz für die Fachberatung	Fachberatung I
291	2024	Berlin	Kleingartenverbände als Dienstleister – Verbandsarbeit professionalisieren	Recht I
292	2024	Berlin	Zwischen Tradition und Kreativität – Formen der Gartengestaltung und Kulturführung im Sinne der Kleingärtnerischen Nutzung	Fachberatung II
293	2024	Berlin	Umweltschutz und Nachhaltigkeit mit Blick auf die Kleingarteninfrastruktur	Umwelt
294	2024	Berlin	Kündigungen des Grundstückseigentümers gem. § 9 Abs.1 Zi. 2–6 BKleingG – Voraussetzungen, Durchführung und Rechtsfolgen	Recht II

