Alles was Recht ist

Streitfälle im Kleingartenwesen

– unter die Lupe genommen vom BV-Vorsitzenden Treptow, Günter Landgraf (l.), und dem Rechtsanwalt des Bezirksverbandes, Henner Kraetsch.

Rechtlich ist die Sache so!

Rechtsverhältnisse an Garten- und Erholungsflächen seit Oktober 1990 (I. Teil)

BGB, BKleingG und Schuldrechtsanpassungsgesetz – was ist zu tun, damit die Kleingartenanlagen weiter bestehen können.

1. Gefahren für die Kleingartenanlagen

Mit Blick auf die Jahre 2014 und 2015 werden bei den Bodeneigentümern von Kleingartenanlagen die Begehrlichkeiten immer größer, während bei den Kleingärtnern die Unsicherheiten und Ängste, was den Erhalt der Anlagen betrifft, wachsen. Die Begehrlichkeiten der Eigentümer betreffen nicht nur die privaten Grundstückseigentümer, sondern auch die staatlichen Eigentümer.

2014 läuft in Berlin der Kleingartenentwicklungsplan aus. Hier müssen das Land Berlin und die Bezirke endlich ihre Versprechungen einhalten, die Kleingartenanlagen dauerhaft zu schützen und nicht lediglich als Baulandreserve vorübergehend den Kleingärtnern zu überlassen. Möglich ist ein solcher dauerhafter Schutz der Anlagen durch den Erlass von Bebauungsplänen, in denen die Flächen als Kleingartenflächen ausgewiesen werden. Da geschieht bisher viel zu wenig. Meist bleibt es bei unverbindlichen Versprechungen und damit mit der ständigen Gefahr, dass die Flächen zu Bauland erklärt werden. Damit sind die betroffenen Kleingartenanlagen kündbar.

2015 endet der Kündigungsschutz für Bodenflächen zur Erholung und Freizeitgestaltung außerhalb von Kleingartenanlagen. Die berechtigten Sorgen der Kleingärtner resultieren hier aus einem bisher nicht erlebten Ausmaß an Auseinandersetzungen zwischen den Bezirksverbänden und den Grundstückseigentümern um die Frage, ob es sich bei den Grundstücksflächen um eine Kleingartenanlage im Sinne des BKleingG handelt oder ob es sich um eine ungeschützte Anlage handelt, bei der nur das Miet- und Pachtrecht des BGB zur Anwendung kommt. Dies ist keine theoretisch und praktisch unbeachtliche Frage. Von dieser Frage hängt vielmehr ab, ob die Pachtverträge frei kündbar sind oder ob Kündigungsschutz besteht und ob die Pachtzinsen gesetzlich begrenzt sind oder vom Eigentümer nach Marktlage bestimmt werden können. Hintergrund der Auseinandersetzungen ist das Verlangen der Grundstückseigentümer nach höheren Mieten/Pachten sowie ihre Absicht, die Flächen als Bauland verkaufen zu können. Von solchen Begehrlichkeiten auf Kosten der Kleingärtner sind auch staatlichen Eigentümer nicht ausgenommen.

Eine Vorgehensweise ist, um ihre Ziele zu erreichen, dass die Grundstückseigentümer die Anlagen darauf überprüfen, ob die Vorschriften des BKleingG von den Pächtern eingehalten werden oder ob erhebliche Verstöße festzustellen sind. Nur bei Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen des BKleingG ist dieses Schutzgesetz auf die Anlage anwendbar. Durch das vorsätzliche und grobfahrlässige Verhalten einzelner Gartenfreunde, die aus persönlichem Eigennutz oder aus angeblicher Unkenntnis die gesetzlichen Grenzen des BKleingG nicht einhalten, kann der Status einer Kleingartenanlage massiv gefährdet werden. Gelingt dem Grundstückseigentümer der Nachweis, dass erhebliche Verstöße gegen die Vorschriften des BKleingG vorliegen, entfällt der Schutz des BKleingG. Damit werden ganze Anlagen durch das vertrags- und gesetzwidrige Verhalten einzelner Unterpächter gefährdet.

Oft beruht dieses Verhalten auf purer Unkenntnis der gesetzlichen und vertraglichen Grundlagen der Unterpachtverträge für die Nutzung einer Kleingartenparzelle. Im ehemaligen Ostteil der Stadt wird dies durch zum Teil sehr lückenhafte Kenntnisse über die Rechtsverhältnisse an Garten- und Erholungsflächen seit Oktober 1990 insbesondere des BGB, BKleingG und Schuldrechtsanpassungsgesetzes noch verstärkt.

2. Rechtslage bis 2.10.1990

Nach dem Zivilgesetzbuch der DDR (ZGB) konnten land- und forstwirtschaftlich nicht genutzte Bodenflächen Bürgern zum Zwecke der kleingärtnerischen Nutzung oder zur Erholung und Freizeitgestaltung überlassen werden. Hauptformen dieser Bodennutzung waren:

- Verträge zur Erholung und Freizeitgestaltung mit dem Recht, Baulichkeiten wie Wochenendhäuser in Gärten oder Garagen zu errichten, sowie Kleingärten außerhalb von Kleingartenanlagen;
- Verträge über Kleingärten, die Teil von Kleingartenanlagen waren und die in der Regel vom VKSK-Kreisverband verwaltet wurden. Auf diesen Parzellen in einer Kleingartenanlage ist ausschließlich die kleingärtnerische Nutzung erlaubt.

Spatensticheleien

Die rechtlichen Grundlagen und Unterschiede der Nutzung spielten bis 1990 meist keine wesentliche Rolle, weil das Privateigentum an Grund und Boden von untergeordneter Bedeutung war und das Volkseigentum an Grund und Boden dazu führte, dass die meisten Nutzungsverträge, gleich in welcher Rechtsform, auf Dauer angelegt und im wesentlichen unkündbar waren. Die Nutzer waren berechtigt, in unterschiedlichem Umfang eigene Baulichkeiten auf den Parzellen zu errichten und konnten davon ausgehen, dass die Verträge von dem Eigentümer nicht gekündigt würden und dass die Pachten minimal blieben.

3. Rechtslage ab dem 3.10.1990

3.1. Geltung des Bürgerlichen Gesetzbuchs für alle Verträge

Für sämtliche zu diesem Zeitpunkt bestehenden und ab diesem Zeitpunkt geschlossenen Nutzungsverträge über Garten- und Erholungsflächen gilt ab dem 3.10.1990 das Miet- und Pachtrecht des BGB (Bürgerliches Gesetzbuch). Danach kann der Eigentümer des Grund und Bodens, gleichgültig ob Privatmann oder staatliche Körperschaft wie Gemeinde oder Land frei über das Grundstück verfügen:

§ 903 BGB: „Der Eigentümer einer Sache kann, soweit nicht das Gesetz oder Rechte Dritter entgegenstehen, mit der Sache nach Belieben verfahren und andere von jeder Einwirkung ausschließen."

Danach sind die Preise (Mieten) grundsätzlich frei vereinbar, die Verträge sind kündbar, Entschädigungen für Aufbauten und Anpflanzungen sind nicht zahlen, Aufbauten sind bei Beendigung vom Pächter zu entfernen, Kündigungsschutz besteht nicht.

Wäre im Oktober 1990 dieser Rechtszustand von heute auf morgen durchgesetzt worden, hätte die friedliche Revolution womöglich noch nachträglich in eine „blutige Revolte" gegen die damit verbundene 100000-fache „Enteignung" vertraglicher Rechte umschlagen können. Aus Angst vor diesen Folgen der uneingeschränkten Geltung des BGB und damit der Rechte der Grundstückseigentümer wurden Übergangsregelungen geschaffen, damit die Auswirkungen der neuen Rechtswirklichkeit erst nach einem längeren Zeitraum und allmählich für die Betroffenen spürbar werden sollten. Diese Übergangszeit ist in wenigen Jahren abgelaufen.

Dauerhaften Schutz bieten nur Kleingartenanlagen, für die das BKleingG gilt und die im Bebauungsplan als Kleingartengelände ausgewiesen sind.

3.2. Übergangsregelungen

3.2.1. Für Grundstücke, die am 2.10.1990 zur Erholungs- und Freizeitgestaltung genutzt wurden, galt zunächst das Zivilgesetzbuch der DDR weiter. Seit dem 1.01.1995 gilt das Schuldrechtsanpassungsgesetz für Verträge, die solche Grundstücke betreffen. Dieses wurde aufgrund einer Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts zu Gunsten der Eigentümer nochmals abgeändert und heißt seitdem Schuldrechtsänderungsgesetz.

Auf die bestehenden Pachtverträge ist das Miet- und Pachtrecht des BGB vorübergehend bis 2015 eingeschränkt durch das Schuldrechts Anpassungsgesetz anwendbar. Die Pächter waren und sind berechtigt, das fremde Grundstück und eine mit Genehmigung errichtete Baulichkeit zu nutzen. Der Nutzer muss die Grenzen des vertragsgemäßen Gebrauchs einhalten. Er darf insbesondere nicht die Nutzungsart ändern, also zum Beispiel nicht sein Wochenendhaus dauernd zu Wohnzwecken nutzen oder an Feriengäste vermieten oder neue Gebäude errichten.

Mit dem Schuldrechtsanpassungsgesetz besteht ein längstens bis 2015 befristeter Kündigungsschutz, eine Begrenzung der Nutzungsentgelte und eine Regelung über die Entschädigung für Aufbauten bei Vertragsbeendigung. Die Höhe der Pacht ist bis 2015 gesetzlich begrenzt durch die Nutzungsentgeltverordnung. Neben der Pflicht (§ 535 Abs. 2 BGB) Nutzungsentgelt nach der Nutzungsentgeltverordnung zu zahlen, hat der Nutzer zuzüglich eines monatlichen Entgeltes pro m² umbauter Fläche die öffentlichen Lasten und die Hälfte der Erschließungskosten für das Grundstück zu tragen.

Die betroffenen Grundstücke werden schrittweise der freien Verfügungsmöglichkeit durch die Grundstückseigentümer zugeführt. Ab 2015 sind die Verträge für den Eigentümer frei kündbar unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfristen des Mietrechts. Letzte Reste des Gesetzes (einzelne Abfindungsregelungen) werden unwirksam im Jahre 2022. Dann gilt uneingeschränkt das Recht des Eigentümers. Fristlose Kündigungen sind jetzt schon möglich bei Zahlungsverzug, Vertragsverstoß und bei Vorliegen eines wichtigen Grundes.

Die Baulichkeiten auf den Grundstücken sind Eigentum der Pächter. Sie sind für Zustand und Erhaltung verantwortlich. Bis zu einem gewissen Grade und nur unter eng begrenzten Voraussetzungen gibt es bei Beendigung des Pachtverhältnisses durch den Eigentümer Entschädigungen. Gleichzeitig besteht die Pflicht der Pächter zur Tragung der Hälfte der Abrisskosten. ❑

Leserbrief

Multitalent Mädesüß

Bei einem Spaziergang durch die „Gärten der Welt" in Marzahn fand ich im Kräuterbeet die Pflanze Mädesüß. Bei mir im Garten wächst eine weißblühende Sorte. Da ich den Namen zuerst nicht kannte, habe ich sie Grießstaude getauft, weil die weißen Blüten wie Grießkörner aussehen. Im Pflanzenführer gibt es noch rot und zartrosa blühende Sorten mit etwas ähnlichen Blättern. Im Gartenbuch wird Mädesüß als Wildstaude für die Feuchtzone beschrieben *(Filipendula ulmaria)* und es wird eine Pflanze *Fil. palmata* erwähnt mit cremeweißen oder rosafarbigen Blüten. Da Mädesüß auch als Kräuterpflanze beschrieben wird, bitte ich Sie, mir mitzuteilen, ob man die Blätter und Blüten als Tee, Salat oder ähnliches verwenden und welche Krankheiten man damit lindern kann.

Monika Schulz, KGA Oranke, BV-Hohenschönhausen

Unsere Antwort

Über die positive Wirkung des Mädesüß auf den menschlichen Organismus berichteten bereits die Gelehrten des Altertums. Traditionell wurde das Kraut über Jahrhunderte als Streukraut für den Boden verwendet, um die Raumluft zu aromatisieren. Botaniker der frühen Neuzeit schrieben dem Kraut Fieber senkende und Gallen reinigende Wirkung zu. Auch heute wird Mädesüß in der Pflanzenheilkunde als mildes Schmerz- und Fiebermittel genannt. Diese Fähigkeit beruht auf dem entzündungshemmenden Wirkstoff Salicylsäure. In etwas abgewandelter Form wird er heute als Acetylsalicylsäure künstlich hergestellt und ist vor allem unter dem Markennamen Aspirin bekannt.

Die Blüten und jungen Blätter des Mädesüß können von Juni bis August geerntet und getrocknet werden. Aus ihnen lässt sich Tee zubereiten, dem eine harntreibende, entzündungshemmende und antirheumatische Wirkung zugeschrieben wird. Bei fiebriger Erkältung hilft Mädesüß beim Schwitzen. Auch entzündete Haut soll sich durch einen Absud von Mädesüß im Badewasser wieder beruhigen. 250 Gramm des Krauts werden in zwei Litern Wasser aufgekocht und 15 Minuten bei geschlossenem Deckel ziehen gelassen.

Alle Pflanzenteile des Mädesüß gelten als essbar, wobei sich besonders mit den Blüten Süßspeisen, aber auch Likör und Ansatzschnaps, süßlich-herb verfeinern lassen. Vor allem in der französischen Küche wird der honig-mandelartige Geschmack geschätzt, den beispielsweise ungeschlagene Sahne annimmt, wenn die Blüten mehrere Stunden lang darin ziehen konnten. Als Sorbet bildet es dort den Abschluss eines Essens, um Sodbrennen vorzubeugen. **ein**