

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 (II. Teil)

3.2.2. Für Verträge, die nach dem 3.10.1990 abgeschlossen wurden, gilt uneingeschränkt das BGB mit seinem Miet- und Pachtrecht. Die Baulichkeiten auf den Grundstücken sind Eigentum des Grundstückseigentümers. Er haftet für Instandhaltung und Beseitigung von Schäden. Die Höhe der Pacht ist frei vereinbar. Kündigungsschutz besteht nur im vertraglich vereinbarten Umfang. Gesetzlicher Kündigungsschutz besteht nicht.

3.2.3. Für diejenigen Grundstücke, die im Oktober 1990 in Kleingartenanlagen gelegen waren, gilt seitdem das BKleingG. Dieses ist

auf Grund einer Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts aus dem Jahre 1992 zugunsten der Bodeneigentümer und auf Grund der Wiedervereinigung neu gefasst und verabschiedet worden mit Wirkung zum 1.5.1994. Eine zeitliche Beschränkung für die Anwendung des BKleingG wie beim SchulRAnpG gibt es nicht.

Die Übergangsregelung für die Kleingartenverträge betrifft vor allem den Umfang der zulässigen Baulichkeiten mit Bestandsschutz. Die zeitliche Begrenzung für den Bestandsschutz an den übergroßen Baulichkeiten ergibt sich aus dem Umstand, dass der Unter-

pachtvertrag des Kleingärtners mit dessen Tod oder mit Kündigung endet. Damit endet spätestens mit diesem Zeitpunkt auch der Bestandsschutz für legal errichtete Gebäude, die größer sind als die im BKleingG zulässigen 24 m².

3.3. Gesetzliche Grundlagen für die Einschränkung der Eigentümerrechte.

Überlagert wurden somit seit Oktober 1990 die sich aus dem Eigentumsrecht des BGB ergebenden uneingeschränkten Rechte des Eigentümers durch zwei Gesetze nämlich durch das Schuldrechtsanpassungsgesetz (SchuldrAnpG 1995) in der Fassung des Schuldrechtsänderungsgesetzes von 2002 und durch das Bundeskleingartengesetz (BKleingG). In beiden Gesetzen wird ausdrücklich bestätigt, dass für die Verträge im übrigen das Bürgerliche Gesetzbuch gilt (§ 4 Abs. 1 BKleingG und § 6 Abs. 1 SchuldrAnpG). Frühere Nutzungsverhältnisse nach den §§ 312, 315 ZGB, soweit sie in einer Kleingartenanlage lagen und kleingärtnerisch genutzt wurden, sind mit Wirkung vom 3.10.1990 in Kleingartenpachtverhältnisse nach Maßgabe des BKleingG übergeleitet.

Für Verträge über die sonstigen zu Erholung und Freizeitgestaltung genutzten Bodenflächen galten zunächst die §§ 312, 315 ZGB weiter. Mit Inkrafttreten des Schuldrechtsanpassungsgesetzes vom 1.1.1995 sind diese Rechtsverhältnisse in Miet- und Pacht-Verhältnisse nach dem BGB umgewandelt worden (§ 6 Abs. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 1 Schuldrechts Anpassungsgesetz). Maßgebend dafür, ob auf ein Nutzungsverhältnis neben den allgemeinen Bestimmungen des Miet- und Pachtrechts die Vorschriften des BKleingG oder die Regelungen des Schuldrechtsanpassungsgesetzes anzuwenden sind, ist die bei Wirksamwerden des Beitritts am 3.10.1990 tatsächlich ausgeübte Art der kleingärtnerischen Nutzung in einer Anlage und deren Einhaltung (Urteil des BGH vom 18.03.2004, AZ: III ZR 246 /03).

Entscheidend ist also, ob die Anlage im Oktober 1990 den Kriterien des Kleingartenrechts in

Bezug auf kleingärtnerische Nutzung, räumlich begrenzte Bebauung und keine Nutzung zu Wohnzwecken überwiegend entsprach. Wird dieser Zustand von Pächtern und Zwischenpächtern erhalten, besteht die Anlage auf Dauer. Die Verträge sind für den Verpächter nur unter eingeschränkten Bedingungen kündbar, die Pacht ist gesetzlich begrenzt. Die Abgrenzung der Geltung des BKleingG und des Schuldrechtsanpassungsgesetzes erfolgt auf der Grundlage des § 1 Abs. 1 Nr. 1 Schuldrechtsanpassungsgesetzes. Dieser betrifft die Nutzungsverträge über Bodenflächen zur Erholung und Freizeitgestaltung. Das sind Verträge, auf deren Grundlage Baulichkeiten errichtet oder die als Gärten außerhalb von Kleingartenanlagen genutzt worden sind.

Welches Gesetz auf die Verträge anzuwenden ist, entscheidet sich danach, ob sich die Flächen im Oktober 1990 in einer Kleingartenanlage befunden haben oder ob es sich um sonstige Erholungsflächen außerhalb einer Kleingartenanlage gehandelt hat und ob die gesetzlichen Grenzen des BKleingG von den Pächtern eingehalten werden. Verträge, die ab dem 3. Oktober zu 1990 abgeschlossen worden sind, sind entweder Miet- und Pachtverträge oder Verträge nach dem BKleingG.

Eine Kleingartenanlage setzt nicht voraus, dass wenigstens die Hälfte ihrer Fläche zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf (insbesondere Obst und Gemüse) genutzt wird. Es genügt, wenn diese Nutzung den Charakter der Anlage maßgeblich mitträgt. Dies ist in der Regel anzunehmen, wenn wenigstens ein Drittel der Fläche zum Anbau von Gartenerzeugnissen für den Eigenbedarf genutzt wird.

Ein Kleingarten wird definiert als Grundstücksfläche,

- die zur nicht gewerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung,
- insbesondere zur Gewinnung von Gartenerzeugnissen für den eigenen Bedarf und
- zur Erholung, aufgrund eines Vertrages übergeben worden ist und

Spatensticheleien





– in einer Anlage gelegen ist, in der mehrere Einzelgärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen wie zum Beispiel Wegen, Wasserleitungen, Spielplätzen und Vereinshäusern zusammengefasst sind.

Die Anlagen werden verwaltet durch Zwischenpächter wie die Bezirksverbände der Gartenfreunde. Voraussetzung dafür ist, dass diesen Vereinen die kleingärtnerische Gemeinnützigkeit vom Senat zuerkannt worden ist.

Für die Kleingartenanlage besteht der ursprüngliche Zwischenpachtvertrag mit dem VKSK fort, wenn der Kreisverband sich 1990 zunächst als Vereinigung nach dem Vereinigungsgesetz bei dem Vertragsgericht hat eintragen lassen und dann der Verein fortgeführt worden ist nach den Regelungen des BGB und die Umschreibung in das Vereinsregister erfolgt ist. Ist diese Fortführung des VKSK nicht fristgerecht und nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt worden, ist die örtliche Organisation des VKSK aufgelöst und alle Rechte aus dem Zwischenpachtvertrag unter den Unterpachtverträgen gingen dann mit Oktober 1990 auf den Eigentümer über.

Die Hauptpflichten des Grundstückseigentümers sind, dass er dem Nutzer den Besitz am Grundstück einräumen muss und dessen Ausübung nicht stören darf (§ 535 Abs. 1 S. 1 BGB). Er hat das Grundstück in einem vertragsgemäßen Zustand zu erhalten (§ 535 Abs. 1 S. 3 BGB). Für den ordnungsgemäßen Zustand einer vom Nutzer errichteten Baulichkeit zum Beispiel einer Gartenlaube ist der Grundstückseigentümer im Unterschied zum normalen Mietvertrag nicht verantwortlich. Vertragsgegenstand ist nur das Grundstück.

4. Ausblick und Aufgabe

Pächter von Gartenflächen, die ihre Gärten langfristig weiter nutzen wollen und lediglich ein durchschnittliches oder geringes Einkommen erzielen, müssen daran interessiert sein, die Kleingartenanlagen zu erhalten.

Nur bei der Fortgeltung des BKleingG und der Einhaltung der gesetzlichen Grenzen der kleingärtnerischen Nutzung und Bebauung ist gewährleistet, dass die Pacht auf die im BKleingG geregelte Höhe begrenzt ist. Nur so ist gewährleistet, dass die Verträge grundsätzlich unkündbar bleiben.

Gerade für Menschen mit durchschnittlichen und geringen Einkünften bietet einzig und allein das BKleingG die Möglichkeit einer bezahlbaren und geschützten Nutzung eines Grundstücks. Genau das war der Grund für die Durchsetzung des gesetzlichen Schutzes für Kleingärten, der von den Kleingärtnerorganisationen Ende des 19. und Anfang des 20. Jahrhunderts in großen sozialen Auseinandersetzungen gegen die Interessen der Grundstückseigentümer durchgesetzt worden ist. Dieses Erbe gilt es, gegen die Interessen der Grundstückseigentümer zu verteidigen.

Diejenigen, die aus Eigennutz die gesetzlichen Grenzen des BKleingG nicht einhalten, z.B. durch übergroße Aufbauten, durch die Weigerung, ihren Garten zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf insbesondere Obst und Gemüse zu bearbeiten, durch das Abstellen von Fahrzeugen auf dem Grundstück oder durch Wohnen auf der Parzelle, nehmen den anderen Pächtern den gesetzlichen Schutz des BKleingG und damit jede Möglichkeit, ein eigenes Grundstück nutzen zu können.

Eine Zerstörung dieser Schutzrechte durch das ungesetzliche Verhalten weniger muss verhindert werden im Interesse der vielen Kleingärtner, die die Einschränkungen des Gesetzes akzeptieren, weil sie damit den Schutz des BKleingG auf Dauer erhalten.

Die Kleingartenvereine und die Zwischenpächter müssen im Interesse der Kleingärtner die gesetzlichen Vorgaben auch gegen den Widerstand einiger weniger durchsetzen. Nur so lassen sich die Kleingartenanlagen mit ihren Schutzrechten erhalten. □