

Kleingartenrecht

Sollen aus Kleingärten Wochenendgrundstücke werden? (I)

◆ **Seit 1988 existiert unsere Kleingartenanlage mit 17 Parzellen. Wir sind Mitglied des zuständigen Territorialverbandes. Bei uns sind jetzt etliche Fragen aufgetaucht. Ist zu befürchten, dass ab 2006 das Schuldrechtsanpassungsgesetz ähnlich wie bei Garagen auch auf Kleingärten mit ihren Baulichkeiten angewandt wird und die Pachtgebühren unverhältnismäßig angehoben werden? Welche Vor- und Nachteile bringt ein eventueller Kauf des Grund und Bodens der Kleingartenanlage den Nutzern?**

Detlef W., 01454 Radeberg

Für Kleingartenflächen galt ab 3. Oktober 1990 auch in Ostdeutschland das Bundeskleingartengesetz (BKleingG) mit einigen Modifikationen, die die Kleingartenpraxis in der DDR berücksichtigten und die Einführung der strikten und auf gartenbauliche Nutzung orientierten Regelungen des BKleingG abfedern sollten. So wurden drei Schritte für die Erhöhung der Pacht vorgesehen, ein Bestandsschutz für der kleingärtnerischen Nutzung dienende Baulichkeiten begründet, die die vorgeschriebene Größe von höchstens 24 qm Grundfläche einschließlich überdachtetem Freisitz überschreiten, und ein bestehendes Dauerwohnrecht wurde aufrechterhalten (§ 20 a Nummern 6 bis 8 BKleingG).

Der Bestandsschutz bezieht

sich auf die Baulichkeit. Er schützt gegen hoheitliche Abrissverfügungen, bewahrt aber nicht davor, dass der Eigentümer oder Zwischenpächter bei einem Nutzerwechsel einen Rückbau fordert. Außerdem betrifft der Bestandsschutz nur vor dem 3. Oktober 1990 errichtete Baulichkeiten und kann nicht, wie vielfach von Kleingärtnern versucht wird, auf danach errichtete Baulichkeiten angewendet werden.

Das Dauerwohnrecht ist, streng genommen, personenbezogen und endet, wenn die Berechtigten ausziehen oder versterben. Vielfach wird aber eine Übertragung auf Rechtsnachfolger vom Eigentümer geduldet oder sogar genehmigt. Damit ist schließlich auch die Erhebung eines gesonderten Wohngeldes verbunden, mit der die wegen des Wohnens intensivere Nutzung vergütet werden soll.

Für andere Erholungsnutzungen (die kleingärtnerische Nutzung ist zumindest auch Erholungsnutzung) galt zunächst das Recht der DDR (ZGB) weiter, bis es ab 1. Januar 1995 durch das Schuldrechtsanpassungsgesetz abgelöst wurde. Für Verträge über Erholungsflächen, die keine Kleingartenanlagen sind, gelten ab Vertragsabschlussdatum 3. Oktober 1990 die miet- und pachtrechtlichen Bestimmungen des BGB.

Die Anwendungsbereiche von BKleingG und SchuldRAnpG überschneiden sich

nicht. Es ist auch nicht damit zu rechnen, dass auf Flächen, für die das BKleingG gilt, abrupt Pächterhöhungen eintreten.

Das Problem liegt darin, ob eine Kleingartenanlage, auf die das BKleingG anzuwenden ist, überhaupt vorliegt. Mit dieser Frage hat sich der Bundesgerichtshof (BGH) in den letzten Jahren wiederholt befasst. Das war möglich geworden, nachdem das zum 1. Januar 2002 in Kraft getretene Zivilprozessreformgesetz die Revision beim BGH auch gegen Berufungsurteile der Landgerichte zugelassen hat. Zuvor waren Kleingartenangelegenheiten wegen des zumeist geringen Streitwerts nur ausnahmsweise vor den BGH gelangt, nämlich dann, wenn der Eingangsstreitwert so hoch lag, dass für die erste Instanz die Zuständigkeit des Landgerichts gegeben war und Berufung und Revision eingelegt wurde, was zumeist voraussetzte, dass es um ganze Kleingartenanlagen ging.

Nach dem BKleingG ist ein Kleingarten dann gegeben, wenn folgende beiden Hauptmerkmale erfüllt sind: dass erstens der Garten dem Nutzer zur nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, so zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf und zur Erholung dient und dass er zweitens in einer Anlage liegt, in der mehrere Einzelgärten mit Gemeinschaftseinrichtungen zusammengefasst sind.

Das erste Merkmal hatte der BGH in einer Entscheidung vom 16. Dezember 1999 (Az. III ZR 89/99) zunächst sehr eng ausgelegt und die im Gesetz ausdrücklich vorgesehene Erholungsnutzung überhaupt nicht berücksichtigt.

In einer neueren Entscheidung vom 17. Juni 2004 (Az. III ZR 281/03) hat sich der BGH dazu bekannt, dass es genügt, wenn die Fläche, die zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf (insbesondere Obst und Gemüse) genutzt wird, den Charakter der Anlage maßgeblich prägt. Das ist in der Regel anzunehmen, wenn wenigstens ein Drittel der Fläche dafür genutzt wird. Besonderheiten, wie eine atypische Größe der Parzellen, topographische Eigentümlichkeiten oder eine Bodenqualität, die den Anbau von Nutzpflanzen teilweise nicht zulässt, können eine vom Regelfall abweichende Beurteilung rechtfertigen. Wie sich aus den Beispielen ergibt, kann auch ausreichend sein, wenn weniger als ein Drittel der Fläche für Gartenbauerzeugnisse genutzt wird.

Der BGH hat aber auch neben den bereits im BKleingG geregelten Fällen, in denen kein Kleingarten vorliegt (§ 1 Abs. 2) ein weiteres negatives Kriterium, also ein Kriterium für das Nichtvorliegen einer Kleingartenanlage entwickelt, beginnend mit Urteil vom 24. Juli 2003 (Az. III ZR 203/02). Eine Kleingartenanlage soll danach nicht gegeben sein,

wenn in einer Anlage mehr als 50 Prozent der Parzellen mit Eigenheimen oder diesen nahe kommenden Baulichkeiten bebaut sind. Eigenheimen nahe kommende Baulichkeiten sind danach Gebäude, die den größeren Teil des Jahres (April bis Oktober) durchgehend zu Wohnzwecken genutzt werden, auch wenn sie nicht beheizbar sind. Aus weiteren Entscheidungen ergibt sich, dass auch die Bebauung von weniger als 50 Prozent der Parzellen mit derartigen Gebäuden kleingartenschädlich sein kann.

Nach diesen vom BGH zusätzlich zu den vom Gesetz vorgesehenen entwickelten Kriterien fallen zahlreiche Kleingartenanlagen in Ostdeutschland und insbesondere in Ostberlin nicht mehr unter das BKleingG, darunter auch Anlagen, die über 100 Jahre als Kleingartenanlage anerkannt waren.

Die Gefahr besteht also nicht darin, dass im Rahmen des BKleingG mit erheblichen Pächterhöhungen zu rechnen ist, sondern darin, dass eine Anlage als nicht mehr unter das BKleingG fallend angesehen wird und Pächterhöhungen auf Grund des SchuldRAnpG oder auch der BGB-Regelung erfolgen, im letzteren Fall gegebenenfalls im Anschluss an eine Änderungskündigung.

*Prof. Dr. DIETRICH MASKOW,
Rechtsanwalt, Berlin*

(Wird fortgesetzt)