

Kleingartenrecht

Sollen aus Kleingärten Wochenendgrundstücke werden? (II)

◆ **Unser Leser Detlef W. befürchtet, dass das Schuldrechtsanpassungsgesetz ähnlich wie bei Garagen auch auf Kleingärten mit ihren Baulichkeiten angewandt wird und die Pachtgebühren unverhältnismäßig angehoben werden. Er hatte auch die Frage, ob Kauf des Bodens angeraten ist. Unser Autor, Rechtsanwalt Prof. Dr. DIETRICH MASKOW, Berlin, gibt Antworten darauf. Der erste Teil des Beitrags erschien im Ratgeber Nr. 706, Seite 5.**

Der Status einer Kleingartenanlage als solcher wird nur dann gerichtlich geprüft, wenn ihn einer der an den Vertragsverhältnissen Beteiligten in Frage stellt. Das kann einmal der Eigentümer sein, der eine höhere Pacht erwirtschaften will. Das waren in der Vergangenheit aber vielfach auch einzelne Nutzer, die sich Vorteile davon versprochen: Dazu gehören die Nichtzahlung des Wohnlaubenentgelts, die Verminderung der Pacht für die Vergangenheit (insbesondere, wenn sie selber die Parzelle im Rahmen der Sachenrechtsbereinigung gekauft hatten, so dass sie die zu erwartenden Pächterhöhungen künftig für sich nicht mehr zu befürchten hatten, sondern nur die übrigen Nutzer) oder auch die Umgehung von Bebauungs- und anderen Beschränkungen.

Das Gericht prüft in diesen Fällen als Vorfrage, ob eine Kleingartenanlage gegeben ist. Das Ergebnis dieser Prüfung erscheint regelmäßig nicht im Tenor der Entscheidung (wohl aber seine Konsequenz, wie etwa Ablehnung des Wohnlaubenentgeltanspruchs) und erwächst auch nicht in Rechtskraft. Grundeigentümer

und Zwischenpächter und die von der Entscheidung nicht betroffenen Unterpächter können die Anlage weiter als Kleingartenanlage behandeln.

Aber wenn der nächste es in einer Streitfrage wieder auf eine gerichtliche Entscheidung ankommen lässt, muss damit gerechnet werden, dass diese so ausfällt wie die vorige, insbesondere, wenn das eine höchstrichterliche war, auch wenn keine formelle Bindung der Gerichte an übergeordnete Entscheidungen besteht. Die Richter möchten aber nicht das Risiko eingehen, dass ihre Entscheidung aufgehoben wird. Sie nutzen damit auch den Rechtsuchenden nicht, die gegebenenfalls die Kosten mehrerer Instanzen tragen müssen.

Wenn keine Zweifel an der Anwendbarkeit des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) bestehen, bietet dieses genügend Schutz gegen willkürliche Pächterhöhungen, Kündigungen (auch wegen Eigenbedarfs), dann besteht kein Anschlusszwang an Abwasserleitungen und wird keine Zweitwohnungssteuer erhoben. Die Stundung von Erschließungsbeiträgen für Kleingartenanlagen ergibt sich nicht aus dem BKleingG, sondern aus dem Baugesetzbuch (§ 135 Abs. 4, S. 3).

Eine Änderung des BKleingG ist gegenwärtig nicht vorgesehen. Soweit sie von einigen politischen Kräften gefordert wird, sind Verbesserungen zu Gunsten der Nutzer beabsichtigt. In welche Richtung sich die Gesetzgebung entwickelt, lässt sich nie mit Sicherheit prognostizieren.

◆ **Eigentumserwerb bietet den größten Schutz, aber...**

Auf die Dauer bietet natürlich der Eigentumserwerb der Kleingar-

tenflächen einen größeren Schutz gegen Kündigung, ermöglicht Weiterverkauf und Vererbung. Nutzungsbeschränkungen, die sich aus dem Status einer Kleingartenanlage ergeben, entfallen.

Ein Eigentümergehen ist aber kein Kleingarten mehr (§ 1 Abs. 2 Nr. 1 BKleingG). Wer seine Parzelle kauft, fällt also aus den Schutzbestimmungen des BKleingG heraus. Die zinslose Stundung von Erschließungsbeiträgen entfällt. Sofern die sonstigen Voraussetzungen gegeben sind, fällt die Zweitwohnungssteuer an, treten Anschlusszwänge ein usw. Die Grundsteuer kann aber bereits heute in Kleingartenanlagen auf die Nutzer umgelegt werden, das gilt auch für andere öffentlich-rechtliche Abgaben, wie die Straßenreinigungsgebühr.

Je nach Lage der Parzellen, die zu Grundstücken werden, müsste die Zuwegung einschließlich Leitungsrecht durch Grunddienstbarkeiten gesichert werden. Das ist aber gegenwärtig sehr häufig noch nicht geschehen, wenn in Kleingartenanlagen einzelne Parzellen z. B. in Realisierung von Sachenrechtsbereinigungsansprüchen verkauft werden.

Der Verkauf an die einzelnen Parzellennutzer setzt eine Vermessung bisher ungeteilter Flurstücke voraus, die bei niedrigen Bodenpreisen teuer sein kann als der Grund und Boden.

Ob eine Kleingartenanlage ihren Status verändert, wenn eine bestimmte Anzahl von Parzellen durch Eigentumserwerb ihre Kleingarteneigenschaft verliert – darüber liegen, soweit ersichtlich, noch keine Judikate vor. Das könnte jedoch, auch unabhängig von der Bebauung dieser Parzellen, unter ähnlichen Bedingungen der Fall sein, beispielsweise durch

die Bebauung mit Eigenheimen oder ihnen nahe kommenden Baulichkeiten.

Die Frage, ob eine Anlage den Status einer Kleingartenanlage hat oder nicht, kann nicht durch Beschluss des Vereins gelöst werden, sondern sie ergibt sich daraus, ob die gesetzlich vorgesehenen Merkmale gegeben sind.

◆ **Kauf durch den Verein – Änderung des Status' der Anlage**

Wenn der bisherige Kleingartenverein die genutzten Flächen als Verein kaufen will, sollte er das insgesamt tun, da sich Auswirkungen auf den Status ergeben können, wenn im Eigentum des Vereins stehende Parzellen verpachtet werden. So wird die Einordnung des Vereins noch schwieriger, wenn er teils als Eigentümer und teils als Zwischenpächter weiter verpachtet.

Mit dem Erwerb des Grundeigentums durch den Verein dürfte dieser seine kleingärtnerische Gemeinnützigkeit verlieren. Außerdem entsteht die Frage, ob er damit zu einem wirtschaftlichen Verein werden könnte. Die Rechtsform des Vereins ist grundsätzlich nur für nichtwirtschaftliche Vereine gegeben. Wirtschaftliche Vereine erlangen Rechtsfähigkeit durch staatliche Verleihung – eine große Ausnahme.

Es sollte also mit dem zuständigen Registergericht geklärt werden, ob der Erwerb der Flächen zum Zweck ihrer anschließenden Verpachtung an die Mitglieder als wirtschaftliche Betätigung gesehen wird. Wenn das der Fall ist, könnte die Rechtsfähigkeit nach § 43 Abs. 2 BGB entzogen werden, mit der Konsequenz der persönlichen Haftung gemäß § 54 BGB. Insbesondere haften die Handelnden für Verträge, die sie mit Dritten im Namen des Ver-

eins geschlossen haben. Hat der Vorsitzende den Grundstückskaufvertrag für den Verein geschlossen, würde er haften.

Grundsätzlich kann der Bodeneigentümer eine auf seinem Grund und Boden befindliche Kleingartenanlage selbst verwalten (§ 4 Abs. 3 BKleingG – Umkehrschluss).

Nach dem Kauf des Grund und Bodens kann der Verein als rechtsfähiger oder als nichtrechtsfähiger Verein oder in einer anderen Rechtsform die bisherige Kleingartenanlage als solche weiter betreiben und nach dem BKleingG verpachten. Die Vorteile des BKleingG blieben den Pächtern erhalten.

◆ **Bei Kauf Satzungsänderung erforderlich**

Wenn der bisherige Kleingartenverein Grund und Boden kaufen will, dürfte dafür regelmäßig eine Satzungsänderung erforderlich sein, für die nach § 33 Abs. 1 BGB – soweit die bestehende Satzung nicht noch strengere Anforderungen vorsieht – drei Viertel der erschienenen Mitglieder erforderlich ist. Wenn sich damit der Zweck des Vereins ändert – und davon muss ausgegangen werden, wenn er vom Zwischenpächter zum Grundeigentümer wird – ist sogar die Zustimmung aller Mitglieder erforderlich und müssen die bei der Beschlussfassung nicht anwesenden Mitglieder schriftlich zustimmen.

Die Finanzierung des Bodenerwerbs dürfte in den meisten Fällen durch eine Umlage erfolgen, die ebenfalls eine Satzungsänderung erfordert. Da die Umlage für Zwecke erfolgt, die durch die bisherige Satzung mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht gedeckt sind, ist, wie dargestellt, die Zustimmung aller erforderlich.