

Kleingartenrecht

Kleingärten oder Erholungsgrundstücke (VI)

Der Streit, ob Kleingarten oder Erholungsgrundstück wird heftig geführt. Unser Autor, Rechtsanwalt Dr. UWE KÄRSTEN, will durch Erläuterung entsprechender Urteile zur Klärung beitragen. Die ersten Beiträge erschienen in den Ratgebern Nr. 397, 398, 399, 401, 404 und 405.

Mit Urteil vom 10. Dezember 1996 (Az. 3 C 837/96) hat das Amtsgericht Schwedt/Oder zu Gunsten eines Kleingärtners entschieden, dass er den nach der Nutzungsentgeltverordnung berechneten Pachtzins in Höhe von 1,20 Mark/Quadratmeter/Jahr nicht zahlen muss.

Es hat darüber hinaus rechtskräftig festgestellt, dass es sich bei dem betreffenden Garten um einen Kleingarten im Sinne des § 1 Abs. 1 Bundeskleingartengesetz (BkleingG) handelt. Zahlungsklagen gegen eine Vielzahl weiterer Kleingärtner in der gleichen Anlage wurden ebenfalls in diesem Sinne entschieden.

Dem Urteil lag folgender Sachverhalt zu Grunde:

Der beklagte Kleingärtner hatte im Jahr 1983 vom damaligen VEB (K) Gebäudewirtschaft Angermünde ohne näher bezeichnete Zweckbestimmung einen Garten »zur Nutzung« angepachtet. Der Garten bildete zusammen mit weiteren 19 Gärten und mehreren gemeinschaftlichen Einrichtungen eine Anlage. An gemeinschaftlichen

Einrichtungen existierten ein öffentlicher Weg, eine gemeinschaftliche Elektroenergieversorgungsanlage, eine gemeinschaftliche Umzäunung sowie ein Vereinsschild und ein Mitteilungsbrett des Vereins.

Ein Teil der Gärten, darunter der des beklagten Kleingärtners, liegt auf dem Grundstück eines Privateigentümers, der andere Teil der Gärten liegt auf kommunalem Grund und Boden. Ein Zwischenpächter existierte nicht. Jeder Kleingärtner hatte einen Einzelpachtvertrag mit dem jeweiligen Grundstückseigentümer.

Das Amtsgericht Schwedt/Oder erhob umfangreich Beweis. Die kleingärtnerische Nutzung der Gärten im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 1 BkleingG zum Zeitpunkt des 2./3. Oktober 1990 und danach konnte nachgewiesen werden und war im weiteren Verlauf der Verfahren unstreitig. Streitig gestellt wurden vorgenannte gemeinschaftliche Einrichtungen hinsichtlich ihrer Eignung zur Begründung der Kleingarteneigenschaft. Nach der Definition des § 1 Abs. 1 Nr. 2 BkleingG ist ein kleingärtnerisch genutzter Garten nur dann ein Kleingarten, wenn er mit mehreren Einzelgär-

ten und gemeinschaftlichen Einrichtungen zu einer Kleingartenanlage zusammengefasst ist.

Dies war in diesem Rechtsstreit der Fall, auch wenn es sich bei dieser Anlage nicht um eine »typische« Kleingartenanlage handelt.

Die Kleingärten befinden sich links und rechts eines öffentlichen Weges, der durch die Kleingartenanlage führt. Die Kleingärten können nur über diesen öffentlichen Weg betreten werden. Andere entsprechende Wege existieren nicht.

Zur Problematik des öffentlichen Weges als gemeinschaftliche Einrichtung führt das Amtsgericht Schwedt/Oder aus: »Als gemeinschaftliche Einrichtung ist der am östlichen Grundstücksrand des klägerischen Grundstücks verlaufende Weg zu werten. Wege sind nur dann gemeinschaftliche Einrichtungen, wenn sie innerhalb der Anlagen liegen oder wenn sie außerhalb der Anlage verlaufen, es sich um nicht öffentliche Wege handelt, die ausschließlich der Erschließung der Einzelgärten dienen (Gerulf Stang, BkleingG, 2. Auflage § 1 KRn. 16). Hier ist ein innerhalb einer Kleingartenanlage verlaufender, von allen Pächtern gleichermaßen

als Zugang genutzter Weg gegeben, welcher hier nach als gemeinschaftliche Einrichtung zu werten ist. Die rechts und links des Weges gelegenen Einzelparzellen sind nämlich als einheitliche Kleingartenanlage zu werten, da sie sich in einem engen räumlichen Zusammenhang befinden.

Zwar wird die Anlage durch den Weg in zwei Hälften geteilt, die Durchschneidung einer Anlage z. B. durch eine Straße zerstört den Zusammenhang aber dann nicht, wenn die verbleibenden Teile nach ihrem Gesamterscheinungsbild und der Funktion der gemeinschaftlichen Einrichtungen zusammengehören (vgl. Stang, a.a.O., § 1 Rn. 14).

Nach den von der Beklagten vorgelegten Fotos bilden die rechts und links des Weges gelegenen Gärten ein zusammenhängendes Erscheinungsbild, was sich aus der einheitlichen kleingärtnerischen Nutzung sowie der in Material (Maschendraht sowie Hecken) und Höhe (ca. 1,50 bis 1,80 Meter) ähnlichen Zaungestaltung ergibt ...

Der Wertung des Weges als gemeinschaftliche Einrichtung steht nicht entgegen, dass es sich

hierbei um einen öffentlichen Weg handelt. Auf die Unterscheidung von öffentlichen und nicht öffentlichen Wegen kommt es nämlich nur an, wenn die Wege außerhalb der Anlage verlaufen (vgl. Stang, a.a.O. § 1 Rn. 16). Im vorliegenden Fall liegt aber – wie oben dargelegt – ein innerhalb einer Kleingartenanlage verlaufender Weg vor.«

Das Amtsgericht Schwedt/Oder erkannte auch die gemeinschaftliche Elektroenergieversorgungsanlage als gemeinschaftliche Einrichtung im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 2 BkleingG an und führt dazu aus: Schließlich sei als gemeinschaftliche Einrichtung eine gemeinschaftliche Energieversorgungsanlage gegeben. Ebenso wie eine entsprechende Wasserversorgung als Gemeinsehaftseinrichtung anzusehen ist (vgl. Stang a.a.O. § 1 Rn. 15), gelte das auch für eine gemeinschaftliche Energieversorgungsanlage. Und dies unabhängig davon, ob sie gemeinschaftlich oder lediglich individuell genutzt wird.

Dabei spielt es auch keine Rolle, ob tatsächlich alle Pächter an die Energieversorgungsstelle angeschlossen sind. Vergleichbar mit der Rechtslage bei den Vereinshäusern genügt für die Annahme einer gemeinschaftlichen Einrichtung die bloße potenzielle Nutzbarkeit für alle Pächter.«

(Wird fortgesetzt)