

Vortrag: „Warum ist uns das Bundeskleingartengesetz so wichtig?“

Rechtsanwalt Karsten Duckstein

Duckstein Rechtsanwälte

Haeckelstr. 6

39104 Magdeburg

Tel.: 0391 / 53 11 460

Fax: 0391 / 54 36 088

E-mail: info@ra-duckstein.de

Gegenüberstellung Definition

Kleingarten

§ 1 (1) BKleingG

Ein Kleingarten ist ein Garten, der

1. dem Nutzer (Kleingärtner) zur nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf, und zur Erholung dient (kleingärtnerische Nutzung) und
2. in einer Anlage liegt, in der mehrere Einzelgärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen, zum Beispiel Wegen, Spielflächen und Vereinshäusern, zusammengefasst sind (Kleingartenanlage).

Erholungsgarten

§ 29 SchuldRAnpG

Ferienhaus- und Wochenendsiedlungen sind Flächen, die

1. nach ihrer Zweckbestimmung und der Art der Nutzung zur Erholung dienen,
2. mit mehreren Ferien- oder Wochenendhäusern oder anderen, Erholungszwecken dienenden Bauwerken bebaut worden sind,
3. durch gemeinschaftliche Einrichtungen, insbesondere Wege, Spielflächen und Versorgungseinrichtungen, zu einer Anlage verbunden sind und
4. nicht Kleingartenanlagen im Sinne des § 1 des Bundeskleingartengesetzes sind.

Urteil des BGH vom 17.06.2004 (III ZR 281/03)

Leitsätze

- a) Eine Kleingartenanlage setzt nicht voraus, dass wenigstens die Hälfte ihrer Fläche zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf (insbesondere Obst und Gemüse) genutzt wird.
- b) Es genügt, wenn diese Nutzung den Charakter der Anlage maßgeblich mitprägt.
- c) Dies ist in der Regel anzunehmen, wenn wenigstens 1/3 der Fläche zum Anbau von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf genutzt wird. Besonderheiten, wie eine a-typische Größe der Parzelle, topografische Eigentümlichkeiten oder eine Bodenqualität, die den Anbau von Nutzpflanzen teilweise nicht zulässt, können eine vom Regelfall abweichende Beurteilung rechtfertigen.

Urteil des BGH vom 17.06.2004 (III ZR 281/03)

Kernsätze

Die Nutzung der Parzellen zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen muss den Charakter der Anlage maßgeblich mitprägen. Eine Kleingartenanlage liegt nicht vor, wenn die Verwendung der Grundflächen als Nutzgärten nur eine untergeordnete Funktion hat.

Urteil des BGH vom 17.06.2004 (III ZR 281/03)

Kernsätze

Allerdings sollte die Erholungsnutzung des Gartens zur Gewinnung von Gartenbauprodukten nur hinzutreten, nicht aber den Anbau von Nutzpflanzen zulässigerweise verdrängen können.

So hat die Bundesregierung in ihrer Begründung des BKleingG betont, dass der wirtschaftlichen Bedeutung des Kleingartenwesens angesichts möglicher Preissteigerungen und einer denkbaren allgemeinen negativen Einkommensentwicklung weiterhin erhebliches Gewicht zukomme... .

Die Gartenfläche sollte dementsprechend nicht allein aus Rasenbewuchs und Zierbepflanzung bestehen dürfen... .

Umgekehrt widerspricht es der kleingärtnerischen Nutzung nicht, wenn die Parzelle ausschließlich zum Anbau von Obst und Gemüse verwendet wird...

.

Urteil des BGH vom 17.06.2004 (III ZR 281/03)

Kernsätze

Bei der Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen ist der Gärtner notwendig auf die ausschließliche Nutzung eines Grundstückes angewiesen. Demgegenüber fordert der Erholungszweck dies nicht in gleichem Maße. Die Erholung, d.h. in diesem Zusammenhang die Förderung der Wiederherstellung der normalen körperlichen Kräfte und des geistig-seelischen Gleichgewichts an frischer Luft und in der Natur, ist nicht in vergleichbar intensiver Weise an ein zur alleinigen Nutzung überlassenes Grundstück gebunden Vielmehr stehen dem Erholungssuchenden insoweit auch öffentlich zugängliche Parks, Gärten und Wälder zur Verfügung, die vielfältige Möglichkeiten der Entspannung und körperlichen Ertüchtigung bieten. Mögen diese aus Sicht des Parzellenbesitzers auch keine in vollem Umfang gleichwertige Alternativen darstellen.

Urteil des BGH vom 17.06.2004 (III ZR 281/03)

Kernsätze

Unbeschadet dessen wird es in der Regel der Fall sein, dass die Erzeugung von Gartenbauprodukten den Charakter einer Anlage nicht mehr maßgeblich mitprägt, wenn mehr als $\frac{2}{3}$ der Flächen als Ziergarten bepflanzt sind. Dies wird insbesondere anzunehmen sein, wenn es sich um Gärten handelt, die die Normgröße des § 3 Abs. 1 BKleingG nicht überschreiten. Es ist allerdings nicht ausgeschlossen, dass der Kleingartencharakter einer Anlage in Einzelfällen auch dann besteht, wenn die Nutzbepflanzung weniger als $\frac{1}{3}$ der Flächen in Anspruch nimmt. Dies ist beispielsweise denkbar, wenn die Gartenparzellen a-typisch groß sind und die Bewirtschaftung $\frac{1}{3}$ ihrer Fläche als Nutzgärten in der Freizeit ausgeschlossen erscheint. Auch topografische Besonderheiten ohne eine Bodenqualität, die in Teilen den Anbau von Nutzpflanzen nicht zulässt, können eine vom Regelfall abweichende Beurteilung tragen.

Pachtzins

Kleingarten

§ 5 (1) Satz 1 BKleingG

Als Pacht darf höchstens der vierfache Betrag der ortsüblichen Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau, bezogen auf die Gesamtfläche der Kleingartenanlage, verlangt werden.

Dresden zur Zeit

0,088 €/ m²/ Jahr

Erholungsgarten

§ 3 NutzEV (1) Satz 1 und (2) Satz 1

(1) Satz 1

Die Entgelte dürfen, soweit sich nicht aus den §§ 4 und 5 etwas anderes ergibt, schrittweise bis zur Höhe der ortsüblichen Entgelte erhöht werden.

(2) Satz 1

Ortsüblich sind Entgelte, die nach dem 02. Oktober 1990 in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für Grundstücke vergleichbarer Art, Größe, Beschaffenheit und Lage vereinbart worden sind.

Dresden zur Zeit

bis 1,80 €/ m²/ Jahr

Kündigung

Kleingarten

§§ 8, 9, 10 BKleingG

hoher
Kündigungsschutz

Erholungsgarten

§ 23 SchuldRAnpG

Absatz 4:

„Vom 4. Oktober 2015 an kann der Grundstückseigentümer den Vertrag nach Maßgabe der allgemeinen Bestimmungen kündigen.“

kein Kündigungsschutz

Eigentum an Baulichkeiten

Kleingarten

Selbstständiges Eigentum
gem. § 296 ZGB/DDR

oder

Scheinbestandteil gem. §
95 BGB

→ kann bei Pächterwechsel
grundsätzlich veräußert werden

Erholungsgarten

§ 11 (1) SchuldRAnpG

Mit der Beendigung des
Vertragsverhältnisses geht das nach dem
Recht der Deutschen Demokratischen
Republik gegründete, fortbestehende
Eigentum an Baulichkeiten auf den
Grundstückseigentümer über.

→ gesetzliche Enteignung

Erschließungskosten

Kleingarten

§ 135 (4) Satz 3 BauGB

Der Beitrag ist auch zinslos zu stunden, solange Grundstücke als Kleingärten im Sinne des Bundeskleingartengesetzes genutzt werden.

Erholungsgarten

§ 20 a (2) Satz 1 SchuldRAnpG

Die Erstattung der für das genutzte Grundstück oder den genutzten Grundstücksteil nach Ablauf des 2. Oktober 1990 grundstücksbezogenen einmalig erhobenen Beträge und sonstigen Abgaben kann der Grundstückseigentümer vom Nutzer eines außerhalb der Kleingartenanlage genutzten Grundstücks, eines Erholungsgrundstücks oder eines Freizeitgrundstücks bis zu einer Höhe von 50 Prozent verlangen.