

Walter Schröder

Rechtsanwaltskanzlei

Zu begrifflichen Fragen der kleingärtnerischen Nutzung

Fragen um die kleingärtnerische Nutzung stehen oft im Mittelpunkt rechtlicher Auseinandersetzung sowohl mit einem Pächter des Kleingartens als auch mit dem Grundstückseigentümer, der oft die kleingärtnerische Nutzung auf seinem Grundstück anzweifelt. Die kleingärtnerische Nutzung darf insgesamt im Rahmen ihrer rechtlichen Bewertung als relativ komplex gesehen werden und gehört aus den verschiedensten Gründen nicht zu den Fragen, die sich auf Anhieb leicht beantworten lassen. Zur Sachproblematik wurden diesseits schon mehrere Artikel veröffentlicht, „Merkblätter“ erarbeitet und Ähnliches mehr. Ich darf dazu beispielsweise auf die Veröffentlichung unter der Überschrift „Was der Kleingärtner wissen sollte“, zur Problematik der „Drittellösung im Kleingartenwesen“ oder „Auf die Vielfalt kommt es an“ (veröffentlicht in der Märkischen Gärtnerpost) verweisen. Trotz dieser umfangreichen Darlegungen zur Sachproblematik ist die Fragestellung zur kleingärtnerischen Nutzung noch immer aktuell und wird stetig neu gestellt. Ich darf aus diesem Grunde auf die von mir genannten Darlegungen verweisen und diese in gewisser Weise ergänzen.

Aus der Historie des Kleingartenwesens heraus ist sicherlich die Fragestellung nach der kleingärtnerischen Nutzung verständlich, da der Nutzungsinhalt und die Art der Nutzung je nach gesellschaftlicher Entwicklung sich verändert und modifiziert haben. Für die jetzige Begriffsdefinition kann festgestellt werden, dass der BGH mit seiner Entscheidung vom 17.6.2004 diese maßgeblich geprägt hat und Abgrenzungen vornahm. Mit dieser Entscheidung wurden umfangreiche Ausführungen zu den Gründen, zum Inhalt und Umfang der kleingärtnerischen Nutzung getätigt. Vorher waren die Anforderungen an die kleingärtnerische Nutzung, teilweise wesentlich umfangreicher (mindestens 50 % der Fläche) und waren begrifflich, was Fragen des Inhalts dieser Nutzung betrifft, auch schwammig begründet, da als Nutzung der Anbau von Gartenbauerzeugnissen gefordert ist und dazu eigentlich auch Blumen gehören. Diese insgesamt recht schwammige Gestaltung und Zuordnung für Pflanzen im Sinne des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) führte auch zu unterschiedlicher Rechtsprechung. Da durch das BKleingG selbst keine Konkretisierung vorgenommen wurde, musste letztlich der BGH die genannte Grundsatzentscheidung treffen. Es erfolgte so auch eine bundesweite Vereinheitlichung. Diese Grundsatzentscheidung, obwohl relativ konkret gefasst, führte jedoch zu keiner absoluten Klarheit, da es im Gerichtsprozess letztlich dem jeweiligen, konkreten Fall zu entscheiden Tatrichter überlassen ist, die kleingärtnerische Nutzung einzuschätzen und zu bewerten.

Seitens der Landesverbände wurden Kriterien erarbeitet, um die sogenannte „Eindrittellösung“ genauer zu definieren. Leider sind dabei teilweise Fehler unterlaufen. So hat der Landesverband Berlin beschlossen, Sommerblumen mit in die „Eindrittellösung“ aufzunehmen. Das ist falsch. Durch die Nähe Berlins und der Tatsache, dass viele Berliner auch ihren Kleingarten im Land Brandenburg haben, schwappt diese Auffassung jedoch zu oft auf unsere Kleingärtnervereine über. Auch die Begriffsdefinition zu Gartenbauerzeugnissen und D3/217-18

die Handhabung dazu bis in die 1990er Jahre hinein, bewirken mitunter Fehlaussagen in Richtung der Einbeziehung von Blumen, was jedoch durch die Rechtsprechung, und dies muss ich besonders hervorheben, nicht gedeckt ist. Derartige Fehlinterpretationen können verheerende Auswirkungen nach sich ziehen, welche nicht nur den einzelnen Kleingärtner sondern auch die gesamte Kleingartenanlage treffen können. Nach der Rechtsprechung ist das Anpflanzen von Blumen (auch Sommerblumen) ausdrücklich dem Erholungszweck zugewiesen. Eine fehlende kleingärtnerische Nutzung kann also nicht durch das Anpflanzen von Blumen, egal welcher Art, hergestellt werden.

Der Begriff kleingärtnerische Nutzung muss ohnehin sowohl im engeren als auch im weiteren Sinne gesehen werden. Der engere Sinn der kleingärtnerischen Nutzung ist an die privilegierte Nutzungsmöglichkeit des Grundstücks im Sinne des BKleingG (niedriger Pachtzins, Einschränkung der Kündigungsmöglichkeit, eigentumsrechtliche Garantie) gebunden. Das beinhaltet, dass auf mindestens einem Drittel der Grundstücksfläche Obst- und Gemüseanbau zwingend notwendig ist. Die übrigen zwei Drittel fallen u.a. der Erholungsnutzung, die das BKleingG erstmals als Rechtsanspruch der Nutzung des Kleingartens benannt hat, und auch die Blumen beinhaltet, zu. Auch diese entsprechende Gartenfläche muss gepflegt und sauber gehalten, also auch diesbezüglich genutzt und nicht etwa der Verwilderung preisgegeben werden. Der Kleingärtner ist auch bei dieser Nutzung an die Rahmengartenordnung gebunden, die unbedingt einzuhalten ist. Insofern muss die Kleingartennutzung komplex gesehen werden.

Um die Privilegierung nach BKleingG zu erhalten und nicht ins „Datschenrecht“ abzurutschen, muss der Obst- und Gemüseanbau auf mindestens einem Drittel der Gesamtfläche (der Anlage) erfolgen. Die Rechtsprechung will so verdeutlichen, dass zwar der einzelne Garten in der individuellen Rechtsauseinandersetzung mit dem Unterpächter betrachtet werden muss, aber grundsätzlich für das Bestehen des Zwischenpachtvertrages die gesamte Anlage und damit alle Gärten herangezogen werden müssen.

Auch aus diesem Grunde ist es wichtig, dass jeder einzelne Kleingarten der zwingenden Nutzung der sogenannten Eindrittellösung unterliegt. Dies, so die Forderung der Rechtsprechung, in einer Vielfalt der Obst- und Gemüsekulturen. D.h. in einem Garten mit einer Größe von 400 m² sollten mindestens auf 135 m² unterschiedliche Obst- und Gemüsekulturen angebaut werden.

Diese grundsätzliche Forderung entspricht im Übrigen auch der vom Gesetzgeber gewollten Pachtzinsverpflichtung, die sich ausschließlich nach dem gewerblichen Obst- und Gemüseanbau richtet.

Die ergänzenden Ausführungen zur kleingärtnerischen Nutzung entsprechen den vorherigen Veröffentlichungen, sind aber in Bezug auf die Darlegungen zu Blumen wichtig, um Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Maßgeblich die privaten Grundstückseigentümer achten immer mehr (auch bei von Ballungsgebieten entfernten Kleingartenanlagen) auf die eigentliche Nutzung der Anlagen, um so aus ihrer Sicht Kleingärten erfolgreich aus dem Schutz des BKleingG herauszubrechen, den Pachtzins zu erhöhen oder ähnliche Maßnahmen zu ergreifen.

Schröder
Rechtsanwalt

D3/217-18