

Die kleingärtnerische Nutzung

Die kleingärtnerische Nutzung unabdingbar für die Sicherung unserer Kleingärten In letzter Zeit häufen sich Streitigkeiten über die rechtliche Einordnung von Unterpachtverträgen. Diese Streitigkeiten, hervorgerufen von einzelnen Kleingärtnern, haben Ihre Ursache insbesondere in den teilweise erheblichen Unterschied der zu zahlenden Pacht. So können nach der Nutzungsentgeltverordnung, die für Erholungsgrundstücke Anwendung findet, Beträge erhoben werden, die teilweise das Zehnfache des Höchstpachtzinses nach dem Bundeskleingartengesetz betragen. Außerdem bestehen recht unterschiedliche Kündigungs- und Entschädigungsregelungen.

Das einzige geeignete Merkmal zur Unterscheidung von "Kleingarten" und "Erholungsgrundstück" ist die "kleingärtnerische Nutzung" nach § 1 Absatz 1 Nr. 1 Bundeskleingartengesetz. Unter kleingärtnerischer Nutzung ist sowohl die nichterwerbsmäßige gärtnerische Nutzung als auch die Erholungsnutzung zu verstehen.

Im Kommentar von Mainczyk zum Bundeskleingartengesetz wird dazu ausgeführt, dass die nichterwerbsmäßige gärtnerische Nutzung als ein Element der kleingärtnerischen Nutzung ein zentrales Merkmal des Kleingartens ist. Die nichterwerbsmäßige gärtnerische Nutzung erstreckt sich nicht nur auf die Erzeugung von Obst und Gemüse sowie anderen Früchten (z.B. Blumen, Feldfrüchten wie Kartoffeln, Heil- und Heil- und Gewürzpflanzen), sondern auch auf eine andere gärtnerische Nutzung (Anpflanzung von Ziergehölzen, Sträucher, Rasenflächen und Biotopen).

Die Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen bleibt aber das unabdingbare Begriffsmerkmal der kleingärtnerischen Nutzung. Kennzeichnend für diese Nutzungsart ist die Vielfalt der Gartenbauerzeugnisse.

(Mainczyk, Lorenz: Bundeskleingartengesetz, Praktiker-Kommentar 8. neubearbeitete, erweiterte Auflage, S. 49 ff, Rehm GmbH, München 2002) Wegen der erforderlichen Vielfalt von Gartenbauerzeugnissen reichen auch Dauerkulturen, z.B. Obstbäume und Beerensträucher auf Rasenflächen, für eine kleingärtnerische Nutzung nicht aus.

In der Gartenordnung des Bezirksverbandes der Kleingärtner Berlin Prenzlauer Berg e.V. ist festgeschrieben, dass die Bewirtschaftung der Kleingärten dem Anbau von Obst, Gemüse und Blumen für die Eigenversorgung der Familie zu dienen hat. Da das Bundeskleingartengesetz keine konkreten Festlegungen hinsichtlich der gärtnerisch zu nutzenden Fläche getroffen hat, gibt es teilweise extreme Auffassungen. So hat das Landgericht Potsdam in einem Urteil festgestellt, dass eine kleingärtnerische Nutzung erst dann vorliegt, wenn 51 % der Gartenfläche mit einjährigen Gartenbauerzeugnissen besetzt sind. Dieses absurde Urteil richtet sich gegen die Kleingärtner und wird durch das Bundeskleingartengesetz nicht getragen.

Richtig ist, dass der Anbau von Obst und Gemüse für den Eigenbedarf dominieren muss. Daraus ergibt sich rein rechnerisch, dass dafür ein Mindestflächenanteil von 26 % zu verwenden ist und ein Anteil von 25 % für die sonstige nichterwerbsmäßige gärtnerische Nutzung (Zierpflanzen, Heil- und Gewürzpflanzen) zu nutzen ist.

Da, wie bereits erwähnt, im Bundeskleingartengesetz Aussage zu den zu nutzenden Flächengrößen getroffen wurde, obliegt es den Kleingartenverbänden und Kleingartenvereinen dazu entsprechende Festlegungen zu treffen. Die Gartenordnung unseres Bezirksverbandes schreibt deshalb vor, dass mindestens 1/3 der Gartenfläche für den Anbau von Obst und Gemüse zu nutzen sind. Der Vorstand der Kleingartenanlage Bornholm I e.V. hat diese Festlegung präzisiert und beschlossen, dass dieses eine Drittel in Form von Beeten anzulegen ist. Dagegen gibt es nichts einzuwenden, denn dieser Beschluss entspricht dem geltenden Recht.

Es muss auch darauf hingewiesen werden, dass, wenn 21 % der Kleingärten in einer Kleingartenanlage keine oder nur wenig kleingärtnerische Nutzung haben, der Bodeneigentümer die gesamte Anlage in eine Erholungsanlage umwidmen kann. Das hat zur Folge, dass höherer Pachtzins nach der Nutzungsentgeltverordnung zu entrichten ist.

Abschließend sei noch bemerkt, dass Unterpächtern, die trotz Abmahnung eine nicht kleingärtnerische Nutzung fortsetzen, das Unterpachtverhältnis gemäß § 1 Absatz 1 Nr. 1 Bundeskleingartengesetz gekündigt