Abschrift

Dr. jur. Uwe W. Kärsten Krampnitz, den 6. Juni 1995 Rechtsanwalt

Anbau von Obst und Gemüse auf einem Drittel des Kleingartens

Mit Inkrafttreten des Schuldrechtsänderungsgesetzes (SchuldRÄndG) am 1. Januar 1995 ist im Kleingartenwesen der neuen Bundesländer ein erheblicher Streit darüber entstanden, ob es sich bei den Gärten und Anlagen der örtlich zuständigen gemeinnützigen Kleingärtnerorganisationen um Kleingartenanlagen im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 2 Bundeskleingartengesetz (BKleingG) oder um Ferienhaus- und Wochenendsiedlungen im Sinne des § 29 in Verbindung mit § 1 Abs. 1 Nr. 1 Schuldrechtsanpassungsgesetz (SchuldRAnpG) handelt. Eine zunehmende Anzahl von Verpächtern verlangen Entgelte nach der Nutzungsentgelt-Verordnung (Nutz-EV) bzw. sie begehren vor Gericht die Feststellung, daß es sich bei der jeweiligen Anlage um eine Wochenendhaussiedlung handele.

Neben vielerlei anderen Argumenten (Laube über 24 m² Grundfläche, zweiter Baukörper u.a.m.) tragen die Verpächter vor, daß die einzelnen Gärten in der Anlage nicht kleingärtnerisch im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG genutzt würden, insbesondere kein hinreichender Obst- und Gemüseanbau in den Gärten zu erkennen sei. In diesen Rechtsstreitigkeiten muß regelmäßig geklärt werden, was unter kleingärtnerischer Nutzung im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG zu verstehen ist und wie hoch der Anteil der mit Obst und Gemüse bebauten Fläche des Kleingartens sein muß.

Nach dem BKleingG hat die kleingärtnerische Nutzung grundsätzlich zwei Komponenten. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG definiert die kleingärtnerische Nutzung zum einen als nichterwerbsmäßige gärtnerische Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf und zum anderen die Erholungsnutzung. Beide Komponenten stehen dem Gesetzestext nach gleichrangig nebeneinander. Daraus muß zwingend abgeleitet werden, daß Rasen und Zierbepflanzung der Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen nicht übergeordnet sein dürfen. Dieser Forderung wird man mit Sicherheit gerecht, wenn auf einem Drittel der Fläche des Kleingartens laut Pachtvertrag Obst und Gemüse angebaut wird.

Legt man einen Kleingarten mit einer Fläche von 390 m² zugrunde (das entspricht in etwa der Orientierungsgröße nach § 3 Abs. 1 BKleingG), müßten nach der Eindrittelregelung 130 m² mit Obst und Gemüse bebaut sein. Ein weiteres Drittel könnte aus Rasen und Zierbepflanzung bestehen. Das restliche Drittel wird von der Laube, den Wegen und der Einfriedung in Anspruch genommen.

Ausgehend von diesen Verhältnissen kann man nun folgendermaßen argumentieren:

Das eine Drittel für die Laube, die Wege und die Einfriedung wird jeweils zur Hälfte zum Zwecke der Erholung und zur Hälfte zum Zwecke der nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf genutzt (unterstellen der Geräte, Lagerung der Ernte usw.). So gesehen würden insgesamt 50 % der Fläche des Kleingartens der nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf dienen. Da Zierpflanzen, insbesondere Blumenrabatten und Ziersträucher ebenfalls Gartenbauerzeugnisse sein können, käme der dafür genutzte Flächenanteil noch hinzu.

Aus diesen Gründen halte ich die Orientierung vieler Kleingartenanlagen und kleingärtnerisch gemeinnütziger Zwischenpächter auf ein Drittel Obst- und Gemüseanbau für sehr zweckmäßig. Sofern dieses eine Drittel durchgesetzt wird, können diesbezügliche Angriffe erfolgreich abgewehrt werden. Das zeigt sich auch in den mir bekannten bisher gelaufenen Gerichtsverfahren. Immer dann wenn es gelungen war, Obst- und Gemüseanbau auf einem Drittel der Fläche laut Kleingarten-Pachtvertrag nachzuweisen, ist die Frage zugunsten der Kleingärtner entschieden worden.

Ein Urteil zu der Eindrittelregelung ist mir nicht bekannt. Auch in den mit bekannten Urteilsgründen spielt die Eindrittelregelung verbal keine Rolle. Es handelt sich demnach bei der Eindrittelregelung um einen reinen Erfahrungswert. Ein Autoritätsbeweis in Form eines Urteils kann nicht angetreten werden, dazu könnte ein Auszug aus der 210. Sitzung des Bundestages vom 24. Februar 1994 der SPD-Abgeordneten Gabriele Iwersen dienen. In ihrem Diskussionsbeitrag wird die Eindrittelregelung, wenn auch juristisch nicht exakt, angesprochen. Ein weiteren Hinweis auf die Eindrittelregelung ist im § 5 des Musters für einen Einzelpachtvertrag (Mainzcyk, BKleingG, Praktiker-Kommentar, 6. Auflage, S. 291) gegeben, wonach die Rasenfläche nicht größer als ein Drittel der Gesamtgartenfläche sein darf.

Aus vorgenannten Gründen wird die Orientierung auf ein Drittel Obst und Gemüse im Kleingarten für zweckmäßig erachtet. Viele Kleingartenvereine haben sich durch einen entsprechenden Beschluß die Drittelregelung gegeben. Meines Erachtens nach befinden sie sich damit auf der sicheren Seite. Das ist insofern von großer Wichtigkeit, da aufgrund des in der DDR historisch anders gewachsenen Kleingartenwesens (größere Bebauung, Energie und Wasser in der Laube) die vorgenannte Art und Weise der kleingärtnerischen Nutzung mitunter das einzig signifikante Abgrenzungskriterium von Wochenendhaussiedlungen darstellt.

gez. Dr. Uwe W. Kärsten Rechtsanwalt

F. d. R. d. A. KV der Gartenfreunde Adler