

Die kleingärtnerische Nutzung

Die Begriffsdefinition „kleingärtnerische Nutzung“ wird meist sehr eng gefasst und auf die Nutzung von wenigstens 1/3 der Kleingartenfläche zum Anbau von Obst und Gemüse reduziert. Dies hat seine Ursachen in der BGH Entscheidung vom 17.6.2004 zum Az. III ZR 281/03. Es wird niemand bestreiten, dass die Nutzung eines Kleingartens letztlich die gärtnerische Nutzung der gesamten Gartenfläche beinhaltet. In diese Nutzungsform hat sich auch die Gartenlaube ein- bzw. unterzuordnen. Grundlage der BGH Entscheidung aus dem Jahr 2004 ist letztlich der § 1 Abs. 1 Nr. 1 und 2. des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG), in welchem begrifflich definiert wurde, was ein Kleingarten ist. Diese Begriffsbestimmung ist ein entscheidendes Anerkennungs- oder Aberkennungskriterium für den Status der Anlage als Kleingartenanlage und ist damit wesentlicher Inhalt der Schutzfunktion des BKleingG. Die Entscheidung des BGH vom 17.6.2004 war notwendig, da die Streitigkeiten und konträre gerichtliche Entscheidungen zum Inhalt und Umfang des Obst- und Gemüseanbaus im Kleingarten dringend eine Vereinheitlichung in der Rechtsprechung erforderlich machten. Bis zu dieser Entscheidung des BGH war es durchaus üblich, dass mehr als die Hälfte der Gartenfläche für den Obst- und Gemüseanbau genutzt werden musste, um in der Nutzungsform die Kriterien eines Kleingartens gem. § 1 BKleingG zu erfüllen.

Da durch das BKleingG erstmals auch die Erholungsnutzung Inhalt der Nutzung eines Kleingartens geworden ist, wurde eine Präzisierung der Nutzungsfläche, die prägend für den Charakter einer Kleingartenanlage sein sollte, immer notwendiger. Die Beantwortung der Frage, was ist prägend für einen Kleingarten, führte inhaltlich dazu, dass die kleingärtnerische Nutzung nur noch im Sinne der sogenannten Eindrittellösung entsprechend der BGH Entscheidung aus dem Jahr 2004 verstanden wurde. Diese Vereinfachung ist zwar nicht korrekt, aber verständlich, da nur dieses „wenigstens ein Drittel“ der Gartenfläche durch die BGH-Rechtsprechung Gegenstand der Auseinandersetzung, auch in rechtlicher Hinsicht, geworden war. Da es immer um die gesamte Nutzung des Gartens geht, habe ich in der Vergangenheit bereits durch Formulierungen, wie „Kleingärtnerische Nutzung im engeren und weiteren Sinne“ und weitere Ausführungen dazu, versucht darzulegen.

Insofern ist die Information des BDG in der Ausgabe - Gartenfreund Juni-2019 - zur kleingärtnerischen Nutzung nicht falsch, sie nimmt jedoch keine Spezifizierung vor, was die Begriffsdefinition - Kleingarten - im Sinne des Erhalts des Status der Kleingartenanlage und in dem Zusammenhang die Entscheidung des BGH vom 17.6.2004 betrifft. Die Information zur kleingärtnerischen Nutzung durch den BDG ist insgesamt „nicht vollständig“ und eine sehr verkürzte Darstellung, die zu Missverständnissen und Fehlinterpretationen führen kann.

Auch aufgrund der Notwendigkeit der veränderten gesellschaftlichen Bedingungen, die letztlich geschichtlich, bis zu den Ursprungsformen des Kleingartenwesens die gärtnerische Nutzung als eine des Obst- und Gemüseanbaus verstanden, musste die Rechtsprechung

allgemeine Regelungen zu dieser Nutzungsform schaffen, die der modernen Gesellschaft entsprechen. Der BGH hat aus diesem Grunde folgende Grundaussagen getroffen:

(amtlicher Leitsatz)

- 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 ein Drittel der Fläche zum Anbau von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf genutzt wird. Besonderheiten, wie eine atypische Größe der Parzellen, topographische Eigentümlichkeiten oder eine Bodenqualität, die den Anbau von Nutzpflanzen teilweise nicht zulässt, können eine vom Regelfall abweichende Beurteilung rechtfertigen.

Der BGH formulierte in seiner Entscheidung vom 17.6.2004 dazu u.a.

„Ein zentrales Merkmal eines Kleingartens ist die nicht erwerbsmäßige Nutzung, also die Erzeugung von Obst, Gemüse und anderen Früchten durch Selbstarbeit des Kleingärtners oder seiner Familienangehörigen. Kennzeichnend für diese Nutzungsart ist die Vielfalt der Gartenbauerzeugnisse ...“

Der BGH formulierte zu Recht „Ein zentrales Merkmal eines Kleingartens ...“.

Es ist hier zu erkennen, welche, und dies sei nochmals hervorgehoben, zentrale Bedeutung die „1/3 Lösung“ im Kleingartenwesen hat und warum sie als kleingärtnerische Nutzung bezeichnend wird. Weitere zentrale (notwendige) Merkmale sind:

1. das Liegen eines Kleingartens in einer Anlage, in der mehrere Gärten zusammengefasst sind (laut Rechtsprechung mindestens 5 Gärten)
und
2. die Verbindung mit gemeinschaftlichen Einrichtungen der unterschiedlichsten Art (im Gesetz nur beispielhaft aufgezählt).

Erst durch das Zusammenspiel der vorgenannten Merkmale definiert sich die Anlage als eine Kleingartenanlage im Sinne des Gesetzes und der Garten wird zu einem Kleingarten gem. BKleingG. Im Zusammenhang mit den Gemeinschaftseinrichtungen wird wieder die Bedeutung des Vereins und der Vereinstätigkeit deutlich sichtbar. Beide wirken zwingend in die anderen zentralen Merkmale des Kleingartens. Es zeigt sich: die kleingärtnerische Nutzung ist letztlich ein weites Feld.

Unabhängig davon führte die Entscheidung des BGH vom 17.6.2004 zu einer Spezifizierung und Charakterisierung der als zentrales Merkmal beschriebenen Nutzung und letztlich zur Verengung der Begriffsdefinition „kleingärtnerische Nutzung“. Da die kleingärtnerische Nutzung im erweiterten Sinne auch das Anlegen von Zierbäumen und -sträuchern, Blumenbeeten oder Rasenflächen etc. beinhaltet, diese jedoch durch das BKleingG im Sinne der Erholungsnutzung gewandelt wurde zur „kleingärtnerischen Nutzung“, ergab sich letztlich die

Notwendigkeit der Abgrenzung zwischen Kleingärten und Erholungsgärten, und damit die Abgrenzung der unterschiedlichen rechtlichen Zuordnung.

Dass die kleingärtnerische Nutzung im Sinne des Obst-, Gemüse- und sonstigen Fruchtbau im Mittelpunkt der Charakterisierung als Kleingarten und Kleingartenanlage steht, ist schon aus seiner Historie zwingend gegeben. Die Frage war deshalb, ab welchem Prozentsatz dieser Nutzungsform darf dies als prägend bezeichnet werden, um den Status Kleingarten (bei Vorliegen der Merkmale gem. § 1 (1) Nr. 2 BKleingG) im Sinne des Gesetzes zu erlangen. Insofern hat sich nach über 10jähriger konträrer Diskussion die Rechtsprechung durch die BGH Entscheidung festgelegt, aber auch mehrfach mahndend durch Formulierungen wie:

„Ein Kernmerkmal des Kleingartens ist, wie oben ausgeführt, die nicht erwerbsmäßige gärtnerische Nutzung, und zwar die Erzeugung von Obst, Gemüse und anderen Früchten durch Selbstarbeit des Kleingärtners oder seiner Familienangehörigen. Daneben tritt nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG die Erholungsfunktion, die aber die Verwendung des Gartens zum Anbau nicht ersetzen darf. Dies ergibt die an der Gesetzeshistorie und dem verfassungsrechtlichen Kontext ausgerichtete Auslegung der Norm.“

und

„Eine Kleingartenanlage liegt nicht vor, wenn die Verwendung der Grundflächen als Nutzgärten nur eine untergeordnete Funktion hat.“

hervorgehoben, wo die Grenzen liegen.

Sowohl der Gesetzgeber als auch die Rechtsprechung würdigen aufgrund der gesellschaftlichen Entwicklung auch die Nutzung zur Erholung. Dazu formulierte der BGH in dieser Entscheidung z.B. auch

„...Dem hat der Gesetzgeber dadurch Rechnung getragen, daß er die Verwendung von Kleingartenparzellen auch zur Erholung als zulässige Nutzung in den Tatbestand des § 1 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG aufgenommen hat.“

warnt aber gleich wieder:

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

Die Rechtsprechung selbst nimmt hier sogar eine begriffliche Trennung vor, in dem sie Erholungsnutzung formuliert und so von der kleingärtnerischen Nutzung eine Abgrenzung vollzieht.

Der BGH begründet seine Entscheidung zum notwendigen Umfang des Anbaus von Obst, Gemüse und anderen Fruchtbauarten mit der Tatsache, dass die Bestimmungen des BKleingG die wirtschaftliche Verwertbarkeit der Immobilie durch den Grundstückseigentümer erheblich behindert und „die damit verbundenen Belastungen des Eigentumsgrundrechts aus Art. 14 Abs. 1 GG“ einer entsprechenden Rechtfertigung bedürfen, „die sich aus der Sozialpflichtigkeit des Eigentums“ ergibt und die Beschränkungen durch das BKleingG insofern rechtfertigt. Letztlich lasse sich nur durch diese Art der Nutzung begründen, dass

„die höchstzulässige Kleingartenpacht gem. § 5 Abs. 1 BKleingG zwingend an den Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau orientiert“.

Aus der Entscheidung des BGH vom 17.6.2004 ist ersichtlich, wie es dazu kommen konnte, dass die kleingärtnerische Nutzung begrifflich auf die sogenannte Eindrittellösung reduziert wurde. Letztlich ergeben sich hier die wesentlichen Meinungsverschiedenheiten, die auch vor Gericht ausgetragen werden. Die kleingärtnerische Nutzung im komplexen (erweiterten Sinne) wird im Übrigen auch durch die Rahmengartenordnung geregelt, die Gegenstand des Kleingarten-Pachtvertrages ist. Hier sind rechtliche Auseinandersetzungen eher selten, was aber nicht immer für eine Einhaltung der Rahmengartenordnung und den in ihr enthaltenen Auflagen und Beschränkungen (auch aus den Anlagen der Rahmengartenordnung) spricht, sondern leider manchmal einer großzügigen Auslegung geschuldet ist, der entgegengetreten werden muss.

Schröder
Rechtsanwalt