

Umgang mit Bepflanzungen und baulichen Anlagen in der Parzelle, die den Rahmen der kleingärtnerischen Nutzung sprengen

Der Gartennutzer ist im Kleingartennutzungs- bzw. Unterpachtvertrag freiwillig die dort und in der Kleingartenordnung festgeschriebenen Nutzungsbedingungen und Verpflichtungen eingegangen. Sie zu umgehen, kann sich zu einem erheblichen Bewirtschaftungsmangel gemäß §§ 8 und 9 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG ausweiten. Die Bindung an die kleingärtnerische Nutzung ist die Bedingung, der sich der Kleingärtner unterworfen hat, um den Schutz durch das BKleingG für sich in Anspruch nehmen zu können; einen Schutz, den ihm kein anderes Nutzungsverhältnis je bieten kann. Zumutbar sind solche Bestimmungen stets dann, wenn sie sich aus dem Erfordernis ergeben, die kleingärtnerische Nutzung gemäß § 1 BKleingG abzusichern und nachzuweisen, wengleich die Freizügigkeit bei der Nutzung des Kleingartens dadurch eingeschränkt wird.

Das in den Kleingärten Zulässige ist im BKleingG, im Zwischen- und Unterpachtvertrag sowie in der Kleingartenordnung formuliert. Die dort getroffenen Nutzungseinschränkungen lassen einen weiten Spielraum zu; es gibt nur wenige direkte Verbote. Sie sind sachlich geboten und liegen in einem vertretbaren Rahmen. Sie ermöglichen dem Pächter die zur Bewirtschaftung des Gartens notwendigen und üblichen Anlagen und Anpflanzungen und schützen den Verpächter, insbesondere den Zwischenpächter, vor einer Aushöhlung des Begriffsinhaltes „kleingärtnerische Nutzung“ durch jene Gartennutzer, die es mit Einhaltung ihrer freiwillig eingegangenen vertraglichen Verpflichtungen nicht ernst zu nehmen gedenken. BKleingG und Kleingartenordnung regeln über Vorgaben und Festlegungen die Nutzung und Bewirtschaftung von Kleingartenanlage und Parzelle sowie die Beziehungen der Kleingärtner bezüglich der Gartennutzung zum Verein, zum Zwischenpächter und untereinander. Die Kleingartenordnung ist wichtig für den Maßstab des kleingärtnerischen Handelns gemäß den Bestimmungen des BKleingG und der vertragsgemäßen Nutzung des Pachtlandes gemäß den Bestimmungen des Pachtvertrages.

Der Landeigentümer als Verpächter kleingärtnerisch genutzten Landes hat ein Recht auf vertragsgemäße Nutzung oder auf ein höheres Pachtentgelt, wenn diese trotz Aufforderung nicht erfolgt. Erfreulicherweise hält sich die Mehrzahl der Kleingärtner an

die geltenden Bestimmungen. Jedoch sind in einzelnen Kleingärten Dinge geschaffen worden, die nach der Kleingartenordnung nicht zulässig waren, aber geduldet wurden, wie zu große Lauben, ungenehmigte Unterkellerungen, Wasseranschlüsse und Abwasseranfall in der Laube, große Rasenflächen auf Kosten der Beete, Waldbäume von zum Teil beträchtlicher Größe, Badebecken u.a.m. Damit steht mancher Verein vor Problemen, die nicht einfach zu lösen sind, zumal man oftmals auch großzügig darüber hinweggesehen hat. Man sollte einige Grundsätze beim Umgang mit dem nicht Zulässigen beherzigen:

1. Grundsatz: Auch wenn etwas bisher geduldet wurde, ist der die Verletzung Verursachende aus seiner Verantwortung dafür nicht entlassen; er hat gegen freiwillig eingegangene vertragliche Verpflichtungen verstoßen, egal, ob den Vorstand eine gewisse Mitschuld durch Duldung trifft oder nicht.

2. Grundsatz: Für all das, was der Kleingärtner auf seiner Parzelle errichtet hat, ist und bleibt er Eigentümer mit allen Rechten und Pflichten. Wenn er keinen Pächtnachfolger als Käufer findet, hat er es ggf. wieder zu entfernen und den ursprünglichen Zustand herzustellen. Auch wenn der Gesetzgeber die Beseitigungspflicht des Pächters für von ihm errichtete Anlagen nicht geregelt hat, gilt doch der Grundsatz: „Eigentum verpflichtet“. Aus dieser Pflicht kann der Kleingärtner nicht entlassen werden. Alles, was er auf der Parzelle in Ausübung seines Nutzungsrechts geschaffen oder erworben hat, geht beim Ende der Pachtzeit nicht in das Eigentum des Bodeneigentümers über, sondern bleibt Eigentum des Kleingärtners. Die Begründung für die Beseitigungspflicht ergibt sich daraus, daß ein Pachtland nur auf unbestimmte Zeit, aber nicht auf ewig, dem Pächter durch den Landeigentümer für eine bestimmte Nutzung – in unserem Falle die kleingärtnerische Nutzung – zur Verfügung gestellt wird. Erlischt diese Nutzung, dann hat auch das dieser Nutzung Dienende, also die kleingärtnerische Bebauung und Bepflanzung, keine Daseinsberechtigung mehr auf dem jeweiligen Flurstück. Das ergibt sich aus der Anwendung des § 95 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB – Scheinbestandteil) auf das Kleingartenrecht.

3. Grundsatz: Bei geduldeten Verstößen gegen die Kleingartenordnung

könnte der Verein davon ausgehen, die betreffenden Sachverhalte, wie zu große Waldbäume, auch weiterhin zu tolerieren, wenn der Verpächter daran keinen Anstoß nimmt und die kleingärtnerische Nutzung der Parzelle davon nicht wesentlich beeinträchtigt wird, jedoch aber maximal nur so lange, wie der Errichter die Parzelle nutzt. Es ist durch ihn auf eigene Kosten ohne Entschädigung wieder zu entfernen.

Die Vereine sollten im Auftrag des Zwischenpächters diese Beseitigungspflicht objektbezogen und terminiert mit dem Kleingärtner schriftlich vereinbaren.

Der Zwischenpächter kann im Rahmen seiner Befugnis über die Pachtsache den Pächterwechsel durchaus zum Anlaß nehmen, Ordnung in den Parzellen zu schaffen und die Beseitigung von nicht zulässigen Anpflanzungen und Einrichtungen auf Kosten des scheidenden Nutzers zu fordern. Gerade, um Verstößen gegen die kleingärtnerische Nutzung entgegenzutreten, muss der Verein der Gartenfreunde diesen Problemkreis in der Mitgliedschaft diskutieren und seinem Handeln zugrunde legen.

BUNDESVERBAND DER GARTENFREUNDE

DIE GARTENLAUBE

Auszug aus dem BKleingG:

§ 3 Kleingarten und Gartenlaube

... Im Kleingarten ist eine Laube **in einfacher Ausführung mit höchstens 24 Quadratmetern Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz zulässig**

... Sie darf nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein.

Endes des Auszuges.

Das „Zubauen“ der Gartenlaube ist gesetzlich – zumindest aber baubehördlich – verboten.

Wer zuwiderhandelt unterliegt der gesetzlichen Rückbaupflichtung.

Der Freisitz

darf überdacht sein, muss aber nach vorne offen bleiben.

