

Warum ist die kleingärtnerische Nutzung so bedeutsam?

Die kleingärtnerische Nutzung des Pachtgegenstandes sichert das Fortbestehen unserer Kleingartenanlagen (KGA). Jeder Kleingärtner ist gemäß dem mit dem Kleingartenverein (KGV) abgeschlossenen Pachtvertrag Pächter eines Kleingartens, der den Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) unterliegt. Im §1(1) heißt es dazu:

"Ein Kleingarten ist ein Garten, der dem Nutzer (Kleingärtner) zur nichtgewerbsmäßigen Nutzung, insbesondere zu Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf, und zur Erholung dient (Kleingärtnerische Nutzung)."

Dafür bekommen die Grundstückseigentümer eine von der Höhe gesetzlich festgelegten Pacht pro Quadratmeter und Jahr.

Das Bestreben der Grundstückseigentümer, ihre an Kleingärtner verpachteten Flächen gewinnbringender zu vermarkten, spüren wir fast Täglich. Deswegen ist die konsequente Erfüllung der Festlegungen im BKleingG der einzige und beste Schutz für die weitere Bezahlbarkeit und das Fortbestehen unserer Kleingärten.

Jede Änderung dieses Sondergesetzes - wie immer wieder auch von einigen Kleingärtnern gefordert - würde unweigerlich die Wirksamkeit dieser Schutzfunktion negativ beeinflussen. Sie sichert uns u. a. eine sozialverträgliche Pacht, den weitgehenden Kündigungsschutz und im Fall der Fälle eine angemessene Entschädigung. Bauten und Bauliche Einrichtungen sind sogenannte Scheinbestandteile und können vom Kleingärtner weiterverkauft werden.

In unseren KGA richten Grundstückseigentümer ihr Augenmerk vor allem auf die Nutzung der Pachtflächen gemäß BKleingG und versuchen immer wieder, Verstöße seitens der Kleingärtner für ihre Zwecke zu nutzen. Deswegen ist es zwingend notwendig, den vertragsgemäßen Umgang mit den Pachtflächen zu sichern. Die kleingärtnerische Nutzung ist dabei ein wesentliches Erfordernis.

Seit Juni 2004 ist die sogenannte Drittel-Regelung der kleingärtnerisch genutzten Flächen durch den Bundesgerichtshof eindeutig definiert (BGH III ZR 281/03). das heißt, die Erzeugung von Obst, Gemüse und anderen Früchten ist unabdingbares Begriffsmerkmal der kleingärtnerischen Nutzung. Wenn jeder Kleingärtner ein Drittel seiner Gartenfläche kleingärtnerisch nutzt, prägt er den Charakter seiner KGA.

Ein weiterer Schwerpunkt sind Bauten und Bauliche Einrichtungen in den Parzellen und deren Ausstattung (Strom, Wasser, illegale Abwasserentsorgung usw.). Auch hier müssen die Festlegungen im § 3 BKleingG konsequent(er) beachtet und durchgesetzt werden. Eine ordentliche Antragsstellung, das Genehmigungsverfahren im KGV, die Kontrolle der Bauausführung und die ordnungsgemäße Fertigstellung sind dabei entscheidende Schwerpunkte. Nicht genehmigte Bauten sind konsequent zurückzubauen oder abzureißen. Eine von der Mitgliederversammlung beschlossene Bauordnung des KGV ist dabei sehr hilfreich.

In diesem Zusammenhang müssen auch die Bestandsschutzregelungen lt. § 20 a BKleingG beachtet werden. Wenn Veränderungen an ordnungsgemäß errichteten Bauten über Erhaltungsmaßnahmen hinausgehen, erlischt dieser Bestandsschutz! Auch darauf achten die Grundstückseigentümer und machen ihre Ansprüche deutlich. Ihr Ziel ist es, betroffene KGV in Gartenvereine umzuwandeln, die nicht dem BKleingG unterliegen - dann können höhere Pachtpreise erhoben und Verträge problemlos gekündigt werden.

Damit wird deutlich unterstrichen, dass der Erhalt unserer Kleingärten wesentlich von der vertragsgemäßen Nutzung der Pachtfläche abhängt.

Robby Müller, LSK Vorstandsmitglied
Vorsitzender des Stadtverbandes Leipzig der Kleingärtner