

Grundsätzliches zu gärtnerischen Anforderungen an eine Kleingartenanlage nach dem Urteil des BGH zur vom 17.06.2004 zum Az. III ZR 281/03

Das Urteil des BGH verlangt die Nutzung einer erheblichen Fläche der Kleingartenanlage zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen (Obst und Gemüse für den Eigenbedarf). Hinsichtlich der Größe und Nutzungsart der dafür zu verwendenden Fläche stellt der BGH mehrere Kriterien auf, die erforderlich sind, um eine Kleingartenanlage im Sinne des Gesetzes (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BKleingG) zu charakterisieren.

Der BGH formuliert in dem Urteil die sog. „**Eindrittellösung**“ in dem er zum Ausdruck bringt, dass wenigstens ein Drittel der angepachteten Fläche der Nutzung zum Anbau von Gartenbauerzeugnissen in seiner Vielfalt und für den Eigenbedarf unterliegen sollte. Nur topografische Besonderheiten oder Bodenqualitäten, die den Anbau von Nutzpflanzen teilweise nicht zulassen, können davon abweichend eine Beurteilung als Kleingartenanlage bewirken. Dabei darf die Beurteilung, ob es sich um eine Kleingartenanlage handelt, nicht auf die einzelne Parzellen reduziert werden. Der Charakter der Anlage, die Vertragsgegenstand eines Haupt- oder Zwischenpachtvertrages ist, muss in seiner Gesamtheit der Feststellung unterliegen. Davon hängt ab, wer vertraglich unter die Regelung des BKleingG fällt oder einzig und allein nach BGB bzw. Schuldrechtsanpassungsgesetz zu bewerten ist.

Damit verbunden ist die Preisbindung nach § 5 Abs. 1 BKleingG. Der BGH hebt dabei die Bedeutung der Nutzungsart (Obst- und Gemüseanbau in seiner Vielfalt) in der gesamten Anlage hervor, da anderenfalls die wirtschaftliche Verwertbarkeit der Immobilie (des Grundstücks) sich anders darstellen würde und die Verfassungsmäßigkeit der Preisbindung nicht mehr gegeben wäre.

Der BGH honoriert in dem Urteil sowohl die gesellschaftliche Entwicklung der Nutzung des Kleingartens auch zu Erholungszwecken als auch die Tatsache, dass zu DDR-Zeiten eine größere Bebaubarkeit möglich war.

Dies fand gesetzlich auch in § 20 a Nr. 7 BKleingG Berücksichtigung.

Entscheidend für die Bewertung einer Anlage als Kleingartenanlagen ist gegebenenfalls der Status selbiger zum Zeitpunkt des 03.10.1990 und der zu diesem Zeitpunkt tatsächlich ausgeübten Nutzung im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG.

Auch aus diesem Grunde ist es notwendig, den Zustand der Kleingärten und der Kleingartenanlage am 03.10.1990 beweiskräftig darstellen zu können.

Schröder
Rechtsanwalt