

»Kleingärtnerische Nutzung« nach dem Bundeskleingartengesetz

Dr. sc. Achim Friedrich, Potsdam*

Die rechtliche Unterscheidung von Verträgen über Kleingartenpacht und Verträgen über Erholungsgrundstücksnutzung ist umstritten. Sie ist insbesondere auch im Hinblick auf die finanziellen Konsequenzen für die Pächter jedoch von großer praktischer Bedeutung. Der Autor benennt Abgrenzungskriterien, die der Lösung von Rechtsstreitigkeiten dienlich sein können.

Abgrenzungserfordernis der Pacht- und Nutzungsverträge

In der Bundesrepublik Deutschland existieren zzt. ca. 1,03 Mio. Kleingartenpachtverträge nach dem BKleingG, ca. 600.000 davon in den neuen Bundesländern. Daneben bestehen in den neuen Ländern ca. 320.000 Verträge über Erholungsgrundstücke (Nutzungs- bzw. Pachtverträge nach ZGB bzw. BGB). Insbesondere in den neuen Bundesländern häufen sich in letzter Zeit Streitigkeiten über die rechtliche Einordnung dieser Pachtverträge. Ihre Ursache haben die Streitigkeiten insbesondere in dem teilweise erheblichen Unterschied der zu zahlenden Pacht (nach der NutzungsentgeltVO können Beträge gefordert werden, die teilweise das zehnfache des Höchstpachtzinses nach dem BKleingG betragen) sowie in den erheblich unterschied-

lichen Kündigungs- und Entschädigungsregelungen in den jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen.

Einziges geeignetes Unterscheidungsmerkmal zwischen den Nutzungsarten »Kleingarten« und »Erholungsgrundstück« bildet das Vorliegen der sog. kleingärtnerischen Nutzung aus § 1 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG. Die diesbezüglichen Auffassungen in Literatur und Rechtsprechung gehen teilweise weit auseinander, was zu einer erheblichen Unsicherheit sowohl auf Verpächter- als auch auf Pächterseite geführt hat. Im Folgenden soll daher das Tatbestandsmerkmal der kleingärtnerischen Nutzung aus § 1 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG näher untersucht werden.

Das BKleingG bestimmt in § 1 Abs. 1 Nr. 1, dass ein Kleingarten »zur nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf, und zur Erholung« zu dienen hat. Im Kommentar von *Mainczyk* wird dazu ausgeführt, dass sich die nichterwerbsmäßige gärtnerische Nutzung nicht nur auf die Erzeugung von Obst, Gemüse und anderen Früchten (z.B. Blumen, auch Feldfrüchte wie Kartoffeln) erstreckt, sondern neben der Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen auch eine andere gärtnerische Nutzung nicht ausschließt. Dies beinhaltet z.B. auch das Anpflanzen von Zierbäumen, Sträuchern, das Anlegen von Rasen-

* Der Autor ist Vorsitzender des Landesverbandes Brandenburg der Gartenfreunde e.V.

flächen und Biotopen. Kennzeichnend für diese Nutzungsart ist die Vielfalt der Gartenbauerzeugnisse.¹

- Aus rechtlicher Sicht leitet sich daher die Notwendigkeit ab,
1. den Begriff »Gartenbauerzeugnisse«,
 2. das Artenverhältnis zwischen ein- und mehrjährigen Kulturen sowie
 3. das Flächenverhältnis der einzelnen Nutzungsarten (gärtnerische Nutzung und Erholungsnutzung) zu objektivieren.

Zum Begriff »Gartenbauerzeugnisse«

Dass Obst und Gemüse zu den Gartenbauerzeugnissen gehören, ist unstrittig. Strittig ist jedoch, welche weiteren Pflanzenarten zu den Gartenbauerzeugnissen gehören. Gerade diese Zuordnung spielt eine große Rolle in den Auseinandersetzungen sowohl zwischen Bodeneigentümer und Zwischenpächter als auch zwischen Zwischenpächter und Unterpächter. Obwohl dazu auch in den Gartenordnungen der Kleingärtnerverbände entsprechende Festlegungen getroffen sind, führt die Vielfalt gärtnerischer Kulturen immer wieder zu unterschiedlichen, teilweise extremen Interpretationen und damit zu Irritationen. Seinen Höhepunkt fand dies in der Ansicht von *Mollnau*, der den Begriff »Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen« auf die überwiegende Erzeugung von einjährigen Produkten reduziert und daraus die Forderung ableitet, dass mindestens 51% der Gartenfläche mit derartigen (einjährigen) Pflanzenarten zu besetzen sind.²

Diese völlig unbegründete Interpretation führte in der Folge zu einem Urteil des *LG Potsdam*³ zu Ungunsten der Kleingärtner. Auch in jenem Fall stand die Absicht der Bodeneigentümer dahinter, den Status eines Kleingartens bzw. einer Kleingartenanlage mit dem Ziel höherer Pachterlöse anzuzweifeln. Es erscheint aus der gegenwärtigen Sachlage im Interesse der Erhaltung und Sicherung von Kleingartenanlagen notwendig, den Begriff »Gartenbauerzeugnisse« vom rein gärtnerischen Standpunkt eindeutiger zu bestimmen.

Die Zuordnung einzelner Fachgebiete (Zweige) zum Erwerbsgartenbau ist nicht ganz einheitlich. Wertet man die zu dieser Thematik vorliegende Literatur, dann ergibt sich unter dem Blickwinkel »Kleingarten« Folgendes:

Die Fachgebiete Gemüse-, Obst- und Zierpflanzenbau werden völlig übereinstimmend als dem Gartenbau zugehörige Zweige betrachtet.

Nicht ganz so eindeutig sind die Auffassungen im Bereich der Heil- und Gewürzpflanzen. Zweifellos gehören diese zur Gruppe der Sonderkulturen. »Ob es sich hierbei um eine landwirtschaftliche oder gärtnerische Sonderkultur handelt, ist hauptsächlich abhängig von der arbeitswirtschaftlichen Intensitätsstufe der anzubauenden Pflanzenart.«⁴ (Da der Anbau dieser Pflanzen – ähnlich dem Gemüse – im Allgemeinen arbeits- und kapitalintensiv sei, würde er gern dem gärtnerischen Pflanzenbau zugeordnet.) Unter Berücksichtigung dieser Auffassung ist es richtig, die dazu zählenden Pflanzenarten im Kleingarten den Gartenbauerzeugnissen zu zuordnen und ergänzend dazu die Duft- und, im Sonderfall, Färbepflanzen hinzuzufügen.

Als Sonderfälle sind der Samenbau und die Baumschule zu werten. Kleingartentypisch sind diese Zweige nicht. Sofern jedoch Aktivitäten zur Samengewinnung und zur Anzucht von Gehölzen für die Eigenversorgung zum Hobby eines Kleingärtners gehören, dann zählt die dafür beanspruchte Fläche zweifelsfrei zur gärtnerischen Nutzung und zur Fruchtziehung.

Während die Kultur von Weinreben bedenkenlos dem Obstbau zuzuordnen ist, obwohl der erwerbsmäßige Weinbau als selbständiger Wirtschaftszweig gilt, zählen die Nussarten (Schalenobst) zwar eindeutig zum Obst, sind jedoch im Kleingarten wegen ihrer Großwüchsigkeit unerwünscht.

Zum Arten- und Flächenverhältnis

Es ist, wie oben dargestellt, zu einseitig, wenn die allseits propagierte Artenvielfalt im Kleingarten lediglich auf das zweifellos breite Spektrum der verfügbaren Obst- und Gemüsearten eingegrenzt wird. Derartige Nutzungsvorstellungen sind überholt und entsprechen nicht Buchstaben und Geist des BKleingG. *Mainczyk* lässt aus rechtlicher Sicht an diesem Sachverhalt keinen Zweifel.⁵

Unter den gegenwärtigen Bedingungen ist vielmehr eine Erweiterung der zulässigen Grenzen angezeigt. Es würde an dieser Stelle zu weit führen, diese Arten einzeln aufzuführen. Jedoch soll darauf verwiesen werden, dass im Standardwerk »Der Biogarten« allein 306 Pflanzenarten für den Anbau empfohlen werden. Diese mögliche Vielfalt empfehlenswerter Kulturpflanzen nach dem Vorbild des früheren Bauerngartens in Mischkultur angebaut, naturnah, ökologisch oder biologisch betrieben, das ist vielmehr das Leitbild des Kleingartens in Gegenwart und Zukunft.

Der Artenreichtum kann nicht groß genug sein, da er Grundlage einer entsprechenden Fauna ist und damit die Kleingartenanlagen ihre anerkannt ökologische Funktion erst voll entfalten können.⁶

Ein wesentliches Merkmal der nichterwerbsmäßigen Nutzung ist die »Fruchtziehung«. Der Begriff »Frucht« ist in § 99 BGB bestimmt. Danach sind »Früchte einer Sache ... die Erzeugnisse der Sache und die sonstige Ausbeute, welche aus der Sache ihrer Bestimmung gemäß gewonnen wird.«

Das bedeutet z.B., dass Bäume zwar im Wald »Früchte« sind, im Kleingarten allerdings nicht dazu zählen. Früchte im Kleingarten sind lediglich die Erzeugnisse, die den Zweigen des Gartenbaus (s.o.) entsprechen. Bei den Obst- und Gemüsearten ist dazu keinerlei Ergänzung notwendig.

Einiger Bemerkungen bedarf es allerdings im Zierpflanzenbereich: Es steht außer Zweifel, dass Sommerblumen, Stauden, Zwiebel- und Knollengewächse zu den Gartenbauerzeugnissen gehören. Einmal, weil sie zweifelsfrei gärtnerische Kulturen sind und andererseits ihre »Früchte« – die Blüten – der Bestimmung des Kleingartens gemäß gewonnen werden.

Etwas differenzierter verhält es sich bei den Ziergehölzen. Im Sinne der »Fruchtziehung« sind zweifellos die Gehölze der gärtnerischen Nutzung zuzuordnen, deren Blütenzweige (getrieben oder natürlich erblüht) sonstigen Blumen ähnlich als Vasenschmuck dienen können. Dazu zählen z.B. Arten bzw. Sorten von *Deutzia*, *Forsythia*, *Jasminum*, *Prunus*; aber auch solche, deren Fruchtzweige (Rosen, *Pyracantha*, *Malus*-Arten/Sorten, *Cotoneaster*) als Zimmerschmuck verwendbar sind. (Wenn die Schnitrose als Gehölz nicht sonderlich genannt wird, so versteht sich das wohl von selbst.)

Eine Besonderheit könnten jedoch niedrig wachsende Bienen-nährgehölze wie *Berberis*-, *Calluna*-, *Spirea*-, *Symphoricarpos*-Arten/Sorten, *Chaenomeles japonica* bilden. Diese dienen zwar nur indirekt der Fruchtziehung (Honiggewinnung, Bestäubungsfunktion der Bienen bei Obst und Gemüse), verdienen jedoch durchaus Anerkennung als gärtnerische Nutzpflanzen. Das erscheint um so mehr gerechtfertigt, als der Größe des Kleingartens entsprechend auch Rasenflächen und Biotope dazu gezählt werden können. Die genannten Arten stehen stellvertretend für eine weitere Vielzahl.

1 L. Mainczyk, BundeskleingartenG, Praktiker-Komm., 8. Aufl. 2002, S. 50 f.

2 M. Mollnau, »Zur Anwendung des BKleingG und des SachenRBERG auf Grundstücksnutzungsverhältnisse im Beitrittsgebiet«, NJ 1997, 466 ff.

3 LG Potsdam, Urt. v. 16.5.2000, 6 S 15/99 (rechtskräftig).

4 E. F. Heeger, Hdb. des Arznei- und Gewürzpflanzenbaues, VEB Deutscher Landwirtschaftsverlag, 2. Aufl. 1989, S. 11.

5 L. Mainczyk (Fn 1), § 1 Rn 6a, 7.

6 A. Friedrich, Agenda 21 und Kleingärten, Bundesverband Deutscher Gartenfreunde e.V., internationales Seminar Agenda 21, München 2001.

Ziergehölze, die den o.g. Kriterien nicht entsprechen (dazu gehören z.B. die Koniferensortimente), können als gärtnerische Nutzung im Sinne einer Fruchtziehung nicht anerkannt werden.

Der notwendige Anteil von Obst- und Gemüsearten an der Kleingartenfläche gibt immer wieder Anlass zu Diskussionen und gerichtlichen Auseinandersetzungen. Generell ist festzustellen, dass der Gesetzgeber den Anbau dieser Kulturen vorschreibt, ihr Vorhandensein im Kleingarten somit unverzichtbarer Bestandteil der nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung ist. Es bleibt die Frage nach dem »wieviel«. Weder das BKleingG noch die dazu vorliegenden Kommentare von *Mainczyk*,⁷ *Stang*⁸ und *Otte*⁹ nennen dafür quantitative Parameter. Die diesbezüglichen Aussagen beschränken sich auf qualitative Aspekte und stellen fest, dass Obst und Gemüse in Artenvielfalt vorhanden sein müssen. Lediglich das *VG Frankfurt (Oder)* gelangt bei der Beurteilung einer Kleingartenanlage zu der Feststellung, dass ein Anteil von durchschnittlich 22,20% der Gartenfläche »als gärtnerische Nutzung (Gemüsebeete, Beerensträucher, Obstbäume, Zierpflanzen einschließlich Blumen) ... kein ... nur ganz geringfügiger, die Gärten nicht mitprägender Anteil (ist), sondern ... bereits für das Vorliegen einer kleingärtnerischen Nutzung iSv § 1 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG (genügt)«.¹⁰

Vergleicht man diese Aussage mit der bereits zitierten von *Mollnau*, dann wird ersichtlich, wie groß die Interpretationsspielräume sind. Dass auf dieser Grundlage viel Unsicherheit in die praktische Arbeit der Kleingärtnervereine und -verbände getragen wird, liegt auf der Hand. Es ist demzufolge notwendig, die Abgrenzung deutlicher zu gestalten.

Richtungsweisend dazu dürfte das vom *BGH*¹¹ bestätigte Urteil des *OLG Naumburg*¹² sein. Folgt man dem darin ausgeurteilten Sachverhalt, dann lässt sich Folgendes feststellen:

1. Die nichterwerbsmäßige gärtnerische Nutzung muss dominieren. Das bedeutet, dass dieser mindestens 51% der Gartenfläche vorbehalten sein muss.
2. Die Erzeugung von Obst und Gemüse muss auf diesem Flächenanteil überwiegen. Das heißt wiederum, mindestens 51% der gärtnerisch genutzten Fläche (das entspräche ca. der Hälfte der unter 1. verzeichneten Anteile und macht damit 26% der gesamten Gartenfläche aus) sind mit den entsprechenden Arten zu besetzen.

Wie viel Obst oder Gemüse davon ausmachen sollten, darüber sagt das BKleingG nichts aus. Es wird lediglich von Obst und Gemüse gesprochen. Beides muss also sein. Die Anteile von Obst- und Gemüsearten bleiben der individuellen Neigung des Kleingärtners vorbehalten. Für die anderen »Feldfrüchte«¹³ verbleiben demzufolge rein mathematisch max. 25% der Gartenfläche, auch hier ohne Fixierung bestimmter Schwerpunktanteile. Diese Relationen an der »gärtnerisch genutzten Fläche« bleiben auch dann erhalten, wenn deren Anteil an der gesamten Gartenfläche mehr als 51% beträgt.

Eine solche Betrachtungsweise eröffnet den individuellen Neigungen des Kleingärtners große Spielräume, berücksichtigt dessen soziale und familiäre Situation ebenso wie die notwendigen ökologischen Bedingungsfelder gegenwärtiger Umweltpolitik.

Systematisiert ergeben die für die nichterwerbsmäßige gärtnerische Nutzung im Kleingarten in Betracht kommenden wichtigsten Pflanzenarten folgendes Verhältnis: Von insges. 18 Pflanzengruppen sind lediglich sieben einjährig und elf – das sind 61,1% – mehrjährig. Zu den einjährigen Kulturen gehören fast alle Gemüsearten (Ausnahme Stielgemüse = Spargel und Rhabarber sowie einige Grenzfälle

von Arten und Sorten, die überwinterrungsfähig sind, wie Porree, Rosenkohl, Grünkohl und durchaus auch als zweijährige Kulturen gewertet werden können), Sommerblumen und einjährige Kräuter.

Sämtliche Obstarten, Stauden, fast alle Blumenzwiebel-/Knollengewächse, alle Ziergehölze und viele Kräuter sind mehrjährig.

Damit wird deutlich, dass die Forderung, mindestens 51% der Gartenfläche mit einjährigen Kulturen zu besetzen als haltlos und unbegründbar in den Bereich des Wunschenkens gehört und jeglicher fachlichen Grundlage entbehrt, da 2/3 aller anbaubaren Arten eindeutig zwei- und mehrjährig sind, ungeachtet noch einiger Zweifelsfälle bei überwinterrungsfähigen, jedoch als einjährig verbuchten Gemüsearten und -sorten.

Und außerdem: Die bisher übliche Abgrenzung zwischen Gemüse und Zierpflanzen sowie Heil- und Gewürzpflanzen beginnt zumindest für den Hobbybereich zu verschwimmen. Buntlaubiger Salat, Mangold und Zierkohl bringen Farbe und bisher bei diesen Arten unbekannt Formen in den Garten und tragen zu dessen Zierde bei, übernehmen somit Zierpflanzenfunktionen.¹⁴ Blüten und Blütenknospen dienen zunehmend der optischen und geschmacklichen Aufwertung von Getränken und Speisen. *Mail-Brandt* nennt insges. 63 Arten, die in diesem Sinne verwendbar sind.¹⁵

Zusammenfassung

Die »kleingärtnerische Nutzung« aus § 1 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG erfasst sowohl die nichterwerbsmäßige gärtnerische Nutzung als auch die Erholungsnutzung. Schon aus Gründen der Abgrenzung zur Anwendung der Bestimmungen des SchuldRAnpG (§ 29 Ziff. 4) muss die nichterwerbsmäßige gärtnerische Nutzung gegenüber der Erholungsnutzung überwiegen. Innerhalb der nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung muss die Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf eine bestimmende Rolle einnehmen. Zur nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung gehört insbesondere der Anbau von Obst und Gemüse, Zierpflanzen sowie Heil- und Gewürzpflanzen (Kräuter), aber auch das Anlegen und Pflegen von Rasenflächen.

Hierbei muss jedoch der Anbau von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf dominieren, so dass sich rein rechnerisch ein Mindestflächenanteil von 26% für die Gewinnung von Obst und Gemüse für den Eigenbedarf und ein weiterer Anteil von 25% der Gartenfläche für sonstige nichterwerbsmäßige gärtnerische Nutzung (Zierpflanzen und Heil-/Gewürzpflanzen) ergibt. Darüber hinaus gehende Forderungen, etwa dass 51% der Fläche für Obst- und Gemüseanbau oder gar ausschließlich für einjährige Kulturen genutzt werden müssten, werden weder vom BKleingG getragen noch sind solche aus rein gärtnerischer Sicht gerechtfertigt.

7 Siehe Fn 1.

8 G. Stang, BundeskleingartenG, Komm., 2. Aufl. 1995, § 1 Rn 6 f.

9 Otte, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, Teil H, Komm. zum BKleingG, § 1 Rn 8 ff.

10 VG Frankfurt (Oder), Urt. v. 31.3.1998, Az. 7 K 1912/96.

11 BGH, Urt. v. 31.1.2002 – III ZR 42/01.

12 OLG Naumburg v. 11.1.2001 – 7 O 132/99.

13 L. Mainczyk (Fn 1), § 1 Rn 6.

14 A. Werner, Gartenzeitung 7/2002, 34 ff.

15 M. Mail-Brandt, Gartenzeitung 6/2002, 34 ff.