



Wissenswertes rund um den Kleingarten

Kleingarten & Co.

Viele Freizeitgartenbau-Initiativen wie Urban Gardening-Gruppen, Selbsternte-Angebote der Landwirtschaft, Guerilla-Gärtner, Internationale Gärten, ... sind freie „nicht organisierte“ Zusammenschlüsse mit dem Ziel, finanziell schlechter gestellte Bevölkerungsschichten wie auch junge Familien ohne Grundeigentum zu einem eigenen Garten zu verhelfen.

Kleingärtner sind in Vereinen organisiert und durch das Bundeskleingartengesetz „gesetzlich geschützt“: Ein privilegiertes Hobby!

Die gewährten Rechte bedingen jedoch auch die Einhaltung von Pflichten.

Bundeskleingartengesetz: Schutz und Vorteile

- ▶ Pachtland, mehrere Einzelparzellen als Anlage, Parzellengröße maximal 400 m² (300 m² üblich)
- ▶ Parzellenausstattung nicht fest mit Boden verbunden (Unterschied zu Miet-/Pachtverhältnissen im BGB, wo Baulichkeiten und Pflanzen nach dem Einwurzeln zu festem Bestandteil des Bodens werden)
- ▶ Laube einfache Ausführung, max. 24 m² überbaute Fläche (Laube + fest überdachter Freisitz), keine Erschließung (Wasser in Laube, Abwasser, Parzellen-Stromanschluss)
- ▶ Obst/Gemüse für Eigenbedarf, keine gewerbliche Nutzung
- ▶ Keine Tierhaltung (Ausnahme Honigbiene)
- ▶ Unbefristete Pachtverträge

- ▶ Pachtpreisbegrenzung, maximal das 4-fache der im Erwerbsgemüsebau ortsüblichen Pacht
- ▶ Stundung von Erschließungsgebühren
- ▶ Hohe Hürden bei Aufhebung der Anlage (Ersatzlandbeschaffung)

Grundvoraussetzung Kleingärtnerische Nutzung

- ▶ Einhaltung der Kleingärtnerischen Nutzung, u.a.: „Drittelnutzung“ der Parzellen
BGH-Urteil vom 17.06.2004:
 1. Mindestens ein Drittel der (Anlagen) Fläche für Anbau von Gartenerzeugnissen genutzt (Obst und Gemüse) und damit
 2. prägt die Gewinnung von Gartenerzeugnissen den Anlagencharakter maßgeblich

Aus Gründen der Gleichbehandlung und Verfahrenstransparenz setzt der LV der Gartenfreunde BaWü diese Forderung so um:
**Die Gemüsebeetfläche muss mindestens 1/6 (17 %) der Parzellenfläche betragen
 Obstbau muss vorhanden sein (keine detaillierte Flächenerfassung)**
- ▶ Wesentliches Unterscheidungsmerkmal einer Kleingartenanlage gegenüber Wochenendhausflächen u.a.!

Nutzungs- und Gestaltungsvorgaben

- ▶ Das Bundeskleingartengesetz definiert „Kleingärtnerische Nützlichkeit“: Laube, Wege, Wasser- aber keine Elektrizitätsversorgung, Bepflanzung, ...
Diese werden bei Parzellenaufgabe bewertet, falls sie der abgebende Pächter seinem Nachfolger überlässt.
- ▶ Laubengröße und Bauausführung sind durch Bebauungsplan oder Vorgaben im Pachtvertrag mit dem Eigentümer (meist Kommune) geregelt
- ▶ Der Verein (Mitgliederversammlung) gibt sich eine Gartenordnung, die unter Berücksichtigung von Bundeskleingartengesetz und Bebauungsplan die Gestaltung der Parzellen regelt (Grenzabstände, Zulässigkeit von Gartenteichen, etc.)
Der Landesverband der Gartenfreunde Baden-Württemberg e.V. gibt dafür eine Mustergartenordnung mit Empfehlungscharakter heraus.
- ▶ Das Nachbarrecht gilt nur an den Außengrenzen der Anlage, nicht zwischen den Parzellen („Innengrenzen“), es sei denn, es ist laut Gartenordnung anzuwenden (Grenzabstände von Gehölzen aber teilweise praxisfremd zu klein!)

Nicht Bestandteile der Kleingärtnerischen Nutzung sind z.B.

- ▶ Gärtnerische „Sondereinrichtungen“ wie freistehende Gewächshäuser, Hochbeete, Teiche, Steingärten u.a. „Liebhaberobjekte“
- ▶ Einseitige gärtnerische Nutzung der der Parzelle z.B. als Weinberg
- ▶ Großwüchsige Gehölze (Obst-Hochstämme, „Waldbäume“)
- ▶ Grills, offene Kamine, Kinderspielgeräte u.a. Freizeiteinrichtungen

Diese Parzellenausstattungen werden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt, ggf. sogar Rückbau/Rodung auf Verlangen des Vereins/Nachpächters!

Pächterwechsel und Wertermittlung

Der Gesetzgeber geht vom Wegnahmerecht des abgebenden Pächters aus, d.h. er kann bei Aufgabe seines Kleingartens sein gesamtes Eigentum mitnehmen, also die Parzelle räumen.

Bei Weitergabe der Parzellenausstattung an Nachpächter muss eine Wertermittlung nach den Richtlinien des jeweiligen Landesverbandes erfolgen.

Die so ermittelte Entschädigungssumme, die der Neupächter an den abgebenden Pächter zu entrichten hat, ist verbindlich, es gibt keinen „freien Kleingartenmarkt“, der sich auf Angebot und Nachfrage begründet (Sozialverpflichtung).

Aufgrund dieser vom Bundeskleingartengesetz auferlegten Sozialverpflichtung sind die Entschädigungssummen bei aller Würdigung der kleingärtnerisch nützlichen Ausstattungsmerkmale so niedrig wie möglich zu halten, deshalb werden z.B. freistehende Gewächshäuser („mutieren“ nach einigen Jahren wegen Anbauproblemen oft zu Geräteschuppen) und Hochbeete (selten fachgerecht gebaut) nicht bewertet.

Die Wertermittlung erfasst auch Missstände auf der Parzelle und legt die Behebungskosten fest.

Das Protokoll, in dem alle Ausstattungsmerkmale (Baulichkeiten und Bepflanzung) unabhängig von ihrem Wert erfasst werden, dient zugleich der Dokumentation der Parzellengeschichte und kann so auseinandersetzungsvermeidend wirken.

Der Verein hat das alleinige Auswahlrecht des Nachpächters.

Wer genehmigt was?

► Verein und Pächter sind an die Vorgaben, des Bundeskleingartengesetzes und der Kommune (Bebauungsplan, Pachtvertrag, etc.) gebunden.

Über diese Bestimmungen hinausgehende Sachverhalte darf der Vereinsvorstand nicht genehmigen!

► Jede Baumaßnahme ist vom Vereinsvorstand schriftlich zu genehmigen.

► Bei Verstößen muss die entsprechende Baulichkeit/Pflanze auf Verlangen des Vereins zurückgebaut bzw. entfernt werden.

Nichtbefolgen ist ein Abmahnungs-/Kündigungsgrund.

Für Pächter ist Vereinsvorstand der alleinige Ansprechpartner, direkte Kontakte z.B. mit Behörden sind nicht erlaubt und können zur Abmahnung/Kündigung führen!

Gemeinschaftsarbeit

Laut § 1 Nr. 1 Satz 2 Bundeskleingartengesetz ist eine Kleingartenparzelle dadurch charakterisiert, dass sie in einer Anlage liegt, in der mehrere Einzelgärten mit Gemeinschaftseinrichtungen zusammengefasst sind.

Diese Gemeinschaftseinrichtungen wie Wege, Wasserversorgung, vereinseigene Gebäude, Spielflächen, Einfriedungen, etc. sind zumindest teilweise für die kleingärtnerische Nutzung unabdingbar, dienen in ihrer Gesamtheit allen Pächtern und sind daher auch gemeinschaftlich von diesen zu unterhalten, eben im Rahmen der Gemeinschaftsarbeit.

Daher werden in den Vereinsregularien (Satzung, Gartenordnung, Unterpachtvertrag) üblicherweise Bestimmungen über die Verpflichtung der Pächter zur tätigen Ableistung der Gemeinschaftsarbeit getroffen.

Üblicherweise wird die Stundenzahl der Gemeinschaftsarbeit von Mitglieder- oder Pächterversammlung unter Zugrundelegung des durchschnittlichen jährlichen Arbeitsanfalles festgelegt.

Da die für den Unterhalt der Gemeinschaftseinrichtungen erforderlichen Arbeiten geleistet werden müssen, ist die praktische Tätigkeit „mit der Hand am Arm“ gefragt und nur in begründeten Ausnahmefällen kann eine (zeitlich befristete!) finanzielle Ersatzleistung vom Vorstand akzeptiert werden.

Keinesfalls darf ein „Loskaufen“ von der tätigen Gemeinschaftsarbeit vom Vorstand geduldet werden!

Da diese Geldmittel im Ernstfall für die Vergabe der von den Pächtern nicht erledigten, aber erforderlichen Unterhaltsarbeiten an einen Fachbetrieb verwendet werden müssten, empfiehlt der Landesverband einen etwa kostendeckenden Stundensatz von 30 € pro nicht geleisteter Gemeinschaftsarbeitsstunde.

▶ **Das tätige Ableisten der Gemeinschaftsarbeit ist Pflicht für jeden Pächter und eine Verweigerung gilt allgemein als Grund für eine Kündigung des Pachtvertrages durch den Verein.**

▶ **Gemeinschaftsarbeit fördert das Miteinander!**

Öffentlichkeitsarbeit

- ▶ Presse- (Fachberichte in Lokalzeitung, ...) und Öffentlichkeitsarbeit (Vereinsflyer, Kooperation mit Fachgeschäften, Infostand bei kommunalen Aktionen, ...)
- ▶ Fachberatung (Vorträge, Gartenberatungen, Lehrfahrten, Lehrgarten, ...)
- ▶ Fachvorträge auch mit „allgemein interessierenden“ Themen, ggf. in Kooperation mit Volkshochschule
- ▶ Kommunales Engagement (Grünflächenpflege, Blumenschmuckwettbewerb, ...)
- ▶ Gezieltes Ansprechen potentieller Interessenten (Neubausiedlungen/Eigentümerwechsel)
- ▶ Kinder- und Jugendarbeit (Kooperation mit Kindergarten/Schule, vereinseigene Jugendgruppe)

Kleingärten als Orte der Erholung und der Biodiversität

Naturnah bewirtschaftete Kleingärten sind grüne Oasen in Ballungsgebieten:

- ▶ Erholungsfunktion als Öffentliches Grün
- ▶ Luftverbesserung (Verdunstungskühlung, Feinstaubfilter, Frischluftschneise)
- ▶ Lärmreduzierung
- ▶ Grundwasserregeneration
- ▶ Strukturenreichtum ▶ Biodiversität
- ▶ Trittbrettbioptop



Kleingärten als Orte der Nutzpflanzenvielfalt

- ▶ Kulturpflanzenvielfalt (Sortenerhalt)
- ▶ Eine Studie zur Kulturpflanzenvielfalt in Kleingartenanlagen des Bundesverbandes Deutscher Gartenfreunde (BDG) 2003-2008 zusammen mit dem Fachbereich Agrarbiodiversität der Universität Kassel ergab
2094 Kulturpflanzenarten aus 170 Pflanzenfamilien!

Problemfelder im Kleingartenwesen

Kleingartenvereine sind ein Bestandteil der Gesellschaft!

- ▶ Egoismus: Zurückgehendes Engagement für den Verein
Anlagenunterhalt (Gemeinschaftsarbeit) und
Vereinsfinanzierung (Feste) sind gefährdet
Schwindende Einsicht in Regeln bei steigender Bereitschaft zu juristischen Auseinandersetzungen
- ▶ Geiz ist geil:
Endlose Diskussionen bei notwendigen Beitragserhöhungen
- ▶ Überalterung vor allem der Funktionäre wegen mangelndem Nachwuchs
(Berufliche Überlastung und ungenügende/fehlende Einbindung und Vorbereitung jüngerer Mitglieder für ein Funktionärsamt)
- ▶ Trend zum reinen Erholungsgarten (Gefahr für die Erhaltung des Bundeskleingartengesetzes, das z.B. auch durch die Wohnraumnot in Ballungsgebieten zunehmend unter Druck gerät)
- ▶ Überforderung der Funktionäre durch zunehmende Streitigkeiten im Verein, Prozesse und Verwaltungsvorschriften
- ▶ Professionelle Verwaltung der Anlagen als Ausweg?
Dagegen sprechen die Vereinsbindung im Bundeskleingartengesetz, der weitere Verlust der sozialen Komponente sowie die Kosten! (Sozialverpflichtung)
- ▶ Generelle „Vereinsscheu“ der Bevölkerung (Abhilfe durch „unverbindliche“ Einzelmitgliedschaft in übergeordnetem Verband?)

Kleingärten als Orte der Integration

Hauptprobleme:

- ▶ Mangelnde Sprachkenntnisse
 - ▷ Wichtiges Auswahlkriterium (Verstehen von Regeln!), ggf. sprachkundige Verwandte als Pächter
- ▶ Fehlende „kulturelle Vorprägung“ im Vereinswesen:
Uneinsichtigkeit in Regeln
 - ▷ Obleute gleicher Nationalität
Nichtengagieren im Verein
 - ▷ Internationale Gartenfeste, Gemeinschaftsarbeit, gezieltes Ansprechen, ...
- ▶ Konzentration gleicher Nationalitäten in Anlagenteilen
 - ▷ Gezielte Parzellenvergabe

Kleingärten als Lernorte

Bedeutungswandel des Gartens von finanziell entlastender Nahrungsmittelerzeugung und optisch ansprechendem „Aushängeschild“ zu möglichst pflegeleichter Abstandsfläche zwischen den Häusern

- ▶ Verlust von Gartenwissen durch Wegfall der Großelterngeneration, Eltern sind „Generation Aldi“
- ▶ Keine Tradierung von Fach- und Erfahrungswissen mehr
- ▶ Die Schule kann das nicht kompensieren, da die Lehrer nicht speziell dafür ausgebildet sind und keine eigenen Erfahrungen mehr mitbringen
- ▶ Problemfeld Schulgarten:
 - Ungenügende Gewichtung im Lehrplan, dadurch Zeitmangel
 - Häufig Bindung an einzelne engagierte Lehrkräfte
 - Oft ungeeignete Flächen (Bodenqualität, Besonnung, ...)
 - Fehlende Infrastruktur (Wasserversorgung, Geräteaufbewahrung, ...)
 - Fehlende Betreuung während der Ferien!
- ▶ Alternative: Besuchsprogramm in (Klein)Gartenanlage
- ▶ Öffentlichen Bildungsträgern (VHS,...) fehlen Lehrkräfte und Geld
- ▶ **Freizeitgartenvereine als einzige Erfahrungspools und -träger**

Kleingärten als sinnstiftende Orte für Senioren

Früher wurden in den Großfamilien Ältere eingebunden und arbeiteten je nach Vermögen mit. Heute findet sich oft beschäftigungstherapieverbämter „Leerlauf“ in Seniorenheimen
Verantwortung schafft Lebenssinn und Lebensfreude!

Seniorengärten in Kleingartenanlagen nicht nur für ältere Pächter, ggf. Kooperation mit Seniorenheimen:

- ▶ Kleine (Hoch)Beete
- ▶ Große witterungsgeschützte Aufenthaltsflächen
- ▶ Kleine Laube für Gartengeräte
- ▶ Sinnesgärten für Demenzkranke

Kleingärten als Orte der Gesundheitsvorsorge und der Gemeinschaft

- ▶ Überarbeiten der traditionellen Kleingartenkonzeption entsprechend den „Internationalen Gärten“:
 - Statt großer Einzelparzellen kleine Beete mit Gemeinschaftslaube und -fläche
- ▶ Einbeziehung vor allem jüngerer Familien
- ▶ „Schnuppergärten“ zum Einstieg ins Kleingärtnern als Antwort auf zunehmende Mobilität der Bevölkerung

Keine Zukunft vermag gutzumachen, was Du in der Gegenwart versäumst!

Albert Schweitzer

Auszug aus dem „Kleingarten-ABC“; Seiten 11-13

Kleingärtnerische Nutzung - Fundament des Kleingartenwesens

Bieten schon die im letzten Abschnitt behandelten Baulichkeiten Ansatzpunkte für Meinungsverschiedenheiten, ist dies bei der sogenannten „Kleingärtnerischen Nutzung“ noch in weit höherem Maße der Fall.

Wobei es schon im Voraus festzustellen gilt, dass es bei klaren Vorgaben keine „Meinungen“ oder „Auslegungen“ gibt, sondern eben diese Vorgabe, deren Missachtung Sanktionen wie Abmahnungen oder im schlimmsten Fall auch eine Kündigung des Pachtvertrages nach sich zieht.

Wie im einführenden Abschnitt „Ein grüner Sozialverband“ auf Seite 3 beschrieben, gründet sich das Kleingartenwesen auf dem Bestreben, besitzlosen Bevölkerungsschichten zu einem Garten und damit zur Eigenversorgung mit Nahrungsmitteln zu verhelfen und so schlussendlich ihren Gesundheitszustand zu verbessern. Dieser soziale Zweck alleine rechtfertigt auch die Vergünstigungen und Sicherheiten, die Kleingartenpächter/innen genießen und die im zweiten Abschnitt „Ein Kleingarten ist mehr als ein kleiner Garten“ auf Seite 6 kurz umrissen sind.

Dort ist auch die sogenannte „Kleingärtnerische Nutzung“ definiert, die diese Nahrungsmittel-Selbstversorgung gewährleisten soll:

Ein Flächendrittel der Parzelle ist mit Obst und Gemüse zu bepflanzen.

Diese quasi schon historische Bestimmung wurde vom Bundesgerichtshof Karlsruhe in einem Urteil vom 17.06.2004 mit 2 Grundaussagen bestätigt (III ZR 281/03):

1. Mindestens ein Drittel der (Anlagen)Fläche muss für den Anbau von Gartenerzeugnissen (Obst und Gemüse) genutzt werden sowie
2. die Gewinnung von Gartenerzeugnissen muss den Charakter der Anlage maßgeblich prägen.

Leider wurde in diesen auf den ersten Blick zwar eindeutig erscheinenden Urteilspruch eine „Unschärfe“ eingebaut, die „Interpretationsspielraum“ offenlässt und so für ein gesichertes Einkommen der Juristenzunft sorgt:

Hätten sich die Karlsruher Richter beim Nutzgarten-Flächendrittel auf die Fläche der einzelnen Parzellen bezogen, wäre alles gesagt gewesen, die Bezugnahme auf die ganze Anlagenfläche jedoch fordert folgende schlaue Überlegung geradezu heraus: Wenn mein Nachbar mehr als ein Drittel seiner Parzelle für den Obst- und Gemüseanbau nutzt, brauche ich ja entsprechend weniger Anbaufläche...

Dass dies natürlich zu einer Ungleichbehandlung der Pächter/innen und damit letztendlich zu Auseinandersetzungen auf allen Ebenen führen würde, braucht eigentlich nicht besonders erwähnt zu werden.

Um dies zu vermeiden und Vorständen sowie Pächter/innen Rechtssicherheit zu geben, hat der Landesverband der Gartenfreunde Baden-Württemberg durch Beschluss des Landesverbandsausschusses das Karlsruher Urteil folgendermaßen in die Praxis umgesetzt:

- 1. Die Hälfte des Parzellenflächen-Drittels, also 1/6 (ca. 17%) der Parzellenfläche ist als Gemüsebeete anzulegen und zu bewirtschaften.**

- 2. Für den Obstbau gibt es aus praktischen Gründen – streng genommen müsste hier ja die Kronenfläche jedes Baumes oder Beerenstrauches bestimmt werden – keine Flächenvorgaben, hier zählt alleine das Vorhandensein von Beerensträuchern und kleinkronigen Obstbäumen.**

Diese eindeutige und nicht „interpretierbare“ Vorgabe findet sich sowohl in der Mustergartenordnung unseres Verbandes wie auch in seinen Wertermittlungsrichtlinien.

Letzteres bedeutet, dass bei einer Wertermittlung eine zu kleine oder nicht vorhandene Gemüsebeetfläche als Mangel aufzuführen ist und die (finanziellen) Aufwendungen für die Herstellung eines ordnungsgemäßen Zustandes von der Entschädigungssumme abzuziehen sind, wenn der/die abgebende Pächter/in die fehlende Beetfläche nicht nachträglich noch anlegt. Aber darauf wird unter dem Thema „Wertermittlung“ ab Seite 23 noch genauer eingegangen.

Die Nichteinhaltung der Kleingärtnerischen Nutzung kann den Verlust der Kleingärtnerischen Gemeinnützigkeit und damit die Umwidmung der Kleingartenanlage in ein Ferienhausgebiet oder gar deren komplette (entschädigungslose!) Aufhebung für eine Nutzung als Wohnbaufläche zur Folge haben, letzteres vor allem in den expandierenden Ballungsgebieten mit ihrer ohnehin schon großen Flächenknappheit.

Aber auch in einem Ferienhausgebiet sind die Pächter/innen schutzlos extrem steigenden Pachtpreisen und anderen den leeren kommunalen Kassen zugute kommenden „Grausamkeiten“ wie der Zweitwohnungssteuer ausgesetzt, was bei Lauben mit Elektrizitäts- und Wasserversorgung in den östlichen Bundesländern schon geschehen ist.

Die Einhaltung der Kleingärtnerischen Nutzung ist also die wichtigste zukunftsichernde Maßnahme in einer Kleingartenanlage und Pachtanwärter, die ihren Garten nur als Veranstaltungsort für Familienfeiern und Kinderspielplatz sehen, sind in einer Kleingartenanlage völlig fehl am Platze.

