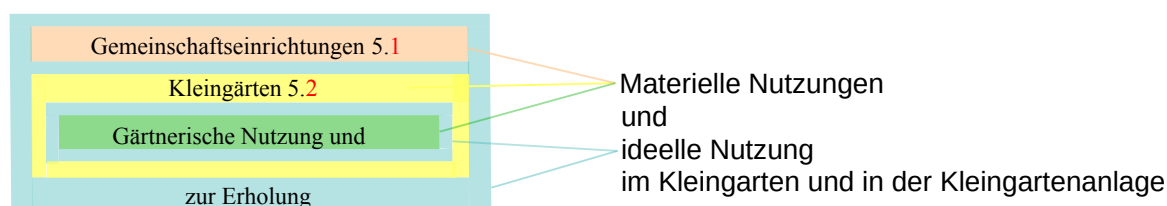


## Erläuterungen zu Folie (5) Nutzung Kleingartenanlagen, 8c.

Die Nutzungen in den zwei Bereichen der Kleingartenanlage

Konzentrierte grafische Darstellung der vielfältigen Nutzungen in Folie (5) auf einer A4-Seite.

**Eine Kleingartenanlage gliedert sich in zwei Bereiche in folgender Reihenfolge**



### 5.1 Bereiche der Anlage mit gemeinschaftlichen Einrichtungen (BKleingG § 1 (1) 2.)

Nutzung durch Kleingärtner und Besucher

5.1.1 Flächen für *gemeinschaftliche Einrichtungen* unterstützen in der Kleingartenanlage mit ihren Einrichtungen die gärtnerische Nutzung, wie mit Beispielflächen, und sie dienen zur Erholung der Kleingärtner und Besucher.

Gemeinschaftsflächen sind **bestimmungsgemäß nicht** als Reserven für die kleingärtnerische Nutzung vorgesehen, da sie nicht den Bestimmungen des § 1 (1) 1. und des § 3 unterliegen. Im Gegensatz zum Kleingarten und zur Laube gelten für Gemeinschaftseinrichtungen nur allgemeine gesetzliche Bestimmungen.

5.1.2 Dr. Mainczyk meint aber, dass **ein Drittel der Gesamtfläche der Anlage unter Einbeziehung der Flächen für Gemeinschaftseinrichtungen für den Anbau von Obst, Gemüse und anderen Früchten verwendet wird.**

(> Mainczyk/Nessler, BKleingG, 11. Auflage S. 59 Rn 11a, 10. Auflage Seite 57 Rn 11a).

Gemeinschaftsflächen sind aber zumindest zur Hälfte mit *Einrichtungen* meist baulicher Art besetzt und damit nicht bepflanzt. Bepflanzt bzw. bepflanztbar sind deshalb die Gemeinschaftsflächen nur zum Teil als Beispielflächen sowie vor allem zur Erholung mit Gräsern, Bäumen, Sträuchern.

Auf ein **Drittel der Gesamtfläche der Anlage** würde mehr als ein Drittel Anbau (siehe Spalte 2) von Gartenerzeugnissen (insbesondere Obst und Gemüse) auf der Kleingärtenfläche einer Anlage bedeuten um deren Nichtanbau auf zu großen Gemeinschaftsflächen zu kompensieren und damit angeblich *die Kleingarteneigenschaft der Gartenparzellen und des Gartenkomplexes sicher zu stellen* (10. Kommentar Seite 54).

Diese absonderliche Auffassung würde folgendes ergeben:

Größe der Gemeinschaftsfläche von	ergibt eine Anbaufläche von mindestens
1/8 der Kleingärtenfläche	37 % statt 33 % auf der Kleingärtenfläche
1/4 der Kleingärtenfläche	42 % statt 33 % auf der Kleingärtenfläche
1/2 der Kleingärtenfläche	50 % statt 33 % auf der Kleingärtenfläche
1/1 der Kleingärtenfläche	67 % statt 33 % auf der Kleingärtenfläche

Kleingärtenfläche = Summe aller Kleingartenflächen der Anlage

Gegen die Auffassungen der Einbeziehung von Gemeinschaftsflächen ausführliche Analysen unter **zu (3) Erläuterungen 3.2** über das Grundsatzurteil BGH III ZR 281/03

5.1.3 Mehr Komfort kann anstatt im Kleingarten und in der Laube mit den Gemeinschaftseinrichtungen der Kleingartenanlage erreicht werden (Folie (13)).

Das betrifft vor allem notwendige Einrichtungen die der Hygiene dienen.

Dafür sind außer Trinkwasser und Elektrizität entsprechende Räumlichkeiten erforderlich.

Diese Einrichtungen können in etwa mit den Gemeinschaftseinrichtungen in Campinganlagen verglichen werden.

## 5.2 Bereiche der Kleingartenanlage mit *Kleingärten* (BKleingG § 1 (1) 1. und § 3)

Privatnutzung (Pacht) durch Kleingärtner

### 5.2.1 Reformierte Gliederung der materiellen Dinge des Kleingartens in drei Kategorien (hierzu u.a. Folien (2a), (5a) und (5b))

**Der Kleingarten ist ein eigener Gartentyp mit Halbierung der Nutzung in *gärtnerische Nutzung* und in *Nutzung zur Erholung* nach dem Bundeskleingartengesetz (BKleingG), einem Sondergesetz des Bundes.**

Es fasst das materielle Kleingartenrecht - eine Mischung von privat-rechtlichen und öffentlich-rechtlichen Regelungen - in einem Gesetz zusammen (Sonderrecht > Mainczyk/Nessler, BKleingG, 10. Aufl. S. 48 Rn 1 bzw. 11. Aufl. S. 51 Rn 1). Dieses Sondergesetz ermöglicht die gärtnerische Nutzung als *materielle Nutzung* sowie die Erholung im Kleingarten und in der Kleingartenanlage als eine *ideelle Nutzungsart* zu bezeichnen und es ermöglicht die materiellen Dinge in brauchbare Kategorien einzuteilen. Es handelt sich dabei ab Folie (3) um Pflanzen in Kategorie 1 und in Kategorie 2 sowie um bauliche Anlagen und sonstigen Einrichtungen des Kleingartens in Kategorie 3.

Grenzwerte und Toleranzen der Flächenanteile der drei Kategorien gelten für die gesamte Fläche des Kleingartens.

Zur **Kategorie 1** und **Kategorie 2** gehören Pflanzen.

(Siehe zu (3) **Erläuterungen** Absatz 3.3.1)

In Folie (2a) **Nicht nur Obst und Gemüse** sind die in den meisten deutschen Kleingärten vorhandenen Pflanzen in Gruppen geordnet.

Zur **Kategorie 3** gehören Baulichkeiten und sonstige Einrichtungen.

Diese unterstützen die Bewirtschaftung des Gartens, dienen dem zeitweiligen Aufenthalt und dienen zur Erholung.

(Siehe zu (3) **Erläuterungen** Absatz 3.3.2).

Fast alles im **Kleingarten** und in der Kleingartenanlage kann gleichzeitig auch zur **Erholung** genutzt werden.

Das sind die drei **Kategorien** im Kleingarten und

die **Gemeinschaftseinrichtungen** in der Kleingartenanlage.

Nicht notwendig ist deshalb die zusätzliche Ausweisung materieller Dinge zur Erholung.

Siehe diese Folie (5) und Seite 1 dieser Erläuterungen.

## Einzelheiten der drei Kategorien

### Kategorie 1

**Gartenbauerzeugnisse, insbesondere Obst und Gemüse**, – nicht *Nutzgarten* - mit wenigstens 1/3 der Gesamtfläche des Kleingartens

in einem Bereich von 33 % als unterem Grenzwert bis zu ungefähr 70 %;

mit Laube kleiner als 24 m<sup>2</sup>, wenigen Zierpflanzen und wenigem Rasen sind sogar bis ungefähr 90 % möglich.

Kategorie 1 beinhaltet die **Grundforderung** des Urteils BGH III ZR 281/03 mit "wenigstens ein Drittel der Fläche Gartenerzeugnisse für den Eigenbedarf".

#### Beispiele (Pflanzengruppen aus Folie (2a))

Obstgehölze (Obstbäume<sup>1</sup>, Beerensträucher), Gemüsepflanzen, Wildgemüsepflanzen, Heilpflanzen und Gewürzpflanzen, Wildfruchtpflanzen, Feldfruchtpflanzen, ...

Kompostplatz<sup>2</sup>, Frühbeetkästen<sup>2/3</sup>, Kleingewächshaus<sup>2</sup>, ...

<sup>1</sup> Walnussbäume wegen ihrer Größe und anderer Eigenschaften oft nur auf großen Gemeinschaftsflächen möglich.

<sup>2</sup> Untergruppe meist baulicher Art, aber für ausschliessliche Pflanzennutzung.

<sup>3</sup> Beete baulicher Art: Beete unter Folientunnels, Frühbeetkästen, Hügelbeete, Hochbeete.

Der LV Berlin (gartenfreunde-berlin > Publikationen > Lexikon > Suche: Kleingärtnerische Nutzung; z. Z. leer) nimmt eine Sonderstellung ein und verlangt mindestens 10 % Beetfläche, davon mehr als 5 % für Gemüse und zusätzlich Hochbeete, Rankgewächse sowie Nutzpflanzen für die Tierwelt.

### Kategorie 2

**Zierpflanzen und Gräser** - nicht *Ziergarten* -

mit höchstens 2/3 der Gesamtfläche des Kleingartens

in einem Bereich von ungefähr 20 % bis zum oberen Grenzwert von 67 %:

Falls örtlich möglich **bis höchstens 1/2** festlegen.

Hierzu **zu (3) Erläuterungen**, Abschnitt 3.3.1, Kategorie 2

#### Beispiele (Pflanzengruppen und Pflanzen aus Folie (2a))

Sommerblumen-Pflanzen, Zwiebel- und Knollenpflanzen, Sumpf- und Wasserpflanzen, Stauden, Ziergehölze<sup>1</sup> (Laubgehölze, Klettergehölze, Rosen, Moorbeetpflanzen, ...),

möglichst keine Nadelgehölze<sup>1</sup>, keine<sup>2</sup> Eiben, ...

Reine<sup>3</sup> Rasenfläche(n), ...

<sup>1</sup> Einschränkungen in den Gartenordnungen bei *Waldbäumen* nach Art, Anzahl und Größe der *Bäume*.

Allgemein gegen Nadelgehölze im Kleingarten: <http://www.l-b-k.de/fachinfo.php?id=6>

<sup>2</sup> Stark giftige Teile der Eibe (Schwere bis tödliche Vergiftungen durch die Pflanzen sind möglich > aid: Giftige Pflanzen).

<sup>3</sup> Rein: Nicht gemischt mit anderen Pflanzen wie z. B. Rasen + Heilpflanzen/Gewürzpflanzen als Kräuterwiese.

### Kategorie 3

**Bauliche Anlagen und sonstige Einrichtungen** - sind **nicht** Teile eines "*Erholungsgartens*", sondern übliche bauliche Dinge im Garten zur Unterstützung der Bewirtschaftung, für den zeitweiligen Aufenthalt und zur Erholung.

Für Kategorie 3 wird bis ungefähr 1/3 in einem Bereich von ungefähr 10 % bis ungefähr 33 % der Gesamtfläche empfohlen.

#### Beispiele

Laube, Sitzplätze, Hauptweg, Wasserbehälter, Rankgerüste, Biotop, Bienenstand, Zaun, Gartentür, Sandkasten, Schaukel, ...

Gestalterische Elemente, ...

#### Sitzplätze und Freisitze

Überdachte Sitzplätze (Teile der Laube):

Überdachter Freisitz der Laube, überdachte Terrasse an der Laube, ... (Beispiele: Folie (10), Folie (11)).

Nicht überdachte Sitzplätze (Nicht Teile der Laube): Einfache Sitzplätze, Terrasse, Pergolen, ...

#### Gestalterische Elemente

Skulpturen, kunsthandwerkliche Dinge, ...

## 5.2.2 Nutzung des Kleingartens durch verschiedene Nutzer

Bei der Gartennutzung kann außer dem Regelfall durch Kleingartenpacht (**Nutzer A**) in seltenen Fällen die Nutzung durch andere natürliche Personen oder durch juristische Personen (**Nutzer B** oder **Nutzer C**) vorgesehen werden.

Den Kleingartenpächter bestimmt der Verein als Verpächter.

Die anderen Nutzer bestimmt der Verein in Übereinstimmung mit dem/den Kleingartenpächter/n.

Die Nutzung erfolgt mittels Nutzungsvertrag (für B und C) - nicht Kleingartenpachtvertrag -

zum Beispiel dann wenn der Kleingarten vom Pächter/den Pächtern (**Nutzer A**)

entweder nicht vollständig bewirtschaftet werden kann (**Nutzer B**)

oder wenn in absehbarer Zeit kein Nachfolger vorhanden ist (**Nutzer C**).

Die Nutzung B oder C ist zeitlich begrenzt. Der Nutzungsvertrag kann in einfachen Fällen, wie Ernte und/oder Pflege, eine mündliche Vereinbarung sein.

### 5.2.2.1 Nutzer A

Regelfall = Kleingartenpachtvertrag mit Kleingartenpächter/n für den ganzen Kleingarten

Das BKleingG sieht einen Kleingärtner (§ 1) oder Eheleute (§ 12) als Nutzer des Kleingartens mittels unbefristetem Kleingartenpachtvertrag als Regelfall vor.

In diesem Fall existiert nur der Bereich *Eigenbedarf*.

Gartenerzeugnisse, die über den normalen Eigenbedarf (Nutzer A) als Überschüsse hinaus gehen, können getauscht, verschenkt oder unterhalb der Ladenpreise verkauft werden.

### 5.2.2.2 Nutzer B

Selten = Kleingartenpachtvertrag mit Kleingartenpächter/n (Bereich *Eigenbedarf*)

+ befristeter Nutzungsvertrag mit natürl. oder jur. Person/en (Bereich *Nicht Eigenbedarf*).

Der **Bereich nicht für den Eigenbedarf** des Kleingartens (ab Folie **(3)**) sollte wegen der Bestimmung *insbesondere Gartenbauerzeugnisse für den Eigenbedarf* nicht größer als die Hälfte sein, d. h. *Eigenbedarf* 50 % bis 100 % : *Nicht Eigenbedarf* 0 % bis 50 %.

Die Nutzung für den Bereich *Nicht Eigenbedarf* erfolgt nach Vereinbarung durch einen befristeten Nutzungsvertrag zwischen dem betreffenden Kleingärtner als Pächter, der anderen Person(en) und dem Verein als Verpächter.

Die Vereinbarung kann in einfachen Fällen, wie Ernte und/oder Pflege, mündlich sein.

Da die **Grenzwerte mit Toleranzen** für die Flächenanteile der drei Kategorien

in den Ausarbeitungen **für den gesamten Kleingarten** gelten,

sollte wenigstens ein Drittel Gartenerzeugnisse, insbesondere Obst und Gemüse, auch für den Bereich *nicht für den Eigenbedarf* vereinbart werden.

Den Bereich *Eigenbedarf* des Kleingartenpächters bewirtschaftet der Kleingartenpächter, den zweiten Bereich *Nicht Eigenbedarf* des Kleingartenpächters der zweite Nutzer.

Bei Überschüssen kann wie bei Nutzer A verfahren werden.

Mit dem zweiten Nutzer sind darüber andere Vereinbarungen möglich.

Neben Teilen des Kleingartens zur Pflanzennutzung (Kategorie 1 und 2) stehen

dem zweiten Nutzer meist auch bauliche Anlagen und sonstige Einrichtungen (Kategorie 3) zur Verfügung. Auch hier kommt es auf die Vereinbarungen an.

### 5.2.2.3 Nutzer C

Selten = befristeter Nutzungsvertrag mit natürl. oder jur. Person/en.

**Nicht enthalten** sind in den Folien (..) **Sonderfälle über ganze Gärten**

in einer Kleingartenanlage mit ebenfalls zeitlich begrenzten Nutzungsverträgen

insbesondere mit juristischen Personen, z. B. zur Nutzung als Lerngärten oder als Tafelgärten.

Diese Gärten sind dann zeitweise keine Kleingärten, sondern z. B. Lerngärten oder Tafelgärten.

Beispiele siehe in „Der Fachberater“ Nr. 2 / Mai 2009 Seite 9 und

in „Grüne Schriftenreihe Nr. 196“ des BDG ab Seite 39.

**Nutzer A, Nutzer B, Nutzer C:**

Für bessere Unterscheidungen gewählte Bezeichnungen.