„Kleingärtnerische Nutzung aus gartenfachlicher Sicht“

Kleingärtner – Mitten im Leben

Dipl.- Ing. Sven Wachtmann (FH) Gartenbau

Übersicht der Themen

1. Bundeskleingartengesetz
2. Gartenbegehung und Problembereiche in Kleingärten
3. „Kleingärtnerische Nutzung“ /„Drittelnutzung“ /Gerichtsurteile
4. Bauliche Nutzung im Kleingarten
5. Aufbau der „kleingärtnerischen Nutzung“
6. Verwaltungsvorschriften in Berlin
7. Beschluss des Landesverbandes
8. Nutzen der „kleingärtnerischen Nutzung“

Bundesministerium
der Justiz und
für Verbraucherschutz

Inhalte zum Bundeskleingartengesetz

- Kleingärtnerische Nutzung (§ 1)
- Zwischenpachtvertrag (§ 4)
- Pachtzins und Anpassungsverfahren (§ 5)
- ……

Bundeskleingartengesetz existiert seit 1983

Bundesministerium
der Justiz und
für Verbraucherschutz

Pachtvertragliche Grundlage

§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG (Bundeskleingartengesetz)
Ein Kleingarten ist ein Garten, der …
dem Nutzer (Kleingärtner) zur nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf und zur Erholung dient (kleingärtnerische Nutzung) …

Ein zentrales Merkmal ist:
- die Erzeugung von Obst, Gemüse und anderen Früchten und
- die Vielfalt von Gartenbauerzeugnisse

(BGH, Urteil vom 17.06.2004; Az. III ZR 281/03)

„Kleingärtnerische Nutzung“ - Gartenbauerzeugnisse

Ein Kleingarten ist ein Garten der...
...insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf dient…

Was sind Gartenbauerzeugnisse?
Gemüse-, Obst- und Zierpflanzen stellen Gartenbauerzeugnisse dar. Heil- und Gewürzkräuter als Sonderkulturen, können auch den Gartenbauerzeugnissen zugeordnet werden.

Eine bunte Mischung von Gartenkulturen macht einen Kleingarten aus!!!

„Kleingärtnerische Nutzung“ - Gartenbauerzeugnisse

Zur Begriffsbestimmung:
Die Formulierung „... insbesondere zur Gewinnung...“ sagt aus, dass nicht nur Obst, Gemüse und andere Früchte herangezogen werden, sondern auch eine andere gärtnerische Nutzung nicht ausschließt.

Hierzu gehören unter anderem die Bepflanzung von Gartenflächen mit Zierbäumen, Sträuchern, die Anlage von Rasenflächen, kleine Gartenteiche/Biotope (max. 10m^2).

Dabei bleibt aber die Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen unabdingbares Begriffsmerkmal der kleingärtnerischen Nutzung!!!!

Rasen- und Zierflächen dürfen nicht überwiegen und die Erholungsnutzung darf der Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen nicht übergeordnet sein.

Bundesministerium
der Justiz und
für Verbraucherschutz

Anpflanzung von Nutz- und Zierpflanzen

nach § 1 Bundeskleingartengesetz
wird der gewollten Funktion des Kleingartens als Nutz- und Erholungsgarten Rechnung getragen.

Der einzelne Kleingarten kann demnach ein Obst- und Gemüsegarten (Nutzgarten) und ein Nutz- und Ziergarten sein.

Die Erzeugung von Obst und Gemüse ist ein zwingender Bestandteil der kleingärtnerischen Nutzung.

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz

Abgrenzung der Kleingärten zu sonstigen Gärten

§ 1 Abs. 2 BKleingG (Bundeskleingartengesetz)

Kein Kleingarten ist …

…

4. Ein Grundstück, auf dem vertraglich nur bestimmte Gartenbauerzeugnisse angebaut werden dürfen;
5. Ein Grundstück, das vertraglich nur mit einjährigen Pflanzen bestellt werden darf (Grabeland)

Materielle und Ideelle Nutzung

Für die kleingärtnerische Nutzung ergibt sich die gärtnerische Nutzung als materielle Nutzung und die gleichzeitige Nutzung zur Erholung als ideelle Nutzung.

1. Gartenerzeugnisse: Anpflanzung insbesondere von Obstgehölzen, Gemüsepflanzen, Wildgemüsepflanzen, Heilpflanzen und Gewürzpflanzen, Wildfruchtpflanzen, Feldfruchtpflanzen und dazu die Nutzung von Frühbeetkästen, Kleingewächshaus, Kompostplatz etc.
2. Zierpflanzen und Gräser: Anpflanzung von Sommerblumenpflanzen, Zwiebel- und Knollenpflanzen, Stauden, Ziergehölzen (Laubgehölze, Moorbeetpflanzen, Rosen, Klettergehölze) möglichst ohne Nadelhölzer wie Eiben, sowie Rasen durch Bewuchs mit Gräsern.
3. Bauliche Anlagen und sonstige Einrichtungen: Laube, Rankgerüste, Sitzplätze, Wasserbecken, Biotop, Hauptweg, Zaun, Gartentür, Sandkasten, Schaukel, Bienenstand, gestalterische Elemente, etc.

Vertragsgestaltung

Vertragsgegenstand muss sein, dass die Parzelle kleingärtnerisch genutzt werden muss. In diesem Vertrag findet das Bundeskleingartengesetz seine Bedeutung.

-Kleingärtner ist Pächter oder/und Vereinsmitglied
-Gartenordnung ist Bestandteil des Unterpachtvertrags

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz

Kleingarten und Gartenlaube

nach § 3 Bundeskleingartengesetz

(1) Ein Kleingarten soll nicht größer als 400 Quadratmeter sein. Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sollen bei der Nutzung und Bewirtschaftung des Kleingartens berücksichtigt werden.

(2) Im Kleingarten ist eine Laube in einfacher Ausführung mit höchstens 24 Quadratmetern Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz zulässig; die § § 29 bis 36 des Baugesetzbuchs bleiben unberührt. Sie darf nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein.

(3) Die Absätze 1 und 2 gelten entsprechend für Eigentümergärten.

Bundesministerium
der Justiz und
für Verbraucherschutz

Kündigung von Kleingärten

§ 9 Abs.1 BKleingG (Bundeskleingartengesetz)
Der Verpächter kann den Garten kündigen, wenn der Pächter eine nicht kleingärtnerische Nutzung fortsetzt, erhebliche Bewirtschaftungsmängel nicht innerhalb einer angemessenen Frist abstellt.

„Ein Kleingarten muss auch bewirtschaftet werden“
Gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 1BKleinG
Ablauf:
- Gartenbegehung und Fotodokumentation
- Pächter abmahnen mit der Aufforderung, den Garten bis zu einem bestimmten Zeitpunkt in einen vertragsgemäßen Zustand zu versetzen.
- Kündigung wegen Bewirtschaftungsmängel möglich

Gartenbegehung, wichtiger Bestandteil zur Kontrolle der kleingärtnerischen Nutzung

Warum wird eine Gartenbegehung durchgeführt?
Um die Einhaltung des Unterpachtvertrags inkl. Gartenordnung zu prüfen. Jeder Vertragspartner sollte den aktuellen Stand im Kleingarten prüfen. Um Fragen der Gartenfreunde auf kurzem Wege zu beantworten und so den Kontakt zu den Gartenfreunden zu pflegen. Bei nicht vertragsgemäßer Nutzung kann es zur Aberkennung des Status einer Kleingartenanlage kommen und die Gartenfreunde haben dann nicht mehr den besonderen Schutz nach dem Bundeskleingartengesetz.

Wichtigste Punkte, die im Protokoll/Checkliste enthalten sein sollten:

Außenanlage
- Äußerer Zustand vor der Parzelle/Wegepflege

Kleingarten „Pflanzen“
- Kleingärtnerische Nutzung in der Parzelle

(min. 1/3 der Gesamtfläche für Obst und Gemüse und min. 10% als Beetfläche)
(je bis Halbstamm 10m^2, je bis Viertelstamm/Spindel 5m^2, je Beerensträucher 2m^2)
- Heckenhöhe

(Außenbereich der Anlage max. 2,50m und Innenbereich der Anlage max. 1,25m)
- Problempflanzen

(zu große Laub- bzw. Nadelbäume, Invasive Pflanzen, Tote Pflanzen, Koniferen max. 10m^2)

Kleingarten „Baulichkeiten“
- Laube

(max. 24m^2 Grundfläche und nur ein Baukörper oder Bestandsschutz, Traufhöhe: 2,25m, Haushöhe: 3,50m)
- Versiegelte Fläche in der Parzelle

(max. 6% Versiegelte Fläche ohne 24m^2 Laube/Vorplatz)
- Gewächshaus

(max. 7m^2 oder 12m^2)
- Pool

(max. 3,60m x 0,90m oder keine Erlaubnis zum Aufstellen)
- Hochbeete

(max. 10m^2 Pflanzfläche oder separate Reglungen)
- Gartenteich

(max. 10m^2 Fläche)

Begutachtung von Kleingartenflächen

„Pools“ auf Kleingartenflächen

Ein angenommenes Beispiel für Berliner Kleingärten
66.000 Kleingärten, hiervon hat jeder 20. einen Pool mit bis zu 9.000 Litern Wasser, bei 5x Neu-Befüllung ergibt es 900.000 Liter für ein Jahr.

Fast 1.000.000 Liter Trinkwasser für die Pools in Berliner Kleingärten in einem Jahr!!!

Erlaubte Größe von Pools in Berlin
max. 3,60m x 0,90m

„Hecken“ auf Kleingartenflächen

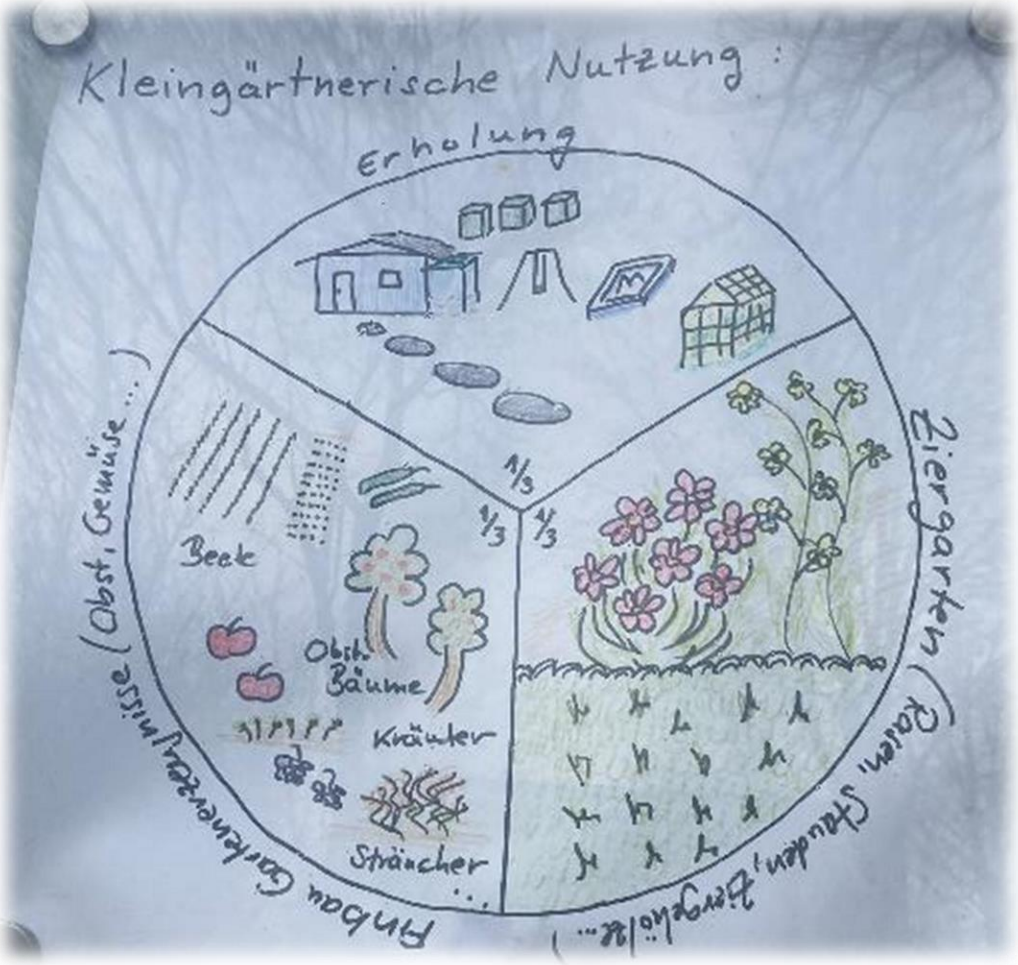
Wer sich eine Hecke in seinen Kleingarten setzt, um sich vor neugierigen Blicken zu schützen, muss sich an die Maximalhöhe von 1,25m (am Hauptweg) halten. Grund ist, eine freie Sicht in den Garten zu gewährleisten, um schauen zu können, ob die vertraglichen Bedingungen auch eingehalten werden.

„Kleingärtnerische Nutzung“ /„Drittelnutzung“ /Gerichtsurteile

min. 1/3 Anbau von Gartenbauerzeugnissen (Obst und Gemüse)

1/3 Ziergarten (Ziergehölze, Rabatten, Rasen)

1/3 Erholung (Laube, Sitzplätze)



Quelle: KGA Wiedervereinigung

Beispiel in Kleingärten

„Kleingärtnerische Nutzung“ - Gerichtsurteile

Es genügt, wenn diese Nutzung den Charakter der Anlage maßgeblich mitprägt.

Dies ist in der Regel anzunehmen, wenn wenigstens ein Drittel der Fläche zum Anbau von Gartenerzeugnissen für den Eigenbedarf genutzt wird.
(BGH, Urt. V. 17.06.2004, Az. III ZR 281/03)

Der Anbau von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf darf nur auf den einzelnen Parzellen erfolgen und nicht auf den Gemeinschaftsflächen der Kleingartenanlage.
(OLG München, Urt. V. 19.08.2021, Az. 32 U 3372/17)

„Kleingärtnerische Nutzung“ - Gerichtsurteile

Worauf bezieht sich das 1/3?
Man sollte annehmen, dass der einzelne Garten gemeint ist.
Es gibt aber auch Rechtsprechungen, in denen sich das 1/3 auf die ganze Kleingartenanlage bezieht. Leitsatz der Rechtsprechung geht von Kleingartenanlagen aus.

Einzelgarten oder Kleingartenanlage?
Anlagen von großen Wegen und Gemeinschaftsflächen hätten es hier schwer. Sinnvoller ist, dass der einzelne Garten mit der 1/3-Regelung gemeint ist. Kleingärten müssen immer gleich beurteilt werden und nicht nach Anlagen.
(nach dem Urteil von OLG München 2021 so bestätigt!)

„Kleingärtnerische Nutzung“ - Gerichtsurteile

Was sagt der Begriff „Kleingärtnerische Nutzung“ aus?
Nach einem Urteil des Landgerichts Potsdam vom 16.05.2000 wird der Begriff „Kleingärtnerische Nutzung“ folgendermaßen beurteilt:
Eine Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen liegt nur dann vor, wenn die überwiegende Fläche eines Gartens zur Erzeugung von einjährigen Gartenprodukten genutzt wird.
(Quelle: Landesverband Berlin der Gartenfreund e.V. (2002) : fakten Ausgabe 2, Juli 2002, S. 4-5)

Was sagt der Begriff „Kleingärtnerische Nutzung“ aus?
Nach einem Urteil des Bundesgerichtshofs im Jahr 2004 wird der Begriff „Kleingärtnerische Nutzung“ folgendermaßen beurteilt:
Dass mindestens ein Drittel der Fläche mit gartenbaulichen Erzeugnissen versehen sein muss.

„Kleingärtnerische Nutzung“ - Gerichtsurteile

Die vom LG zitierte Entscheidung des BGH v. 17.06.04 enthält im amtl. Leitsatz 3 die ausdrückliche Annahme, dass für die Annahme eines Kleingartens:

„wenigstens ein Drittel der Fläche zum Anbau von Gartenerzeugnissen für den Eigenbedarf genutzt wird“.

Damit korrigierte der BGH seine Rspr. aus 2001 zur Rspr. des OLG Naumburg, das noch einen Anteil von mind. 51 % verlangt hat.
(nach dem Urteil von OLG München 2021 so bestätigt!)

Bereiche der Nutzung in Kleingärten

Gartenbauerzeugnisse
Obst, Gemüse und andere Früchte (z. B. Wildfrüchte) sowie Blumen (Vielfalt an Gartenbauerzeugnissen!)
Sonderkulturen
Heil- und Gewürzkräuter

Zierpflanzen
Ziergehölze, Stauden, Gräser

Baulichkeiten (nach Satzung)
Frühbeete, Hochbeete, Gewächshaus (nur zur Nutzung mit bis zu 12m^2), Kompostanlage, Gartenlaube (Größe bis zu 24m^2 inkl. überdachter Terrasse), Wege und Versiegelung (max. 6% der Gartenfläche)

Baulichkeiten im Kleingarten

Baulichkeiten (nach Satzung und § 3 Bundeskleingartengesetz)
Frühbeete, Hochbeete, Gewächshaus (nur zur Nutzung mit bis zu 12m^2), Kompostanlage, Gartenlaube (Größe bis zu 24m^2 inkl. überdachter Terrasse)

„Bauliche Anlagen“ sind mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen; eine Verbindung mit dem Boden besteht auch dann, wenn die Anlage durch eigene Schwere auf dem Boden ruht oder auf ortsfesten Bahnen begrenzt beweglich ist oder wenn die Anlage nach ihrem Verwendungszweck dazu bestimmt ist, überwiegend ortsfest benutzt zu werden.“ (§ 2 Abs. 1 Bauordnung für Berlin)

Hochbeete sind im baurechtlichen Sinne bauliche Anlagen!
z. B. BV Weißensee max. 10m^2 Gesamtfläche von Hochbeeten ohne Baugenehmigung

Aufbau der „Kleingärtnerischen Nutzung“

Zur kleingärtnerischen Nutzung zählen

Nutzpflanzen

Zierpflanzen

Baulichkeiten

Aufbau der „Kleingärtnerischen Nutzung“

Zur kleingärtnerischen Nutzung von Nutzpflanzen zählen:

- Beerensträucher: (z. B. Johannisbeere, Stachelbeere)

  Anrechnung: pro Beerenstrauch 2m^2

- Obstgehölze: (z. B. Apfel, Birne, Pflaume, Erdbeeren)

  Anrechnung: bis Halbstamm 10m^2, bis Viertelstamm/Spindel 5m^2

- Einjähriges Gemüse: (z. B. Salat, Tomate, Gurke)
- Mehrjähriges Gemüse: (z. B. Rhabarber, Artischocken, Meerrettich)
- Feldfrüchte: (z. B. Kartoffel, Bohnen, Getreide)

  Anrechnung: Angebaute Fläche

- Kräuter (z. B. Kerbel, Minze, Estragon)
- Einjährige Sommerblumen (z. B. Sonnenblume)

  Anrechnung: Angebaute Fläche

Aufbau der „Kleingärtnerischen Nutzung“

Zur kleingärtnerischen Nutzung von Zierpflanzen zählen:

- Ziergehölze (z. B. Rosen, Forsythe)
- Stauden (z. B. Geranium, Phlox)
- Rasen (z. B. Zierrasen, Sportrasen)
- Gräser (z. B. Reitgras)

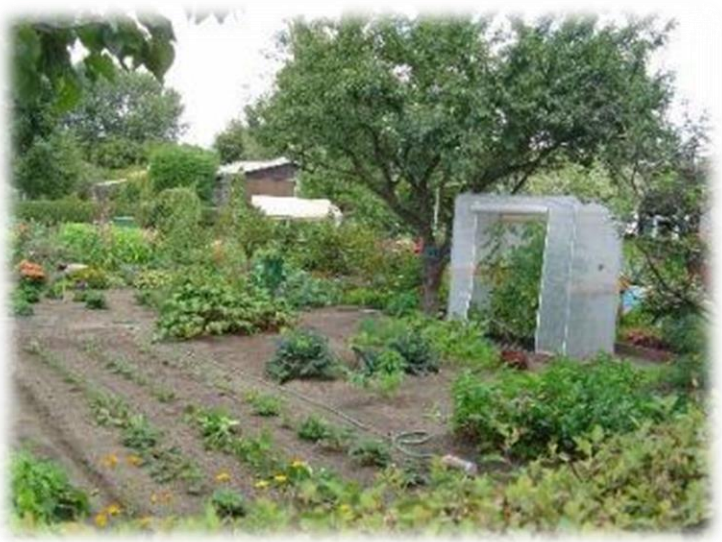
Aufbau der „Kleingärtnerischen Nutzung“

Zur kleingärtnerischen Nutzung von Baulichkeiten zählen:

- Laube: (max. 24m²)
- Wege, Terrasse, Plätze: (max. 6% der Gartenfläche)
- Gewächshaus: (max. 12m²)
- Kompostanlage:
- Pool: (max. 3m Durchmesser und max. 0,90m Höhe)

Ein Beispiel zur kleingärtnerischen Nutzung

- Kleingarten: 300m²
- Laube: 24m²
- Wege/Plätze: 18m² (max: 6% Versiegelung der Fläche)
- Nutzfläche: 100m² (min: 33% kleingärtnerische Nutzung)
- Rest: 158m² (Fläche eigener Gestaltungsmöglichkeiten)



Verwaltungsvorschriften in § 4 Kleingärtnerische Nutzung

§ 4 Kleingärtnerische Nutzung

(1)Eine kleingärtnerische Nutzung ist gegeben, wenn das Pachtgrundstück zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf und zur Erholung dient, wobei mindestens ein Drittel der Kleingartenfläche für den Anbau von gartenbaulichen Erzeugnissen zu verwenden ist. Zur kleingärtnerischen Nutzfläche gehören:

- Beetflächen und Hochbeete mit ein- und mehrjährigen Gemüsepflanzen, Feldfrüchten, Heil- und Gewürzkräutern, Erdbeeren, Sommerblumen und anderen Kulturen;
- Obstbäume, Beerensträucher, Rankgewächse sowie Nutzpflanzen für die Tierwelt;
- Frühbeete, Kompostanlagen, Gewächshäuser.

(2)Niedrige und halbhohe Ziergehölze mit einer max. Wuchshöhe von 2,50 m sind zulässig. Das Anpflanzen von Walnussbäumen ist verboten.

(3)Gesunde Pflanzenabfälle und andere kompostierfähige Materialien sind zu kompostieren. Das Verbrennen von Gartenabfällen ist nicht zulässig.

(4)Die Anwendung von Herbiziden (Unkrautbekämpfungsmitteln) ist verboten. Ausnahmen können nur vom Pflanzenschutzamt Berlin in besonderen Fällen auf Antrag zugelassen werden.

……

Stand: 15.12.2009

Teil I
Beschluss des Landesverbandes Berlin der Gartenfreunde
Vom 11.06.2005

Im Rahmen der kleingärtnerischen Nutzung ist die angepachtete Gartenfläche sowohl für den Obst- und Gemüseanbau als auch für die sonstige gärtnerische Nutzung in all ihrer Vielfalt und zur Erholung zu nutzen.
Kriterien der nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung als Teil kleingärtnerischer Nutzung im Sinne von § 1 des Unterpachtvertrages sind Beetflächen, Obstbäume/Beerensträucher sowie Flächen, die ausschließlich der Unterstützung dieser Bereiche dienen. Dabei muss der Obst- und Gemüseanbau als Abgrenzung zu anderen Gartenformen dem Kleingarten das Gepräge geben und mindestens ein Drittel der Gartenfläche betragen.

Teil II
Beschluss des Landesverbandes Berlin der Gartenfreunde
Vom 11.06.2005

In diesem Sinne gehören:

zu den Beetflächen:
Ein- und mehrjährige Gemüsepflanzen und Feldfrüchte, Kräuter und Erdbeeren, Sommerblumen

zu den Obstbäumen/Beerensträuchern: *
Obstbäume, Beerensträucher, Rankgewächse sowie Nutzpflanzen für die Tierwelt

zu den kleingärtnerischen Sonderflächen:
Gewächshaus, Frühbeete, Kompostanlage

*Wobei bis Halbstamm 10m^2, bis Viertelstamm/Spindel 5m^2 und je Beerenstrauch 2m^2 anzusetzen sind.

Teil III
Beschluss des Landesverbandes Berlin der Gartenfreunde
Vom 11.06.2005

Beetflächen, die mindestens 10 % der Gartenfläche einnehmen müssen, sind flächenmäßig überwiegend als Gemüsebeete zu gestalten. Sie können teilweise oder ganz in Form von Hochbeeten angelegt sein und dies insbesondere in Abhängigkeit von der Bodenqualität (Schadstoffbelastungen).

Kleingärtnerische Nutzung - Pachtpreis, Entschädigungsleistung

Flächen die auf Grundlage des Bundeskleingartengesetztes kleingärtnerisch genutzt werden, genießen den geringen Pachtpreis und die Entschädigungsleistung.

Nutzen der „Kleingärtnerische Nutzung“

Pachtpreis (Stand 2023)

In Deutschland im Durchschnitt:	0,18€/m²
In Berlin:	0,3571€/m²

§ 5 Bundeskleingartengesetz

Als Pacht darf höchstens der vierfache Betrag der ortsüblichen Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau, bezogen auf die Gesamtfläche der Kleingartenanlage, verlangt werden. Die auf die gemeinschaftlichen Einrichtungen entfallenden Flächen werden bei der Ermittlung der Pacht für den einzelnen Kleingarten anteilig berücksichtigt. ....

Quelle: nebenjob.de

Kleingärtnerische Nutzung - Baurecht in Kleingartenanlagen

Dauerkleingärten werden im Bebauungsplan und Flächennutzungsplan festgesetzt.

a) Flächennutzungsplan
b) Bebauungsplan (B-Plan) muss es nicht geben

-Bei Dauerkleingartenanlagen gibt es Ersatzflächen, wenn Sie weichen müssen
-Bei Kleingartenanlagen gibt es keine Ersatzflächen, wenn Sie weichen müssen

Nutzen der „Kleingärtnerische Nutzung“

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

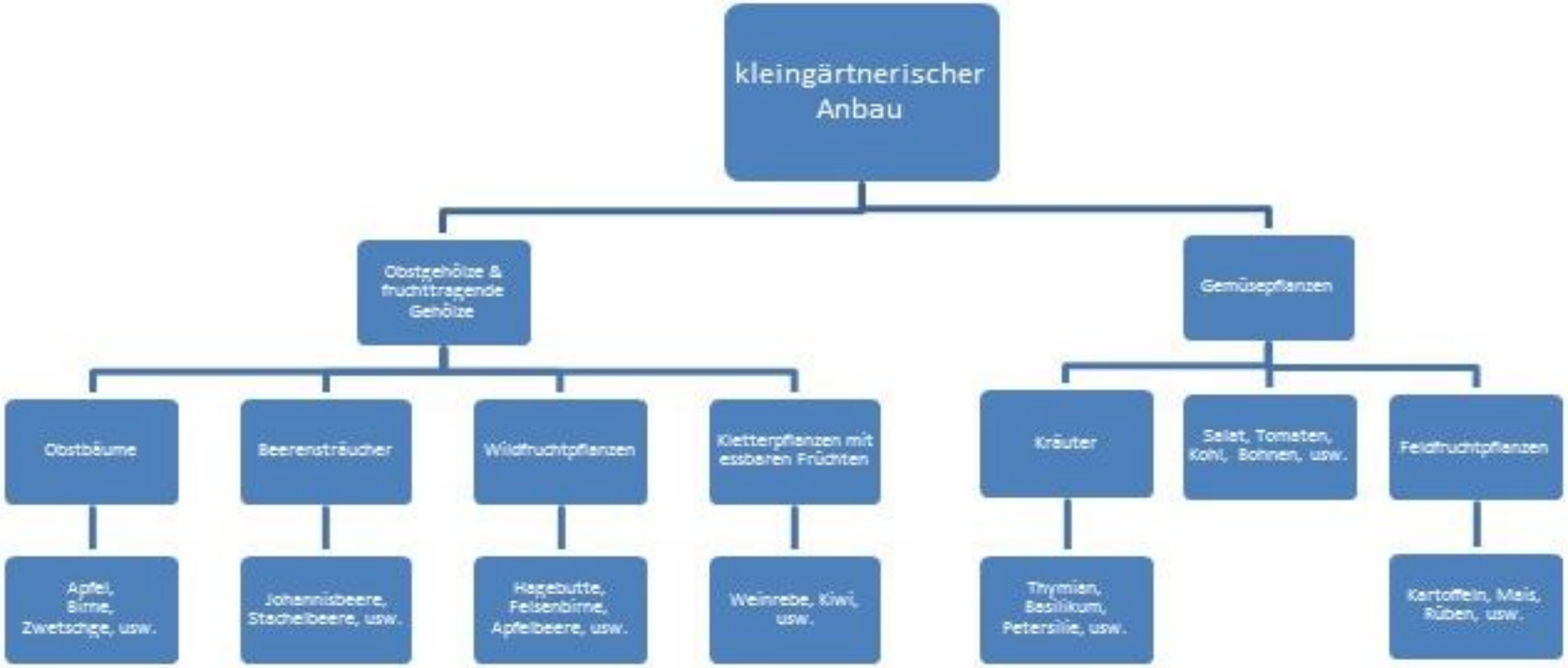
Stand 20.07.2022

§ 1 Abs. 6 Bundesnaturschutzgesetz

Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile, wie Grünzüge, Parkanlagen, Kleingartenanlagen und sonstige Grünflächen, Wälder, Waldränder und andere Gehölzstrukturen einschließlich Einzelbäume, Fluss- und Bachläufe mit ihren Uferzonen und Auenbereichen, stehende Gewässer und ihre Uferzonen, gartenbau- und landwirtschaftlich genutzte Flächen, Flächen für natürliche Entwicklungsprozesse, Naturerfahrungsräume sowie naturnahe Bereiche im Umfeld von Verkehrsflächen und anderen Nutzungen einschließlich wegebegleitender Säume, sind zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße und hinreichender Qualität vorhanden sind, neu zu schaffen oder zu entwickeln.

Kleingartenanlagen sind besonders wertvolle ökologische Flächen, aber auch die Verpflichtung dies zu erfüllen!!!

Info´s



Quelle: Sachverständiger Thomas Bauer; www.gartenbewertung.de

Weitere Informationen unter: www.gartenfreunde-berlin.de

Fachthemen von der Landesgartenfachberatung:

-Thema 29
Bewirtschaftungsmängel in Kleingärten aus gartenfachlicher Sicht
-Probleme im Kleingarten

-Thema 32
Kleingärtnerische Nutzung - das muss im Garten

Fachthemen vom Bundesverband (grüne Schriftenreihe):

-Recht I
Nutzungsmöglichkeiten in Kleingartenanlagen nach dem Bundeskleingartengesetz (Juni 2022)

Diskussionsrunde