

BUNDESKLEINGARTENGESETZ

Anwendung des Bundeskleingartengesetzes

Anmerkung zu BGH, Urteil vom 17.06.2004, III ZR 281/03

Dr. Christoph Brandenburg, Rechtsanwalt

LEITSAZ

Die Bezeichnung eines Grundstücks als Kleingartenanlage setzt voraus, dass mindestens ein Drittel der Fläche zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf genutzt wird.

SACHVERHALT

Der Kläger wandte sich gegen seinen Pächter, einen Verein, der die Flächen an seine Mitglieder zur gärtnerischen Nutzung weiterverpachtet hatte. Die Parteien stritten sich über den Pachtzinsanspruch. Dieser wäre gemäß § 5 BKleingG (Bundeskleingartengesetz) in der Höhe begrenzt, wenn das Bundeskleingartengesetz Anwendung fände. Dies setzt allerdings voraus, dass es sich um ein als Kleingartenanlage genutztes Grundstück im Sinne des Gesetzes handelt. Der Bundesgerichtshof hat erstmals höchstrichterlich entschieden, wie hoch der Anteil der Gartennutzung sein muss, damit es sich um einen Kleingarten gemäß BKleingG handelt. Demnach müsse die Verwendung als Nutzgarten mindestens ein Drittel der Flächen ausmachen. Liege der Nutzgartenanteil prozentual bei weniger als einem Drittel, liege kein Kleingarten, sondern eine Erholungsanlage vor.

FAZIT

Die Thematik der Kleingartenanlagen ist in der Immobilienbranche von unterschätzter Brisanz. Findet das Bundeskleingartengesetz Anwendung, werden die Rechte des Grundstückseigentümers massiv eingeschränkt. Dies betrifft nicht nur die Frage der Höhe des Pachtzinsanspruchs, sondern auch das Thema Kündigung oder endgültige Flächenfreimachung. Viele Kleingartenanlagen eignen sich - beispielsweise in Ballungszentren - hervorragend für die Entwicklung von Wohnbauland. Die Eigentümer solcher Grundstücke sollten sich daher bei der Vergabe von Kleingartenflächen oder bei einer möglichen Projektentwicklung vorab umfassend über die Reichweite des BKleingG informieren.