ARGUMENTATION Nr. 14 Nur für den Gebrauch in den Mitgliedsverbänden des LSK

**Gärten auf Bodenreformland – Pachtgärten und Eigentumsgärten in einer Kleingartenanlage (KGA)**

Liegt die KGA in ihrer Gesamtheit oder mit Teilbereichen auf Bodenreformflächen, gibt es hier keine Besonderheiten. Entweder wurden diese Flächen an die Gemeinde oder an das Bundesvermögen zurückgeführt. Hier werden die üblichen Verträge mit den Bodeneigentümern geschlossen.

Eine andere Variante wäre, ein privater Bodeneigentümer oder Erbengemeinschaft ist im Besitz der Bodenreformflächen. Auch in diesem Fall werden entsprechende Pachtverträge geschlossen.

Das BKleingG beschreibt im § 1 eindeutig was nach dem Gesetz ein Kleingarten nach BKleingG ist und welche Gärten nicht. Dazu im § 1 (2) Punkt 1, ein Eigentümergarten ist, obwohl dieser kleingärtnerisch genutzt wird, kein Kleingarten im Sinne des BKleingG. Diese Regelung betrifft somit auch Kleingärten, die sich auf Bodenreformland befinden. Vorausgesetzt diese Parzelle wird vom rechtmäßigen Besitzer des Bodenreformgrundstückes selbst genutzt. Diese Regelung trifft übrigens für alle Privatflächen in einer KGA zu, die vom Bodeneigentümer selbst genutzt werden.

Zunächst muss der Parzelleneigentümer nachweisen, dass er der tatsächliche Bodeneigentümer ist. Am einfachsten ist es, wenn dieser im Grundbuch eingetragen ist. Sollte dies nicht der Fall sein, genügt auch ein bestätigtes Übergabe-Übernahme-Protokoll oder eine rechtmäßige Entscheidung über einen Besitzwechsel.

Ist dieser Punkt geklärt steht nun die Frage nach dem Umgang mit dem Eigentümergarten. Da dieser nicht dem BKleingG unterliegt, braucht diese Parzelle nicht kleingärtnerisch genutzt werden. In einem Punkt greift jedoch immer noch das BKleingG, hier im § 3 (3): „Die Absätze 1 und 2 gelten entsprechend für Eigentümergärten.“ Das bedeutet einmal, dass die Parzelle nach Möglichkeit nicht größer als 400 qm sein sollte und bei der Bewirtschaftung der Naturschutz zu beachten ist, zum anderen nur ein Bauwerk in der Parzelle, welches nicht zum dauernden Wohnen geeignet ist und eine Gesamtfläche mit überdachtem Freisitz von 24 qm nicht überschreitet (§ 20 a (7) ist dabei zu beachten).  
Von der Parzellen- und Laubengröße, selbst deren Ausstattung sollte sich der Eigentümergarten auf einer Bodenreformfläche nicht von den übrigen Kleingärten unterscheiden.

Die Unterschiede bestehen darin:

* keine Kleingärtnerische Nutzung notwendig, kann als Erholungsgarten genutzt werden;
* zunächst keine Versorgungsmedien (Strom und Wasser), Entsorgungsmedien entfallen grundsätzlich innerhalb der KGA.
* Ungeklärt ist ebenso die Zuwegung zur Parzelle, denn die Wege wurden durch Vereinsmitglieder angelegt.

Um dieses Problem zu lösen, kann man - wie so oft - verschiedene Wege gehen. Die einfachste Variante wäre, die Besitzer der Eigentümergärten werden Mitglied im Verein. Mitglied im Verein kann jeder Bürger werden, der die Bedingungen der Satzung erfüllt und sich mit den Zielen des Vereins identifiziert. Die Nutzung eines Kleingartens ist **keine** Bedingung für die Mitgliedschaft.

Als Mitglied im Verein kann auch der Besitzer des Eigentümergartens das Vereinseigentum nutzen (Wasser, Elt. und Wege), ist aber gleichzeitig verpflichtet sich finanziell und auch bei Arbeitsleistungen an der Instandhaltung des Vereinseigentumes zu beteiligen.

Ebenso kann er alle weiteren Vorteile der Mitgliedschaft für sich nutzen, z.B. Versicherungen, gemeinsamen Bezug von Düngemittel, Baustoffe usw. Ebenso die Einflussnahme auf die Zukunft des Vereins, selbst die Mitarbeit im Vereinsvorstand ist möglich.

Ist die Mitgliedschaft im Verein jedoch nicht gewünscht, dann bedarf es umfangreicher vertraglicher Vereinbarungen, die den Bezug von Elektroenergie, Wasser und die Mitbenutzung der Wege und ggf. bestimmtes Vereinseigentum regeln. Ebenso muss in diesen Vereinbarungen festgelegt sein, wie sich der Bodeneigentümer an der Instandhaltung der Anlagen und dem Umlegen der Leitungsverluste beteiligt. Vergessen wird dabei sehr oft, diese Vereinbarungen zu aktualisieren, denn wenn Änderungen eintreten, dann muss die Vereinbarung angepasst werden. Auch das muss natürlich Bestandteil der Vereinbarung sein, dass diese, bei Änderungen der Situation, auch entsprechend angepasst werden kann.

Auch bei der Nutzung eines Eigentumsgartens wird es einen Eigentumswechsel geben. Hier hat der Vorstand keinen Einfluss wie sonst beim „normalen“ Pächterwechsel und auch kein Mitspracherecht. Hier entscheidet die gesetzliche Erbfolge oder der Verkauf des Grund und Bodens an Dritte, wer diesen Garten dann weiterhin nutzen wird.

Findet sich kein Erwerber für diese Parzelle, könnte der derzeitige Eigentümer oder dessen Erbe das Grundstück dem Eigentümer der Restfläche übereignen, so dass aus dem Bodenreformgrundstück ein normaler Kleingarten wird. Das jedoch ist Aufgabe des Besitzers des Eigentumsgartens. Der Vorstand könnte hier nur einen Hinweis geben.

Rechtskommission des LSK

November 2001 / März 2022