

Standpunkt der Rechtskommission zum Schutz und Erhalt von Kleingartenanlagen im Beitrittsgebiet

Die neuere Rechtssprechung der Gerichte (BGH, Kammergericht, Landgericht Berlin) zu Fragen des Kleingartenrechts führt zur Vertreibung und Enteignung von Tausenden Kleingärtnern im Beitrittsgebiet.

Die Regierungen und Parlamente in den neuen Bundesländern dürfen deshalb nicht tatenlos zusehen, wie ihre Bürger erneut und durch weitere einschneidende Maßnahmen in ihren Rechten beeinträchtigt werden. Aufgabe der Regierungen ist es, die Bürger vor Willkür zu schützen und auf die Wahrung der Bürgerrechte Einfluss zu nehmen. Indem die Regierungen schweigen und dem „Treiben“ der Gerichte zusehen und die Folgen der Entscheidungen hinnehmen, verletzen sie die ihnen nach der Verfassung obliegende Pflicht zum Schutz und zur Wahrung der Grundrechte ihrer Bürger aktiv tätig zu werden.

Nach dem Versagen in der Eigentumsproblematik nach dem Vermögensgesetz (Rückgabe statt Entschädigung), der Abwicklung und Liquidierung der Produktionsbetriebe, der Tolerierung der Ungleichbehandlung der Rentner u.ä. wird damit ein weiteres Kapitel der Diskriminierung, Benachteiligung und Entrechtung der Bürger der neuen Bundesländer eröffnet.

In der DDR gab es eine einheitliche gesetzliche Regelung über die Nutzung von Bodenflächen zur Freizeit und Erholung, was auch die kleingärtnerische Nutzung einschloss (§§ 312 – 315 ZGB). Mit dem Beitritt zur BRD am 03.10.1990 wurden diese im wesentlichen einheitlich geregelten Rechtsbeziehungen einer unterschiedlichen juristischen Regelung unterworfen.

Für die Grundstücksnutzung zu Erholungszwecken (sog. Datschengrundstücke) galt bis zum 31.12.1994 die Regelung der §§ 312 ZGB der DDR weiter. Ab 01.01.1995 fanden auf diese Rechtsverhältnisse die Vorschriften des neu geschaffenen Schuldrechtsanpassungsgesetzes Anwendung, die eine sozialverträgliche Überleitung auf den neuen Rechtszustand, da Mietrecht bzw. Pachtrecht des BGB beinhalten. Gleichzeitig wurde für diese Rechtsbeziehung durch die Nutzungsentgeltverordnung von 1993 eine Regelung geschaffen, die eine schrittweise Erhöhung des Nutzungsentgelts bis auf das ortsübliche vorsah.

Für Kleingartennutzungsverhältnisse, d.h. für eine Parzellennutzung innerhalb von Kleingartenanlagen wurde im Einigungsvertrag bestimmt, dass für diese Verhältnisse ab 03.10.1990 das Bundeskleingartengesetz von 1983 in Kraft trat. Da sich die Verhältnisse in der DDR unterschiedlich zur BRD entwickelt hatten, wurden in einem § 20 a BkleigG, der ebenfalls mit dem Einigungsvertrag geschaffen wurde, Übergangsregelungen getroffen, die einen weitgehenden Bestandsschutz enthalten. So wurde in § 20 a Ziffer 7 bestimmt, dass auch größere Lauben als die im § 3 BkleiungG festgelegten 24 m² weiter genutzt werden dürfen. § 20 a Ziffer 8 bestimmt, dass eine in der DDR eingeräumte Befugnis, die Laube in Kleingärten zu Wohnzwecken zu nutzen, weiter aufrechterhalten bleibt.

Ziel dieser Übergangsvorschriften war und ist es, den weiteren Bestand der historisch entstandenen Kleingartenanlagen im Beitrittsgebiet, auch unter dem neuen Recht, zu erhalten.

Entscheidendes Kriterium für das Vorliegen eines Kleingartens ist nach § 1 BkleingG die kleingärtnerische Nutzung und, dass der Kleingarten in einer Anlage mit gemeinschaftlichen Einrichtungen liegt. Das war auch in der DDR das Kriterium für das Vorliegen einer Kleingartenanlage.

Durch die neue Rechtsprechung der Gerichte, insbesondere ein Urteil des BGH vom 24.07.2003, wird nunmehr die „Bewohnbarkeit“ der in den Kleingärten vorhandenen Lauben zum Kriterium für das Vorliegen einer Kleingartenanlage erhoben. Ist diese bei 20% und mehr der vorhandenen Parzellen gegeben, würde keine Kleingartenanlage im Sinne des BkleingG vorliegen. Dadurch werden sowohl die genannten Übergangsvorschriften in § 20 a BkleingG unterlaufen, als auch, was noch wesentlich negativer ist, die Anwendbarkeit des Bundeskleingartengesetzes in Frage gestellt.

Das Bundeskleingartengesetz ist ein soziales Schutzgesetz. Es beinhaltet einen umfassenden Kündigungsschutz, eine gesetzliche Begrenzung des zu zahlenden Pachtzinses und die Anerkennung des Eigentums des Kleingärtners an der Laube, auch bei Beendigung des Pachtverhältnisses. Er kann in letzterem Falle die ihm gehörende Baulichkeiten und Anpflanzungen dem Nachfolger im Nutzungsrecht verkaufen.

Im Ergebnis der genannten Gerichtsentscheidungen kommt dieser Schutz in Wegfall. Alle Kleingärtner, die nach dem 03.10.1990 im Vertrauen auf die Regelungen im Einigungsvertrag neue Unterpachtverträge über eine Parzelle in einer Kleingartenanlage abgeschlossen haben, müssen jetzt befürchten, dass ihre Verträge als nicht wirksam anerkannt werden. Sie unterfallen danach dem allgemeinen Miet- und Pachtrecht des BGB, was bedeutet, kein Kündigungsschutz, keine Begrenzung des Pachtzinses (es gilt der Marktpreis) und die Pflicht zum Abriss und zur Beseitigung ihrer Baulichkeiten ohne irgendeinen Entschädigungsanspruch bei Beendigung des Vertrages. Lediglich die Kleingärtner, die ihren Unterpachtvertrag vor dem 03.10.1990 abgeschlossen haben, fallen unter die Übergangsregelung des Schuldrechtsanpassungsgesetzes. Aber auch diese beinhalten einen weit geringeren Rechtsschutz als das BkleigG.

All das geschieht 14 Jahre nach dem Beitritt. Damit wird die Existenz zahlreicher Kleingartenanlagen, insbesondere im Beitrittsgebiet gefährdet. Sie werden in Siedlungs- und Erholungsanlagen umfunktioniert. Die Folgen sind von vielen Bürgern nicht mehr bezahlbare Nutzungsentgelte und der Verlust ihres Eigentums bei Beendigung der Verträge. Es bedarf deshalb dringender Maßnahmen, die dieser Entwicklung Einhalt gebieten.

1. Wie bereits dargelegt, ist die Überleitungsvorschrift des § 20 a BkleingG im Einigungsvertrag vereinbart und festgeschrieben worden. Es handelt sich hierbei um einen völkerrechtlichen Vertrag, dessen Regelungen nicht einseitig zu Ungunsten des anderen Vertragsteils und dessen Bürger ausgelegt und angewendet werden dürfen. Nach dem Wegfall der DDR als Vertragspartner sind die Länder durch den Einigungsvertrag verpflichtet und ermächtigt, (Artikel 44) die Einhaltung der vereinbarten Vertragsbestimmungen zu fordern. Durch gezielte und abgestimmte politische Aktionen sind deshalb die Parteien und Fraktionen in den Vertretungen der neuen Bundesländer über diese Entwicklung zu informieren damit sie auf die jeweiligen Landesregierungen Einfluss nehmen, in der genannten Weise tätig zu werden. Wenn es nicht gelingen sollte, die rechtswidrige Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes durch Anrufung des Bundesverfassungsgerichts zu ändern, ist es Aufgabe des Gesetzgebers, durch eine entsprechende Ergänzung des BkleingG klarzustellen, dass alle am 02.10.1990 im Beitrittsgebiet existierenden Kleingartenanlagen auch weiter in ihrem Bestand geschützt sind, d.h. die Ausweitung des Bestandsschutzes über den einzelnen Garten und die Laube hinaus auf die gesamte Anlage.

2. Beim Bundesverfassungsgericht ist eine Klage gegen die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes und dessen Auslegung des § 20 a BkleingG zu erheben. Da von der zu entscheidenden Rechtsfrage Tausende von Kleingärtnern betroffen sind, ist die Klage auch ohne Einschränkungen zulässig.

Zu rügen ist die einseitig aus westdeutscher Sicht vorgenommene Auslegung des BkleingG und dessen § 20.a durch den Bundesgerichtshof.

Die Lauben hatten nach dem maßgeblichen Recht der DDR eine völlig andere Funktion als nach westdeutschem Recht. Ihre Ausstattung mit Wasser und Strom war in der DDR seit Jahren Praxis. Auch die gelegentliche Übernachtung an den Wochenenden gehörte mit zur Funktion der Laube. Nicht zuletzt dadurch war es möglich, den Garten intensiv kleingärtnerisch zu nutzen. Ein Kleingarten ist ein produktiver Garten. Unter dieser Maxime haben die Kleingärtner in der DDR einen nicht unerheblichen Teil des Marktaufkommens von Obst und Gemüse für die Versorgung der Bevölkerung produziert. Große Teile der Eier oder Kaninchenfleischproduktion stammten nur von den Kleingärtnern. Jährliche Erntewettbewerbe bildeten einen Ansporn zur Steigerung von Qualität und Quantität der Obst- und Gemüseprodukte. Deren Ergebnisse zu 100 % von den staatlichen Stellen aufgekauft worden sind.

Es erweist sich nachträglich als ein Fehler des Einigungsvertrages, dieser Entwicklung nicht in ausreichendem Maße Rechnung getragen zu haben.

Für Erholungsgrundstücke wurde das DDR – Recht bis 1994 beibehalten und ein besonderes Gesetz geschaffen (Schuldrechtsanpassungsgesetz), das eine sozialverträgliche Überleitung der Bodennutzungsverhältnisse auf den Rechtszustand des BGB beinhaltet.

Bei den Kleingartenverhältnissen, die ebenfalls, wie oben dargelegt, eine ganz andere gesellschaftliche Entwicklung und Einbettung in die Rechts- und Gesellschaftsordnung der DDR erfahren hatten, wurde dagegen abrupt mit Wirkung vom 03.10.1990 das BkleingG für anwendbar erklärt. Den Schwierigkeiten, die sich notwendigerweise daraus ergaben, versuchte man mit dem neu geschaffenen § 20 a BkleingG zu begegnen, dessen Ziel es ebenfalls war, eine Überleitung der Verhältnisse auf den neuen Rechtszustand zu erleichtern. Dieser Prozess wird, das muss leider festgestellt werden, durch die Rechtsprechung der Gerichte nicht gefördert, sondern in zunehmenden Maße verhindert. So hat der Bundesgerichtshof in einem Grundsatzurteil vom 19.12.1999 die Auffassung vertreten, dass für die Überleitung und Einordnung einer Kleingartenanlage nicht auf die vertraglichen Regelungen, sondern auf die tatsächlichen Verhältnisse am 03.10.1990 ankomme. Dabei sei auf den Charakter der gesamten Anlage, nicht einzelner Parzellen abzustellen. Die Folge dieser Entscheidung ist, dass 10 Jahre nach dem Beitritt, falls das Bestehen einer Kleingartenanlage bestritten wird, die Beweislast für das Vorliegen der Merkmale des § 1 BkleingG dem Zwischenpächter bzw. Kleingartenverein obliegt. Kann dieser Nachweis nicht erbracht werden, liegt rückwirkend auf den 03.10.1990 bezogen, kein Kleingarten vor, obwohl alle Vertragsbeteiligten, Grundeigentümer, Zwischenpächter, Unterpächter davon ausgegangen sind. In Auswirkung dieser Rechtsprechung haben viele Kleingartenanlagen im Beitrittsgebiet bereits ihren Status verloren.

Nach einer neuerlichen Entscheidung des Bundesgerichtshofes vom 24.07.2003 wird der Charakter einer Kleingartenanlage in Frage gestellt, wenn in der Anlage Baulichkeiten vorhanden sind, die zum dauernden Aufenthalt und Wohnen geeignet sind, unabhängig davon, ob und in welchem Umfang auf den Parzellen noch Obst, Gemüse oder sonstige Früchte erzeugt werden. Damit werden die Bestandschutzregelungen des § 20 a Ziffer 7 und 8 BkleigG unterlaufen, denn sie erfordern, dass eine Kleingartenanlage vorliegt. Wird dieses verneint, entfällt auch der Bestandsschutz.

Die Auswirkungen dieser Entscheidung werden für die Kleingärtner im Beitrittsgebiet noch gravierender sein, als die des Urteils des BGH vom 19.12.1999.

Damit kann den meisten Kleingartenanlagen im Beitrittsgebiet ihr Status entzogen werden.

Die Interessen der davon betroffenen Tausenden von Kleingärtnern an dem Erhalt ihrer Anlagen erfordert eine Korrektur dieser Entscheidungspraxis.

3. Eine Methode dieser Bedrohung für das Kleingartenwesen in den neuen Bundesländern entgegenzuwirken besteht in dem Abschluss neuer Zwischenpachtverträge, in denen unter Berufung auf das BkleingG und die Überleitungsvorschriften des § 20 a der Charakter der Anlage als Kleingartenanlage festgeschrieben wird.

In den Verträgen ist von dem Kriterium der kleingärtnerischen Nutzung als dem entscheidenden Merkmal einer Kleingartenanlage auszugehen, wobei Festlegungen zu treffen sind, um diese Art der Nutzung durchzusetzen und zu kontrollieren.

Bezüglich der Überleitungsvorschriften des § 20 a Ziffer 7 und 8 BkleingG ist klarzustellen, dass diese nur einen zeitweiligen Charakter haben und schrittweise, insbesondere im Zusammenhang mit Pächterwechsel, auslaufen müssen, um auch insoweit den Charakter der Kleingartenanlage für die Zukunft zu erhalten.

4. Auch die Neuordnung einer Kleingartenanlage ist ein Mittel zum Erhalt und Sanierung von Kleingartenanlagen beizutragen. Dabei geht es insbesondere darum, Bereiche, in dem Dauerbewohnung vorliegt und bei denen die Voraussetzungen für einen käuflichen Erwerb der Parzelle nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz vorliegen, oder ein Kauf bereits stattgefunden hat, von den Bereichen der Anlage zu trennen, die kleingärtnerisch genutzt werden. Das sollte in erster Linie im Wege einer Vereinbarung des Zwischenpächters mit dem Grundeigentümer und betroffenen Parzellennutzern erfolgen. Soweit Einzelne zu einer Mitwirkung nicht bereit sind, sieht das Gesetz (§ 9 Absatz 1 Ziffer 2 BkleingG) die Möglichkeit einer Kündigung des Vertragsverhältnisses vor.

Besonders bei großen Anlagen bietet sich dieser Weg der Abtrennung und Neuordnung an, um dadurch die Teile, die kleingärtnerisch genutzt werden, als Kleingartenanlage zu erhalten.

Bei diesem Prozess mitzuwirken, sind vor allem die Kleingärtner selbst und ihre demokratisch gewählten Organisationen gefordert. Es sollte bewusst gemacht werden, dass es um den Erhalt von historisch entstandenen, teilweise schon 80 bis 100 Jahre alten, traditionsreichen Kleingartenanlagen geht und nicht zuletzt auch um ihr oft in mühevoller Arbeit geschaffenes Eigentum auf der Parzelle.