

## BILANZ UND AUSBLICK GANZ IM SINNE DER MITGLIEDER

### **Präsidium des VKSG legte Rechenschaft zum 5. Verbandstag / Zum neuen Präsidenten Dipl.-Jur. Rechtsanwalt Hartmut Pfeil einstimmig gewählt / Großen Dank nach zehnjähriger erfolgreicher Tätigkeit an der Spitze des VKSG für Prof.Dr.-Ing. habil. E. Stief**

Zum letzten Mal trug der auf eigenen Wunsch zurückgetretene bisherige Präsident des VKSG, Prof.Dr.-Ing. habil. Eberhard Stief, der für seine über ein Dezennium reichende erfolgreiche Tätigkeit zum Ehrenpräsidenten gewählt wurde, den Rechenschaftsbericht des Präsidiums vor. Der Bericht wird hier auszugsweise wiedergegeben. Dabei gilt der Blick im Interesse unserer Mitglieder vorrangig auf die zukunftsorientierten Aussagen. Unübersehbar wird dabei, dass der VKSG ohne Wenn und Aber ein konsequenter Interessenvertreter der Kleingärtner, Garagen- und Datschenbesitzer war ist und bleibt.

+

Noch nie war so häufig die Rede vom Klima wie in jüngster Zeit . Als besonders eng mit der Natur verbundene Bürger, gleich ob wir uns in einem Kleingartenverein, einer Datschen- oder Garagengemeinschaft zusammenfinden, wissen wir, was ein ein gesundes und ausgewogenes Klima für die Ergebnisse unserer Arbeit hat.

Aber der Klimabegriff ist nicht nur an atmosphärische Phänomene gebunden, er wird gleichermaßen für die Zustandsbeschreibung im politisch-gesellschaftlichen Bereich genutzt. Und da müssen wir rundheraus sagen: Die von der Bundesregierung und der Großen Koalition ausgehenden „klimatischen Bedingungen“ sind aus der Sicht des VKSG alles andere als freundlich. Schuld an diesem anhaltenden Tief ist in in erster Linie das

#### **Schuldrechtsanpassungsgesetz.**

Es benachteiligt uns Kleingärtner, Datschenbesitzer und Garageneigentümer nicht nur von Rechts wegen., sondern ermöglicht im Interesse der Eigentümer von Grund und Boden sogar eine entschädigungslose Enteignung.

Vielfältige Versuche des Präsidiums des VKSG, insbesondere vor den Bundestagswahlen, die Parteien zu notwendigen Korrekturen dieses Gesetzes der Ungerechtigkeit gegenüber den Ostdeutschen bereits in den Wahlprogrammen zu veranlassen, blieben weitgehend ohne nennenswerte Reaktion. Nur die Die Linke zeigte sich unserem Anliegen gegenüber aufgeschlossen.

Grundlage aller Aktivitäten des Präsidiums waren die Entscheidungen des 4.Verbandstages.

Die Arbeit war und ist darauf gerichtet,

1. dass die verfassungsrechtlich gebotene Gleichstellung des von Nutzern geschaffenen Eigentums an Baulichkeiten, Anlagen und Anpflanzungen mit dem der Grundstückseigentümer gesichert wird ;
2. dass für den Nutzer von Erholungsgrundstücken gleiche Rechtsfolgen hinsichtlich seiner Entschädigung festgeschrieben werden, wenn er aus altersbedingten oder anderen Gründen den Nutzungsvertrag kündigen muss;
3. dass die zeitliche Befristung des Entschädigungsanspruch des Nutzers von Erholungsgrundstücken und Eigentumsgaragen nach Ablauf der sogenannten Investitionsschutzfrist in den Jahren 2007 bzw. 2022 verlängert wird, um eine Enteignung zu verhindern,
4. dass ein Riegel vor den Missbrauch durch Gemeinden geschoben wird, unangemessene Erhöhungen von Gebühren und Beiträgen (z.B. Straßenausbau) einzufordern. Dazu gehört auch die Erweiterung der Bürgerbeteiligung vor Beschlussfassung;
5. dass eine angemessene Höhe des Nutzungsentgeltes, der Beiträge und Gebühren gewährleistet sowie die Einführung von landesrechtlichen Schuldungsregulierungen festgeschrieben werden;
6. dass die soziale Zielsetzung des Bundeskleingartengesetzes gewahrt bleibt und nicht durch zweifelhafte Auslegungen unterwandert wird. Das Kleingartenwesen muss so erhalten bleiben, wie es sich historisch entwickelt hat. Alle diesbezüglichen Regelungen und

Beschlüsse der Kommunen müssen deshalb auf den Fortbestand der Kleingartenpachtverhältnisse gerichtet sein;

7. dass der Zweck und die Aufgaben des Einigungsvertrages erfüllt und durch die politisch Verantwortlichen eindeutige Entscheidungen getroffen werden, die den Fortbestand der Kleingartenanlagen gewährleisten. Das bedeutet, das Festschreiben als Dauer-Kleingartenanlagen im Flächennutzungs- bzw. Bebauungsplan der Städte und Gemeinden;
8. dass Grundlagen geschaffen werden, die die sozialverträgliche Gemeinnützigkeit der Kleingartenanlagen durch angemessene Pachtzinsen, Abgaben, Steuern und Gebühren absichern.

Zur Durchsetzung dieser Schwerpunkte entwickelte das Präsidium vielfältige Initiativen.

Anfang des Jahres 2006 mit Beendigung der im Schuldrechtsanpassungsgesetz vorgesehenen **Investitionsschutzfrist für über eine Million Eigentümer** von Garagen ab dem 31.12.2006 und für 1,5 Millionen Nutzer von Erholungsgrundstücken ab 31.12.2022 wurde beschlossen, dass die Rechtskommission den Entwurf einer neuen Entschädigungsregelung ausarbeitet. Dieser wurde als Gesetzesantrag am 10. November 2006 im Bundestag behandelt. Von 497 abgegebenen Stimmen lehnten 450 den Antrag ab. 45 Abgeordnete der Linkspartei und eine fraktionslose Abgeordnete stimmten für den Entwurf.

Im Juli 2006 beschäftigte sich das Präsidium mit der

#### **Situation einiger Berliner Kleingartenanlagen,**

deren Anerkennung als Kleingartenanlage auf Grund von Urteilen des BGH von den kommunalen Behörden in Frage gestellt wird. Das Bezirksamt Pankow will diese Anlagen umwandeln. Unsere Rechtskommission hat dazu eine juristische Stellungnahme erarbeitet. Bei einer richtigen Vertragsgestaltung für die Eigentümer und Erbbauberechtigten der Kleingartenparzellen und Dauerbewohner, die nicht dem Kleingartenrecht sondern einem anderen Rechtsstatus unterliegen, können diese Kleingartenanlagen erhalten bleiben.

Starke Aufmerksamkeit galt auch der

#### **Garagenfrage**

vor allem in Berlin und Brandenburg. Drei Garagenvereine sind in unserem Verband organisiert. Ein neuer kam 2006 hinzu. Aber die Garagenproblematik betrifft auch andere Mitglieder in Kleingarten- und Datschenvereinen, die ebenfalls über eine Garage auf fremden Grund und Boden verfügen. Es wurde auf Kommunalbehörden und Parlamente Einfluss genommen, um eine Kündigung der Garagenverträge ab 1.1.2007 zu verhindern. Wir konnten erreichen, dass auf unsere Vorschläge hin die Koalitionsvereinbarung der SPD und der Linkspartei in Berlin darauf orientiert, keinen Garageneigentümern auf kommunalem Boden zu kündigen. In anderen Orten wurden bestehende Verträge verlängert.

An diesem Problem wird der Verband weiter dranbleiben mit dem Ziel, dass

1. keine Vertragskündigung erfolgt und die gültigen Verträge verlängert werden;
2. der Kauf des Grund und Bodens ermöglicht wird;
3. Erbbauverträge abgeschlossen werden;
4. es bei angemessenen Pachten bleibt.

Ein wichtiger Bestandteil unserer Verbandsarbeit und Interessenvertretung der Mitglieder in den Vereinen sind die

## **Sprechstunden,**

die wir für die Kleingärtner, Wochenendsiedler und Garageneigentümer kostenlos regelmäßig abhalten. Diese Sprechstunden wurden zwischen dem 4. und 5. Verbandstag von über 2 000 Mitgliedern genutzt. Jeder Betroffenen wurde durch unsere Juristen und Sachverständigen sach- und fachgerecht beraten. In den meisten Fällen konnte geholfen werden.

## **Ausgewählte Aspekte der Arbeit unserer Rechtskommission**

Im Mittelpunkt bei der Nutzung von Erholungsgrundstücken wurde u.a. sichtbar, dass beim Nutzungsentgelt die Möglichkeiten weiterer Erhöhungen weitgehend erschöpft sind. Es mehren sich aber Anzeichen, dass die Kommunen, in denen über viele Jahre die Erhöhungserklärungen nicht den gesetzlichen Anforderungen entsprachen, jetzt versuchen, solche Erhöhungen auf dem Gerichtsweg durchzusetzen. Es nehmen ebenso die Versuche zu, in einem Schritt gleich mehrere bisher versäumte Erhöhungen nachzuholen.

Es vollziehen sich zugleich seit einiger Zeit Entwicklungen, die den Bestand der Kleingärten auch auf andere Weise zu gefährden. Die Bodeneigentümer und die Kommunen sind wegen der leeren Kassen darauf aus, nachzuweisen, dass die Kleingartenanlagen in den ostdeutschen Ländern wegen ihrer in der DDR rechtens geschaffenen Ausstattung keine Kleingärten im Sinne des Bundeskleingartengesetzes seien. Mit dieser Interpretation sollen unsere Mitglieder zusätzlich zur Kasse gebeten werden. Die Anwendung der Nutzungsentgeltverordnung ist solchen Vertretern wichtiger als die Sicherung der sozialen Funktion der Kleingärten.

Viele Probleme sind auch mit der Altersentwicklung unserer Mitglieder verbunden. Es häufen sich die Fälle, bei welchem Nutzer aus gesundheitlichen, altersbedingten oder finanziellen Gründen das Nutzungsverhältnis aufheben wollen. Dabei geht es meist um Möglichkeiten eines einvernehmlichen Vertragsausstiegs oder Kündigung bei Interessenausgleich zwischen Nutzer und Grundstückseigentümer. Dazu gehören die fristgerechte und ordentliche Rückgabe eines Grundstücks, den Übergang bzw. die Übernahme von Baulichkeiten und nicht zuletzt um die Durchsetzung von Entschädigungsansprüchen der Nutzer. Es ist allgemein bekannt, dass unser Verband, der VKSG, von Anfang an die Entschädigung im SchuldRAnpG für nicht gerecht und daher für dringend veränderungswürdig hält. An diesem Thema bleibt der VKSG weiter dran.

Ein aktuelles Kapitel ist auch die Zweitwohnungssteuer. Hierbei ist es Gartenfreunden in Töpchin und aus Bergheide gelungen, neue Gebühren oder erhöhte Grundgebühren auf dem Klageweg zu verhindern. Hinzu kommen Kosten – in den Bundesländern unterschiedlich – nach den Kommunalabgabengesetzen wie Straßenbaubeiträge u.v.a. Durch den Einfluss unseres Verbandes über den Arbeitskreis Kleingartenwesen des Landesverbandes Die Linke.PDS Berlin gelang es zu erreichen, dass im Kommunalabgabengesetz der Hauptstadt die Straßenbaubeiträge nach dem Bundeskleingartengesetz gestundet werden.

Zu großen Verunsicherungen bei den Kleingärtnern und ihren Verbänden trugen Gerichtsprozesse bis hin zum Bundesgerichtshof bei. Dieser hat in mehreren Urteilen (im Zusammenhang mit Dauerwohnverhältnissen in Kleingartenanlagen) für solche Fälle den Status als Kleingartenanlage aberkannt mit der Begründung: eine Versorgung der Gärten mit Strom und Wasser in den Datschen und Lauben begünstige die Nutzung als Wohnung. Der BGH behauptet, dass diese Anlagen bereits am 3.10.1990 keine Kleingartenanlage gewesen seien. Damit stellt sich die Frage:

Für wen ist eigentlich der § 20a des Bundeskleingartengesetzes als Überleitungsvorschrift eingeführt worden ?

Das genannte Urteil des BGH vom 24.7.2004 stellt insofern nach unserer Meinung ein eindeutig höchstrichterliches Unterlaufen des Einigungsvertrages dar. Betroffen von dieser Entscheidung sind im Stadtbezirk Pankow neun Kleingartenanlagen. Als konkrete Unterstützung im Falle unseres Mitglieds, der Garten- und Siedlergemeinschaft „Einigkeit e.V.“, wurde durch die Rechtskommission unseres Verbandes ein Gutachten erarbeitet. Es stützt sich auf ein Gutachten des Wissenschaftlichen Parlamentsdienstes beim Berliner Abgeordnetenhaus.

Unser Verband ist Mitglied im

**Kuratorium der ostdeutschen Verbände.**

Diesem Kuratorium gehören annähernd 30 Dachverbände, Vereine, Interessengemeinschaften, Bürgerinitiativen und Privatpersonen an. Das Kuratorium steht hinter uns, wenn es erklärt:

„Für Nutzer von Freizeit- und Erholungsgrundstücken, die schon jetzt mit mehrfach erhöhten Nutzungsentgelten, mit zusätzlichen Beiträgen, Steuern und Gebühren belastet sind, sieht ein grundgesetzwidriges Sonderrecht in Gestalt des Schuldrechtsanpassungsgesetzes vor, sie des

zu DDR-Zeiten geschaffenen Eigentums an Baulichkeiten und baulichen Anlagen zu berauben. Gleiches gilt für die Besitzer von Eigentumsgaragen. Bereits in den vergangenen Jahren wurden Zehntausende Nutzer zum entschädigungslosen Verzicht auf ihr Eigentum zugunsten der neuen Inhaber von Grund und Boden gezwungen.“

**Mögliche Aufgaben bis zum 6. Verbandstag**

1. Wir wollen nicht nachlassen bei der Vertretung der Interessen der Nutzer von Erholungsgrundstücken. Sie brauchen weitere Hilfe bei der Abwehr ungerechtfertigter Pächterhöhungen, Beiträge, Gebühren und Steuern. Es ist Unrecht, wenn sie dann noch für die Hälfte der Abriss- und Entsorgungskosten aufkommen müssen.
2. Bei Garagen auf fremden Grund und Boden geht es um den Schutz und Fortbestand ihres Eigentums und angemessene Pachten. Für diese Interessengruppe geht es darum, einen Entwurf einer Gesetzesinitiative zur Befreiung von Abrisskosten zu erarbeiten und den Fraktionen im Deutschen Bundestag zuzuleiten.
3. Auf dem Gebiet des Kleingartenwesens geht es darum, jede Kleingartenanlage zu erhalten und den Bestrebungen der sogenannten Umwandlung in Wochenendsiedlungen energisch entgegenzutreten. Die Modernisierung im Kleingartenwesen gilt es nicht aus den Augen zu verlieren. Das betrifft die Ausstattungsstandards der Lauben, der sanitären Einrichtungen u.a. sowie ihre Anpassung an das heutige übliche Niveau. Dabei geht es nicht um eine generelle Novellierung des Bundeskleingartengesetzes, sondern um eine Anpassung der Nutzungsstandards.