

# Bundesgerichtshof definiert Begriff "Kleingärtnerische Nutzung"

Bundesgerichtshof, Im Namen des Volkes, Urteil III ZR 281/03, Verkündet am 17. Juni 2004

(16.07.2004, theobald)

Eine deutliche Aussage zum Begriff "Kleingärtnerische Nutzung" machte der Bundesgerichtshof in dieser neuen Entscheidung. Ist der Anbau von Gartenbauerzeugnissen für die Ausübung der kleingärtnerischen Nutzung erforderlich? Welchen Umfang muss Sie haben? Kommt es dabei auf den Gesamteindruck der Anlage oder jedes einzelnen Gartens an?

## Zusammenfassung Urteil:

- a) **Eine Kleingartenanlage setzt nicht voraus, dass wenigstens die Hälfte ihrer Fläche zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf (insbesondere Obst und Gemüse) genutzt wird.**
- b) **Es genügt, wenn diese Nutzung den Charakter der Anlage maßgeblich mitprägt.**
- c) **Dies ist in der Regel anzunehmen, wenn wenigstens ein Drittel der Fläche zum Anbau von Gartenbauerzeugnissen genutzt wird. Besonderheiten, wie eine atypische Größe der Parzellen, topographische Eigentümlichkeiten oder eine Bodenqualität, die den Anbau von Nutzpflanzen teilweise nicht zulässt, können eine vom Regelfall abweichende Beurteilung rechtfertigen.**

*Der Bundesverband (BDG) nimmt dazu wie folgt Stellung:*

Der Grundstückseigentümer verklagte den Zwischenpächter auf Pachtpreis über § 5 Abs. 1 Bundeskleingartengesetz (BKleingG) hinaus, da die Anlage nicht kleingärtnerisch genutzt sei.

Der BGH befasst sich in diesem Urteil ausgiebig mit den Anforderungen an die kleingärtnerische Nutzung nach Bundeskleingartengesetz. Er führt aus:

Ein zentrales Merkmal eines Kleingartens ist die nicht erwerbsmäßige gärtnerische Nutzung, also die Erzeugung von Obst, Gemüse und anderen Früchten durch Selbstarbeit des Kleingärtners oder seiner Familienangehörigen.“

Bei der Beurteilung, ob es sich bei den jeweils fraglichen Gartenkomplex um eine Kleingartenanlage oder eine sonstige Erholung- oder Wochenendsiedlergartenanlage oder eine Ferien- oder Wochenendhaussiedlung handelt **ist auf den Charakter der gesamten Anlage, nicht auf den einzelner Parzellen abzustellen.** Dies ist schon deshalb notwendig, weil der Hauptnutzer sich auf den Zwischenpachtvertrag auf die gesamte Anlage bezieht und dieser Vertrag nur einheitlich den Regelungen des BKleingG oder den des BGB bzw. des Schuldrechtsanpassungsgesetzes unterworfen sein kann.

Kleingärten- und Erholungsgrundstücksanlagen sind danach voneinander abzugrenzen, welchen Anteil **nach dem äußeren Erscheinungsbildes des Komplexes** die Gartenbau- und reine Erholungsnutzung haben. Die Einzelheiten sind umstritten.

Die Nutzung der Parzellen zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen **muss den**

**Charakter der Anlage maßgeblich mitprägen.** Eine Kleingartenanlage liegt nicht vor, wenn die Verwendung der Grundflächen als Nutzgärten nur eine untergeordnete Funktion hat. Die Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen ist weiterhin ein notwendiges, prägendes Merkmal für das Vorliegen einer Kleingartenanlage.

Dies bedeutet nach BGH jedoch nicht, dass der zum Anbau von Gartenbauerzeugnissen genutzte Grundstücksanteil mindestens 50 von 100 der Parzellen ausmacht, wie dies teilweise in der Literatur vertreten wird. Es ist nicht geboten, dass der Nutzgartenanteil wenigstens die Hälfte des Kleingartens in Anspruch nimmt. Entscheidend ist vielmehr, dass bei wertender Betrachtung der Anbau von Gartenbauerzeugnissen zur Selbstversorgung den Charakter der Anlage maßgeblich mitbestimmt. Der BGH legt keine festen Bewertungsmaßstäbe fest. Er führt aber aus: „In der Regel wird es sich nicht mehr um eine Kleingartenanlage handeln, wenn die Erzeugung von Gartenbauprodukten den Charakter einer Anlage nicht mehr maßgeblich mitprägt, wenn mehr als 2/3 der Flächen als Ziergarten bepflanzt sind... Es ist allerdings nicht ausgeschlossen, dass der Kleingartencharakter einer Anlage in Einzelfällen auch dann besteht, wenn die Nutzbepflanzung weniger als ein Drittel der Flächen in Anspruch nimmt.“ Dies gilt bei atypischer Gartengröße, topographische Besonderheiten oder Bodenqualität.

Der BGH hält den Anbau von Obst und Gemüse als notwendiges Tatbestandsmerkmal einer Kleingartenanlage. Durch die Bestimmungen ist der Grundstückseigentümer in der wirtschaftlichen Verwertbarkeit seiner Immobilie erheblich behindert. Diese Einschränkung seines Eigentums aus der Sozialpflichtigkeit seines Eigentums nach Artikel 14 Abs. 2 Grundgesetz wird durch nicht durch eine Nutzung als Erholungsgrundstück gerechtfertigt, da auch andere zur Erholung dienende Grundstücke, Parks und Wochenendhäuser etc nicht einer solchen Eigentumsbindung unterliegen. Allein bei der Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen ist der Gärtner notwendig auf die ausschließliche Nutzung eines Grundstückes angewiesen. Die Preisbindung und der Kündigungsschutz des BKleingG sind daher nach Ansicht des BGH auch nur durch die vorhandene Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen gerechtfertigt.

**Fazit:**

- 1. Der BGH verlangt für die Anwendung des BKleingG eindeutig die Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen.**
- 2. Der Umfang der Gartenbauerzeugnisse soll sich in der Regel auch in Zukunft auf 1/3 der Gesamtfläche orientieren.**
- 3. Bei der Bewertung kommt es auf den Gesamtcharakter der Anlage und nicht auf die einzelne Parzelle an.**

[Download: BGH Urteil III ZR 281/03](#)

<http://www.kleingarten-bund.de>