

Beschlußempfehlung und Bericht

des Ausschusses für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (16. Ausschuß)

zu dem von der Bundesregierung eingebrachten

Entwurf eines Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) — Drucksache 9/1900 —

A. Problem

Das geltende Kleingartenrecht ist unübersichtlich und veraltet. Mit seinem weitgehenden Kündigungsschutz, seinem Ausschluß befristeter Verträge, seiner strikten Pachtpreisbindung und seinem Genehmigungsvorbehalt für die Verpächterkündigung steht es nach dem Beschluß des Bundesverfassungsgerichts vom 12. Juni 1979 mit dem Grundgesetz nicht voll im Einklang. Es berücksichtigt zu wenig die Entwicklung, die das Kleingartenwesen genommen hat. Heute steht nicht mehr die Ernährung der ärmeren Bevölkerungsschichten im Vordergrund, sondern Erholung und Ausgleich für die städtische Bevölkerung. Außerdem ist die Bedeutung der Kleingartenanlagen als wichtiges Element zur Durchgrünung und Auflockerung der Bebauung gewachsen.

B. Lösung

Der vorliegende Gesetzentwurf, der mit einer Reihe von — einvernehmlich gebilligten — Änderungen in seiner Gesamtheit bei Stimmenthaltung und einer Gegenstimme der SPD-Fraktion im Ausschuß zur Annahme empfohlen wird, faßt das materielle Kleingartenrecht in einem Bundesgesetz zusammen. Die Möglichkeiten zur Verpächterkündigung werden erweitert und befristete Pachtverträge zugelassen. Die Pachtzinsregelung wird flexibler gestaltet. Als Höchstpachtzins gilt der doppelte Betrag des im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau ortsüblichen Pachtzinses.

Der Ausschuß befürwortet einmütig, daß die Kleingartenanlagen der Allgemeinheit zugänglich gemacht werden sollen. Die Ausschlußmehrheit geht jedoch nach den Erfahrungen der letzten Jahre davon aus, daß dies freiwillig geschieht und deshalb nicht im Gesetz verankert werden müsse.

C. Alternativen

Die SPD-Fraktion hat sich bei der Schlußabstimmung im Ausschuß der Stimme enthalten, weil sie der Auffassung ist, daß die Zugänglichkeit der Kleingartenanlagen für den Regelfall gesetzlich vorgeschrieben werden soll, wie dies der Regierungsentwurf in seiner ursprünglichen Fassung vorgesehen hat.

D. Kosten

Dem Bund und den Ländern entstehen durch das Gesetz keine zusätzlichen Kosten. Soweit durch die Öffnung von bestehenden Kleingartenanlagen der Gemeinde zusätzliche Kosten entstehen sollten, werden diese durch die zu erwartenden höheren Pachtzinsen gedeckt.

Beschlußempfehlung

Der Bundestag wolle beschließen,

den Entwurf eines Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) — Drucksache 9/1900 — in der aus der anliegenden Zusammenstellung ersichtlichen Fassung anzunehmen.

Bonn, den 3. Dezember 1982

Der Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau

Dr. Möller	Schreiber (Solingen)	Magin
Vorsitzender	Berichterstatter	

Zusammenstellung

des Entwurfs eines Bundeskleingartengesetzes (BKleingG)

— Drucksache 9/1900 —

mit den Beschlüssen des Ausschusses für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (16. Ausschuß)

Entwurf

Beschlüsse des 16. Ausschusses

Entwurf eines Bundeskleingartengesetzes
(BKleingG)Entwurf eines Bundeskleingartengesetzes
(BKleingG)

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

ERSTER ABSCHNITT

ERSTER ABSCHNITT

Allgemeine Vorschriften

Allgemeine Vorschriften

§ 1

§ 1

Begriffsbestimmungen

Begriffsbestimmungen

- (1) Ein Kleingarten ist ein Garten, der
1. dem Nutzer (Kleingärtner) zur nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf, und zur Erholung dient (kleingärtnerische Nutzung) und
 2. in einer Anlage liegt, in der mehrere Einzelgärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen, zum Beispiel Spielflächen oder Vereinshäusern, zusammengefaßt sind (Kleingartenanlage).
- (2) Kein Kleingarten ist
1. ein Garten, der vom Eigentümer oder einem seiner Familienangehörigen im Sinne des § 8 Abs. 1 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes genutzt wird (Eigentümergearten);
 2. ein Garten, der einem zur Nutzung einer Wohnung Berechtigten im Zusammenhang mit der Wohnung überlassen ist (Wohnungsgarten);
 3. ein Garten, der einem Arbeitnehmer im Zusammenhang mit dem Arbeitsvertrag überlassen ist (Arbeitnehmergearten);
 4. ein Grundstück, auf dem vertraglich nur bestimmte Gartenbauerzeugnisse angebaut werden dürfen;
 5. ein Grundstück, das vertraglich nur mit einjährigen Pflanzen bestellt werden darf (Grabeland).
- (3) Ein Dauerkleingarten ist ein Kleingarten auf einer Fläche, die im Bebauungsplan *nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 des Bundesbaugesetzes* für Dauerkleingärten festgesetzt ist.

Entwurf

Beschlüsse des 16. Ausschusses

§ 1 a

Kleingärtnerische Gemeinnützigkeit

Eine Kleingärtnerorganisation ist gemeinnützig, wenn sie im Vereinsregister eingetragen ist, sich der regelmäßigen Prüfung der Geschäftsführung unterwirft und wenn die Satzung bestimmt, daß

1. die Organisation ausschließlich oder überwiegend die Förderung des Kleingartenwesens sowie die fachliche Betreuung ihrer Mitglieder bezweckt,
2. erzielte Einnahmen kleingärtnerischen Zwecken zugeführt werden und
3. bei der Auflösung der Organisation deren Vermögen für kleingärtnerische Zwecke verwendet wird.

§ 2

**Zugang zur Kleingartenanlage;
Größe des Kleingartens; Gartenlauben**

(1) Kleingartenanlagen müssen der Allgemeinheit zugänglich sein, es sei denn, die örtlichen Gegebenheiten lassen es nicht zu.

(2) Ein Kleingarten soll nicht größer als 400 Quadratmeter sein.

(3) Im Kleingarten ist eine Laube in einfacher Ausführung mit höchstens 20 Quadratmetern Grundfläche und 6 Quadratmetern überdachtem Freisitz zulässig. Sie darf nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein.

(4) Die Absätze 1 bis 3 gelten entsprechend für Eigentümergärten.

ZWEITER ABSCHNITT

Kleingartenpacht

§ 3

Kleingartenpachtverträge

(1) Für Kleingartenpachtverträge gelten die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs über die Pacht, soweit sich aus diesem Gesetz nichts anderes ergibt.

(2) Die Vorschriften über Kleingartenpachtverträge gelten, soweit nichts anderes bestimmt ist, auch für die Pacht von Grundstücken zu dem Zweck, sie aufgrund einzelner Kleingartenpachtverträge weiterzuverpachten (Zwischenpacht). Ein Zwischenpachtvertrag, der nicht mit einer nach Landesrecht als gemeinnützig anerkannten Kleingärtnerorganisation oder der Gemeinde geschlossen worden ist, ist unwirksam. Unwirksam ist auch ein Vertrag zur Übertragung der Verwaltung einer Kleingartenanlage,

§ 2

Größe des Kleingartens und Gartenlauben

Absatz 1 entfällt

(2) unverändert

(3) Im Kleingarten ist eine Laube in einfacher Ausführung mit höchstens 24 Quadratmetern Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz zulässig; die §§ 29 bis 36 des Bundesbaugesetzes bleiben unberührt. Sie darf nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein.

(4) unverändert

ZWEITER ABSCHNITT

Kleingartenpacht

§ 3

Kleingartenpachtverträge

(1) unverändert

(2) Die Vorschriften über Kleingartenpachtverträge gelten, soweit nichts anderes bestimmt ist, auch für die Pacht von Grundstücken zu dem Zweck, sie aufgrund einzelner Kleingartenpachtverträge weiterzuverpachten (Zwischenpacht). Ein Zwischenpachtvertrag, der nicht mit einer nach Landesrecht als gemeinnützig anerkannten Kleingärtnerorganisation oder der Gemeinde geschlossen wird, ist nichtig. Nichtig ist auch ein Vertrag zur Übertragung der Verwaltung einer Kleingartenanlage, der

Entwurf

ge, der nicht mit einer in Satz 2 bezeichneten Kleingärtnerorganisation geschlossen *worden ist*.

(3) Wenn öffentliche Interessen dies erfordern, insbesondere wenn die ordnungsgemäße Bewirtschaftung oder Nutzung der Kleingärten oder der Kleingartenanlage nicht mehr gewährleistet ist, hat der Verpächter die Verwaltung der Kleingartenanlage einer in Absatz 2 Satz 2 bezeichneten Kleingärtnerorganisation zu übertragen.

§ 4

Pachtzins

(1) Als Pachtzins darf höchstens der doppelte Betrag des ortsüblichen Pachtzinses im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau, bezogen auf die Gesamtfläche der Kleingartenanlage, verlangt werden. Die auf die gemeinschaftlichen Einrichtungen entfallenden Flächen werden bei der Ermittlung des Pachtzinses für den einzelnen Kleingarten anteilig berücksichtigt.

(2) *Die Landesregierungen werden ermächtigt, durch Rechtsverordnung das Nähere über den Höchstpachtzins und über dessen jeweilige Anpassung an den ortsüblichen Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau zu regeln.*

(3) Ist der vereinbarte Pachtzins niedriger oder höher als der sich nach den Absätzen 1 und 2 ergebende Höchstpachtzins, kann die jeweilige Vertragspartei der anderen Vertragspartei schriftlich erklären, daß der Pachtzins bis zur Höhe des Höchstpachtzinses herauf- oder herabgesetzt wird. Aufgrund der Erklärung ist vom ersten Tage des auf die Erklärung folgenden Zahlungszeitraumes an der höhere oder niedrigere Pachtzins zu zahlen.

(4) Der Verpächter kann für von ihm geleistete Aufwendungen für die Kleingartenanlage, insbesondere für Bodenverbesserungen, Wege, Einfriedigungen und Parkplätze, Erstattung verlangen, soweit die Aufwendungen nicht durch Leistungen der Kleingärtner oder ihrer Organisationen oder durch Zuschüsse aus öffentlichen Haushalten gedeckt worden sind und soweit sie im Rahmen der kleingärtnerischen Nutzung üblich sind. Der Pächter ist berechtigt, den Erstattungsbetrag in Teilleistungen in Höhe des Pachtzinses zugleich mit dem Pachtzins zu entrichten.

Beschlüsse des 16. Ausschusses

nicht mit einer in Satz 2 bezeichneten Kleingärtnerorganisation geschlossen **wird**.

(3) unverändert

§ 4

Pachtzins

(1) unverändert

(2) **Auf Antrag einer Vertragspartei hat der nach § 137 des Bundesbaugesetzes eingerichtete und örtlich zuständige Gutachterausschuß ein Gutachten über den ortsüblichen Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau zu erstatten.**

(3) Ist der vereinbarte Pachtzins niedriger oder höher als der sich nach den Absätzen 1 und 2 ergebende Höchstpachtzins, kann die jeweilige Vertragspartei der anderen Vertragspartei schriftlich erklären, daß der Pachtzins bis zur Höhe des Höchstpachtzinses herauf- oder herabgesetzt wird. Aufgrund der Erklärung ist vom ersten Tage des auf die Erklärung folgenden Zahlungszeitraumes an der höhere oder niedrigere Pachtzins zu zahlen. **Die Vertragsparteien können die Anpassung frühestens nach Ablauf von drei Jahren seit Vertragsschluß oder der vorhergehenden Anpassung verlangen. Im Falle einer Erklärung des Verpächters über eine Pachtzinserhöhung ist der Pächter berechtigt, das Pachtverhältnis spätestens am fünfzehnten Werktag des Zahlungszeitraums, von dem an die Pacht erhöht werden soll, für den Ablauf des nächsten Kalendermonats zu kündigen. Kündigt der Pächter, so tritt eine Erhöhung des Pachtzinses nicht ein.**

(4) Der Verpächter kann für von ihm geleistete Aufwendungen für die Kleingartenanlage, insbesondere für Bodenverbesserungen, Wege, Einfriedigungen und Parkplätze, vom Pächter Erstattung verlangen, soweit die Aufwendungen nicht durch Leistungen der Kleingärtner oder ihrer Organisationen oder durch Zuschüsse aus öffentlichen Haushalten gedeckt worden sind und soweit sie im Rahmen der kleingärtnerischen Nutzung üblich sind. **Die Erstattungspflicht eines Kleingärtners ist auf den Teil der ersatzfähigen Aufwendungen beschränkt, der dem Flächenverhältnis zwischen seinem Kleingarten und der Kleingartenanlage entspricht; die auf die gemeinschaftlichen Einrichtungen entfallenden Flächen werden der Kleingartenfläche anteilig zugerechnet.** Der Pächter ist berechtigt, den Erstattungsbetrag in Teilleistungen in Höhe des Pachtzinses zugleich mit dem Pachtzins zu entrichten.

Entwurf

§ 5

Vertragsdauer

Kleingartenpachtverträge über Dauerkleingärten können nur auf unbestimmte Zeit geschlossen werden; befristete Verträge gelten als auf unbestimmte Zeit geschlossen.

§ 6

Schriftform der Kündigung

Die Kündigung des Kleingartenpachtvertrages bedarf der schriftlichen Form.

§ 7

Kündigung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist

Der Verpächter kann den Kleingartenpachtvertrag ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, wenn

1. der Pächter nach schriftlicher Mahnung mit der Entrichtung des Pachtzinses für mindestens ein Vierteljahr *seit mehr als* zwei Monaten in Verzug ist oder
2. der Pächter oder von ihm auf dem Kleingartengrundstück geduldete Personen so schwerwiegende Pflichtverletzungen begehen, insbesondere den Frieden in der Kleingärtnergemeinschaft so nachhaltig stören, daß dem Verpächter die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

§ 8

Ordentliche Kündigung

(1) Der Verpächter kann den Kleingartenpachtvertrag kündigen, wenn

1. der Pächter ungeachtet einer schriftlichen Abmahnung des Verpächters eine nicht kleingärtnerische Nutzung fortsetzt oder andere Verpflichtungen, die die Nutzung des Kleingartens betreffen, nicht unerheblich verletzt, insbesondere die Laube zum dauernden Wohnen benutzt, das Grundstück unbefugt einem Dritten überläßt, erhebliche Bewirtschaftungsmängel nicht innerhalb einer angemessenen Frist abstellt oder geldliche oder sonstige Gemeinschaftsleistungen für die Kleingartenanlage verweigert;
2. die Beendigung des Pachtverhältnisses erforderlich ist, um die Kleingartenanlage neu zu ordnen, insbesondere, um Kleingärten auf die im § 2 Abs. 2 vorgesehene Größe zu beschränken, die Wege zu verbessern oder Spiel- oder Parkplätze zu errichten;
3. der Eigentümer selbst oder einer seiner Familienangehörigen einen Garten kleingärtnerisch nutzen will und ihm anderes geeignetes Gartenland nicht zur Verfügung steht; der Garten ist un-

Beschlüsse des 16. Ausschusses

§ 5

unverändert

§ 6

unverändert

§ 7

Kündigung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist

Der Verpächter kann den Kleingartenpachtvertrag ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, wenn

1. der Pächter mit der Entrichtung des Pachtzinses für mindestens ein Vierteljahr in Verzug ist **und nicht innerhalb von** zwei Monaten nach schriftlicher Mahnung **die fällige Pachtzinsforderung erfüllt** oder
2. unverändert

§ 8

Ordentliche Kündigung

(1) Der Verpächter kann den Kleingartenpachtvertrag kündigen, wenn

1. unverändert
2. unverändert
3. der Eigentümer selbst oder einer seiner Familienangehörigen **im Sinne des § 8 Abs. 1 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes** einen Garten kleingärtnerisch nutzen will und ihm anderes ge-

Entwurf

ter Berücksichtigung der Belange der Kleingärtner auszuwählen;

4. planungsrechtlich eine andere als die kleingärtnerische Nutzung zulässig ist und der Eigentümer durch die Fortsetzung des Pachtverhältnisses an einer anderen wirtschaftlichen Verwertung gehindert ist und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde;
5. die als Kleingarten genutzte Grundstücksfläche alsbald der im Bebauungsplan festgesetzten anderen Nutzung zugeführt oder alsbald für diese Nutzung vorbereitet werden soll; die Kündigung ist auch vor Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans zulässig, wenn die Gemeinde seine Aufstellung, Änderung oder Ergänzung beschlossen hat, nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, daß die beabsichtigte andere Nutzung festgesetzt wird, und dringende Gründe des öffentlichen Interesses die Verwirklichung der anderen Nutzung vor Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans erfordern, oder
6. die als Kleingartenanlage genutzte Grundstücksfläche
 - a) nach abgeschlossener Planfeststellung für die festgesetzte Nutzung oder
 - b) für die in § 1 Abs. 1 des Landbeschaffungsgesetzes in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 54—3, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 33 des Gesetzes vom 20. Dezember 1976 (BGBl. I S. 3574) geändert worden ist, genannten Zwecke

alsbald benötigt wird.

(2) Die Kündigung ist nur für den 31. Oktober eines Jahres zulässig; sie hat spätestens am dritten Werktag im August dieses Jahres zu erfolgen. Wenn dringende Gründe die vorzeitige Inanspruchnahme der kleingärtnerisch genutzten Fläche erfordern, ist eine Kündigung in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 5 und 6 spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats für den Ablauf des nächsten Monats zulässig.

(3) Ist der Kleingartenpachtvertrag auf bestimmte Zeit eingegangen, ist die Kündigung nach Absatz 1 Nr. 3 oder 4 unzulässig.

§ 9

Kündigung von Zwischenpachtverträgen

(1) Der Verpächter kann einen Zwischenpachtvertrag auch kündigen, wenn

Beschlüsse des 16. Ausschusses

eignetes Gartenland nicht zur Verfügung steht; der Garten ist unter Berücksichtigung der Belange der Kleingärtner auszuwählen;

4. unverändert
5. die als Kleingarten genutzte Grundstücksfläche alsbald der im Bebauungsplan festgesetzten anderen Nutzung zugeführt oder alsbald für diese Nutzung vorbereitet werden soll; die Kündigung ist auch vor Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans zulässig, wenn die Gemeinde seine Aufstellung, Änderung oder Ergänzung beschlossen hat, nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, daß die beabsichtigte andere Nutzung festgesetzt wird, und dringende Gründe des öffentlichen Interesses die **Vorbereitung** oder die Verwirklichung der anderen Nutzung vor Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans erfordern, oder
6. unverändert

(2) Die Kündigung ist nur für den 30. November eines Jahres zulässig; sie hat spätestens zu erfolgen

1. in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 1 am dritten Werktag im August,
2. in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 2 bis 6 am dritten Werktag im Februar

dieses Jahres. Wenn dringende Gründe die vorzeitige Inanspruchnahme der kleingärtnerisch genutzten Fläche erfordern, ist eine Kündigung in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 5 und 6 spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats für den Ablauf des nächsten Monats zulässig.

(3) unverändert

§ 9

Kündigung von Zwischenpachtverträgen

(1) Der Verpächter kann einen Zwischenpachtvertrag auch kündigen, wenn

Entwurf

1. der Zwischenpächter Pflichtverletzungen im Sinne des § 7 Nr. 2 ungeachtet einer Abmahnung des Verpächters duldet oder

2. dem Zwischenpächter die kleingärtnerische Gemeinnützigkeit aberkannt ist.

(2) Durch eine Kündigung nach § 8 Abs. 1 Nr. 3 bis 6, die nur Teile der Kleingartenanlage betrifft, wird der Zwischenpachtvertrag auf die übrigen Teile der Kleingartenanlage beschränkt.

(3) Wird ein Zwischenpachtvertrag durch eine Kündigung des Verpächters beendet, tritt der Verpächter in die Verträge des Zwischenpächters mit den Kleingärtnern ein.

§ 10

Kündigungsentschädigung

(1) Wird ein Kleingartenpachtvertrag nach § 8 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 gekündigt, hat der Pächter einen Anspruch auf angemessene Entschädigung für die von ihm eingebrachten oder gegen Entgelt übernommenen Anpflanzungen und Anlagen, soweit diese im Rahmen der kleingärtnerischen Nutzung üblich sind. Soweit Regeln für die Bewertung von Anpflanzungen und Anlagen von den Ländern aufgestellt oder von einer Kleingärtnerorganisation beschlossen und durch die zuständige Behörde genehmigt worden sind, sind diese bei der Bemessung der Höhe der Entschädigung zugrunde zu legen. Bei einer Kündigung nach § 8 Abs. 1 Nr. 5 oder 6 sind darüber hinaus die für die Enteignungsentschädigung geltenden Grundsätze zu beachten.

(2) Zur Entschädigung ist der Verpächter verpflichtet, wenn der Vertrag nach § 8 Abs. 1 Nr. 2 bis 4 gekündigt worden ist. Bei einer Kündigung nach § 8 Abs. 1 Nr. 5 oder 6 ist derjenige zur Entschädigung verpflichtet, der die als Kleingarten genutzte Fläche in Anspruch nimmt.

(3) Der Anspruch ist fällig, sobald das Pachtverhältnis beendet ist und *entweder ein Nachfolger den Kleingarten übernommen hat oder, wenn die kleingärtnerische Nutzung nicht fortgesetzt werden soll, der Kleingarten geräumt ist.*

§ 11

Beendigung des Kleingartenpachtvertrages bei Tod des Kleingärtners

(1) Stirbt der Kleingärtner, endet der Kleingartenpachtvertrag mit dem Ablauf des Kalendermonats, der auf den Tod des Kleingärtners folgt.

(2) Ein Kleingartenpachtvertrag, den Eheleute gemeinschaftlich geschlossen haben, wird beim Tode eines Ehegatten mit dem überlebenden Ehegatten fortgesetzt. Erklärt der überlebende Ehegatte binnen eines Monats nach dem Todesfall schriftlich gegenüber dem Verpächter, daß er den Kleingartenpachtvertrag nicht fortsetzen will, gilt Absatz 1 entsprechend.

Beschlüsse des 16. Ausschusses

1. der Zwischenpächter Pflichtverletzungen im Sinne des § 7 Nr. 2 **oder des § 8 Abs. 1 Nr. 1** ungeachtet einer Abmahnung des Verpächters duldet oder

2. unverändert

(2) unverändert

(3) unverändert

§ 10

Kündigungsentschädigung

(1) unverändert

(2) unverändert

(3) Der Anspruch ist fällig, sobald das Pachtverhältnis beendet und der Kleingarten geräumt ist.

§ 11

unverändert

Entwurf

(3) Im Falle des Absatzes 2 Satz 1 ist § 569a Abs. 3 und 4 des Bürgerlichen Gesetzbuchs über die Haftung und über die Anrechnung des geleisteten Mietzinses entsprechend anzuwenden.

§ 12

Abweichende Vereinbarungen

Vereinbarungen, durch die zum Nachteil des Pächters von den Vorschriften dieses Abschnitts abgewichen wird, sind *unwirksam*.

DRITTER ABSCHNITT

Dauerkleingärten

§ 13

Bereitstellung und Beschaffung von Ersatzland

(1) Wird ein Kleingartenpachtvertrag über einen Dauerkleingarten nach § 8 Abs. 1 Nr. 5 oder 6 gekündigt, hat die Gemeinde geeignetes Ersatzland bereitzustellen oder zu beschaffen, es sei denn, sie ist zur Erfüllung der Verpflichtung außerstande.

(2) Hat die Gemeinde Ersatzland bereitgestellt oder beschafft, hat der Bedarfsträger an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag zu leisten, der dem Wertunterschied zwischen der in Anspruch genommenen kleingärtnerisch genutzten Fläche und dem Ersatzland entspricht.

(3) Das Ersatzland soll im Zeitpunkt der Räumung des Dauerkleingartens für die kleingärtnerische Nutzung zur Verfügung stehen.

§ 14

Begründung von Kleingartenpachtverträgen durch Enteignung

Über Dauerkleingärten können unter den Voraussetzungen des § 87 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes durch Enteignung Kleingartenpachtverträge zugunsten Pachtwilliger begründet werden. Der als Entschädigung festzusetzende Pachtzins bemißt sich nach § 4. Ein Angebot nach § 87 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes ist hinsichtlich des Pachtzinses als angemessen anzusehen, wenn es dem Pachtzins nach § 4 entspricht.

Beschlüsse des 16. Ausschusses

§ 12

Abweichende Vereinbarungen

Vereinbarungen, durch die zum Nachteil des Pächters von den Vorschriften dieses Abschnitts abgewichen wird, sind **nichtig**.

DRITTER ABSCHNITT

Dauerkleingärten

§ 13

unverändert

§ 14

Begründung von Kleingartenpachtverträgen durch Enteignung

(1) **An Flächen, die in einem Bebauungsplan als Dauerkleingärten festgesetzt sind, können durch Enteignung Kleingartenpachtverträge zugunsten Pachtwilliger begründet werden.**

(2) **Die Enteignung setzt voraus, daß**

1. **das Wohl der Allgemeinheit sie erfordert,**
2. **der Enteignungszweck auf andere zumutbare Weise nicht erreicht werden kann und**
3. **dem Eigentümer ein angemessenes Angebot zur Begründung der Kleingartenpachtverträge gemacht worden ist; das Angebot ist in bezug auf den Pachtzins als angemessen anzusehen, wenn dieser dem Pachtzins nach § 4 entspricht.**

(3) **Der als Entschädigung festzusetzende Pachtzins bemißt sich nach § 4.**

(4) **Im übrigen gilt das Landesenteignungsrecht.**

Entwurf

VIERTER ABSCHNITT

Überleitungs- und Schlußvorschriften

§ 15

Überleitungsvorschriften für bestehende Kleingärten

(1) Kleingartenpachtverhältnisse, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes bestehen, richten sich von diesem Zeitpunkt an nach dem neuen Recht.

(2) Vor Inkrafttreten dieses Gesetzes geschlossene Pachtverträge über Kleingärten, die bei Inkrafttreten dieses Gesetzes keine Dauerkleingärten sind, sind wie Verträge über Dauerkleingärten zu behandeln, wenn die Gemeinde Eigentümerin der Grundstücke ist.

(3) Stehen bei Verträgen der in Absatz 2 bezeichneten Art die Grundstücke nicht im Eigentum der Gemeinde, enden die Pachtverhältnisse mit Ablauf des *31. Dezember 1986*, wenn der Vertrag befristet und die vereinbarte Pachtzeit bis zu diesem Zeitpunkt abgelaufen ist; im übrigen verbleibt es bei der vereinbarten Pachtzeit.

(4) Ist die Kleingartenanlage vor Ablauf der in Absatz 3 bestimmten Pachtzeit im Bebauungsplan als Fläche für Dauerkleingärten festgesetzt worden, gilt der Vertrag als auf unbestimmte Zeit verlängert. Hat die Gemeinde vor Ablauf des *31. Dezember 1986* beschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen mit dem Ziel, die Fläche für Dauerkleingärten festzusetzen, und den Beschluß nach § 2 Abs. 1 Satz 2 des Bundesbaugesetzes bekanntgemacht, verlängert sich der Vertrag vom Zeitpunkt der Bekanntmachung an für vier Jahre; der vom Zeitpunkt der vereinbarten Beendigung der Pachtzeit bis zum *31. Dezember 1986* abgelaufene Zeitraum ist hierbei anzurechnen. Vom Zeitpunkt der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans an sind die Vorschriften über Dauerkleingärten anzuwenden.

§ 16

Überleitungsvorschriften für bestehende Kleingartenanlagen

Bestehende Kleingartenanlagen, die bei Inkrafttreten dieses Gesetzes den Voraussetzungen des § 2 Abs. 1 nicht entsprechen, sind innerhalb von drei Jahren nach Inkrafttreten dieses Gesetzes der Allgemeinheit zugänglich zu machen.

Beschlüsse des 16. Ausschusses

VIERTER ABSCHNITT

Überleitungs- und Schlußvorschriften

§ 15

Überleitungsvorschriften für bestehende Kleingärten

(1) unverändert

(2) unverändert

(3) Stehen bei Verträgen der in Absatz 2 bezeichneten Art die Grundstücke nicht im Eigentum der Gemeinde, enden die Pachtverhältnisse mit Ablauf des **31. März 1987**, wenn der Vertrag befristet und die vereinbarte Pachtzeit bis zu diesem Zeitpunkt abgelaufen ist; im übrigen verbleibt es bei der vereinbarten Pachtzeit.

(4) Ist die Kleingartenanlage vor Ablauf der in Absatz 3 bestimmten Pachtzeit im Bebauungsplan als Fläche für Dauerkleingärten festgesetzt worden, gilt der Vertrag als auf unbestimmte Zeit verlängert. Hat die Gemeinde vor Ablauf des **31. März 1987** beschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen mit dem Ziel, die Fläche für Dauerkleingärten festzusetzen, und den Beschluß nach § 2 Abs. 1 Satz 2 des Bundesbaugesetzes bekanntgemacht, verlängert sich der Vertrag vom Zeitpunkt der Bekanntmachung an für vier Jahre; der vom Zeitpunkt der vereinbarten Beendigung der Pachtzeit bis zum **31. März 1987** abgelaufene Zeitraum ist hierbei anzurechnen. Vom Zeitpunkt der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans an sind die Vorschriften über Dauerkleingärten anzuwenden.

§ 15 a

Überleitungsvorschrift für die kleingärtnerische Gemeinnützigkeit

Anerkennungen der kleingärtnerischen Gemeinnützigkeit, die vor Inkrafttreten dieses Gesetzes ausgesprochen worden sind, bleiben unberührt.

§ 16

entfällt

Entwurf

Beschlüsse des 16. Ausschusses

§ 17

§ 17

Überleitungsvorschriften für Lauben

unverändert

(1) Vor Inkrafttreten dieses Gesetzes rechtmäßig errichtete Lauben, die die in § 2 Abs. 3 vorgesehene Größe überschreiten, können unverändert genutzt werden.

(2) Eine bei Inkrafttreten dieses Gesetzes bestehende Befugnis des Kleingärtners, seine Laube zu Wohnzwecken zu nutzen, bleibt unberührt, soweit andere Vorschriften der Wohnnutzung nicht entgegenstehen. Für die Nutzung der Laube kann der Verpächter zusätzlich ein angemessenes Entgelt verlangen.

§ 17 a

Stadtstaatenklausel

Die Freie und Hansestadt Hamburg gilt für die Anwendung des Gesetzes auch als Gemeinde.

§ 18

§ 18

Aufhebung von Vorschriften

unverändert

(1) Mit Inkrafttreten dieses Gesetzes treten außer Kraft:

1. Kleingarten- und Kleinpachtlandordnung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 235-1, veröffentlichten bereinigten Fassung;
2. Gesetz zur Ergänzung der Kleingarten- und Kleinpachtlandordnung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 235-2, veröffentlichten bereinigten Fassung;
3. Verordnung über Kündigungsschutz und andere kleingartenrechtliche Vorschriften in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 235-4, veröffentlichten bereinigten Fassung;
4. Bestimmungen über die Förderung von Kleingärten vom 22. März 1938 (Reichsanzeiger 1938 Nr. 74), Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 235-6;
5. Anordnung über eine erweiterte Kündigungsmöglichkeit von kleingärtnerisch bewirtschaftetem Land in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 235-5, veröffentlichten bereinigten Fassung;
6. Gesetz zur Änderung und Ergänzung kleingartenrechtlicher Vorschriften vom 28. Juli 1969 (BGBl. I S. 1013);
7. Artikel 4 des Gesetzes zur Änderung des Berlinhilfegesetzes und anderer Vorschriften vom 23. Juni 1970 (BGBl. I S. 826);
8. Baden-Württemberg (für das ehemalige Land Württemberg-Hohenzollern): Verordnung des Landwirtschaftsministeriums über Kündigungsschutz von Kleingärten vom 28. Juli 1947 (Regierungsbl. S. 104), Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 235-8;

Entwurf

Beschlüsse des 16. Ausschusses

9. Baden-Württemberg (für das ehemalige Land Baden): Landesverordnung über die Auflockerung des Kündigungsschutzes von Kleingärten vom 19. November 1948 (Gesetz- und Verordnungsbl. 1949 S. 50), Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 235-7;
10. Hamburg: Verordnung über Pachtpreise für Kleingärten vom 28. März 1961 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt S. 115), geändert durch die Verordnung zur Änderung der Verordnung über Pachtpreise für Kleingärten vom 18. Februar 1969 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsbl. S. 22);
11. Rheinland-Pfalz: Landesgesetz über Kündigungsschutz für Kleingärten und andere kleingartenrechtliche Vorschriften vom 23. November 1948 (Gesetz- und Verordnungsbl. S. 410), Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 235-10;
12. Schleswig-Holstein: Kleingartengesetz vom 3. Februar 1948 (Gesetz- und Verordnungsbl. S. 59) in der Fassung vom 5. Mai 1948 (Gesetz- und Verordnungsbl. S. 148), mit Ausnahme der §§ 24 bis 26, Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 235-3;
13. Schleswig-Holstein: Schleswig-Holsteinische Verfahrensordnung für Kleingartensachen vom 16. August 1948 (Gesetz- und Verordnungsbl. S. 192), Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 235-3-1.

(2) Mit Inkrafttreten dieses Gesetzes erlöschen beschränkte persönliche Dienstbarkeiten, die aufgrund von § 5 Abs. 1 Satz 5 des nach Absatz 1 Nr. 12 außer Kraft tretenden Kleingartengesetzes von Schleswig-Holstein im Grundbuch eingetragen worden sind. Für die Berichtigung des Grundbuchs werden Kosten nicht erhoben.

§ 19

Berlin-Klausel

Dieses Gesetz gilt nach Maßgabe des § 13 Abs. 1 des Dritten Überleitungsgesetzes auch im Land Berlin.

§ 20

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am *ersten Tag des auf die Verkündung folgenden Kalendermonats* in Kraft.

§ 19

unverändert

§ 20

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am **1. April 1983** in Kraft.

Bericht der Abgeordneten Schreiber (Solingen) und Magin

I.

Der Deutsche Bundestag hat in seiner 117. Sitzung am 30. September 1982 den Entwurf eines Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) — Drucksache 9/1900 — in erster Lesung beraten und nach Aussprache an den Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau zur federführenden Beratung und an den Rechtsausschuß sowie an den Ausschuß für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten zur Mitberatung überwiesen. Der letztgenannte Ausschuß hat empfohlen, § 2 Abs. 1 folgende Fassung zu geben: „Kleingartenanlagen sollen tagsüber der Allgemeinheit zugänglich sein, es sei denn, die örtlichen Verhältnisse lassen es nicht zu.“ Außerdem sprach er sich für eine Grundfläche von höchstens 24 Quadratmetern für Laube einschließlich Freisitz aus und billigte im übrigen den Regierungsentwurf in der Fassung der Stellungnahme des Bundesrates, soweit die Bundesregierung in ihrer Gegenäußerung zugestimmt hat. Der ebenfalls mitberatende Rechtsausschuß hat auch nach Aufforderung seine Stellungnahme noch nicht abgegeben.

Der Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau hat den Gesetzentwurf in seiner 34. Sitzung am 27. Oktober 1982 sowie in seiner 36. und 38. Sitzung am 24. November und 1. Dezember 1982 beraten. Er hat dabei Vertreter der Bundesvereinigungen der kommunalen Spitzenverbände und des Bundesverbandes der Deutschen Gartenfreunde in nichtöffentlicher Sitzung am 24. November 1982 angehört. Er empfiehlt mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen, den Regierungsentwurf mit einer Reihe von Änderungen anzunehmen. Die SPD-Fraktion hat die Einzelbestimmungen zwar gebilligt, sich im Hinblick auf die mehrheitlich beschlossene Streichung des § 2 Abs. 1 bei der Schlußabstimmung jedoch der Stimme enthalten.

II.

Der Ausschuß ist übereinstimmend der Ansicht, daß das geltende Kleingartenrecht unübersichtlich geregelt und in einzelnen Bestimmungen veraltet ist. Wichtige Teile dieses Rechts stammen aus Notzeiten, in denen die Sicherung der Ernährung für die ärmeren Bevölkerungsschichten Hauptzweck des Kleingartenwesens war. Dieses Recht berücksichtigt nicht oder nur unzureichend die Entwicklung der letzten Jahrzehnte, in denen der Freizeit- und Erholungswert immer mehr in den Vordergrund der kleingärtnerischen Betätigung getreten ist. Aus diesen Gründen ist es heute nicht mehr gerechtfertigt, den Kleingartenpächter zu Lasten des Eigentümers durch Kündigungsverbot, Ausschluß befristeter Verträge und Pachtpreisbindung zu schützen. Diese Kombination von Schutzvorschriften steht nach dem Beschluß des Bundesverfassungsgerichts vom

12. Juni 1979 (BVerfGE 52, 1) mit der Eigentumsgarantie des Artikels 14 des Grundgesetzes nicht in Einklang. Außerdem ist der behördliche Genehmigungsvorbehalt für die Verpächterkündigung nach dieser Entscheidung wegen Verstoßes gegen das Rechtsstaatsprinzip nichtig.

Der Ausschuß begrüßt daher die Vorlage des Regierungsentwurfs, der das Kleingartenrecht in einer klaren und übersichtlichen Form einheitlich regelt. Dieser Entwurf enthält eine sorgfältige Abwägung der Kleingärtnerinteressen und der Eigentümerinteressen und stellt nach Auffassung der Ausschußmehrheit einen verfassungsrechtlich tragfähigen Kompromiß dar. Er trägt dem Bedeutungswandel des Kleingartenwesens Rechnung und berücksichtigt in ausreichendem Maße die städtebauliche Bedeutung der Kleingartenanlagen als wichtiges Element der Durchgrünung und Auflockerung der Bebauung. Dieses Gesetz wird für etwa zwei Millionen Bürger, die insgesamt 650 000 Kleingärten betreiben, von unmittelbarer Bedeutung sein.

Der Ausschuß hat sich in seinen Beratungen besonders gründlich mit Inhalt und Grenzen des Kleingartenwesens, mit der Pachtpreisfrage, mit der Kündigung des Kleingartenpachtvertrages und mit den Übergangsregelungen befaßt.

1. Inhalt und Grenzen des Kleingartenwesens

Der Gesetzentwurf enthält in § 1 eine Definition des Kleingartens und stellt in § 2 wichtige Merkmale für den Kleingarten auf. Es geht in diesen Vorschriften darum sicherzustellen, daß die Kleingärten in ihrem Charakter und ihrer Funktion — sowohl für die Allgemeinheit als auch für den einzelnen Kleingärtner — erhalten bleiben.

Die im Gesetz vorgesehene Kleingartengröße von 400 Quadratmetern ist im Ausschuß ohne Erörterungen anerkannt worden. Anfänglich umstritten war das Maß für die im Gesetz festzulegende Höchstgröße für Laube und Freisitz. Die in der ursprünglichen Fassung des Regierungsentwurfs vorgesehene Begrenzung der Laube auf eine Grundfläche von 20 Quadratmetern und des Freisitzes auf 6 Quadratmeter erschien zunächst als sachgerecht. Eine solche Begrenzung ist nach Auffassung des Ausschusses notwendig, um der Entwicklung von Kleingartenanlagen hin zu Wochenendhausgebieten einen Riegel vorzuschieben. Eine solche Entwicklung wäre — ganz abgesehen von dem Widerspruch zu den Festsetzungen eines vorhandenen Bebauungsplans — den Interessen der Allgemeinheit insofern abträglich, als die Anlage als Element der Durchgrünung und der Auflockerung der städtischen Bebauung an Wert verlöre; sie wäre andererseits auch nicht im Hinblick auf die Interessen des Verpächters ge-

rechtfertigt. Schließlich widerspräche die allzu großzügige Bemessung der Lauben, worauf die Vertreter des Bundesverbandes Deutscher Gartenfreunde im Ausschuß hingewiesen haben, der sozialpolitischen Intention des Kleingartenwesens: Je größer die Lauben sind, desto höher ist die Ablösesumme beim Pächterwechsel zu bemessen. Es erleichtert daher die Übernahme eines Kleingartens, wenn die höchstzulässige Laubengrundfläche nicht zu großzügig bemessen wird.

Der Ausschuß hat sich bei seiner Empfehlung, die höchstzulässige Grundfläche für Laube einschließlich Freisitz mit 24 Quadratmetern festzusetzen, von dem Gedanken leiten lassen, daß diese Größe seit dem Jahre 1976 bereits für Berlin gilt, wo in dieser Hinsicht wegen der weitgehend fehlenden Naherholungsmöglichkeiten besondere Großzügigkeit angemessen ist. Eine Sonderregelung für Berlin sollte vermieden werden. Andererseits geht der Ausschuß davon aus, daß die Gemeinden im Bebauungsplan eine geringere Höchstgröße festsetzen können und davon auch in aller Regel Gebrauch machen werden.

Der Ausschuß hat sich eingehend mit der Frage der Zugänglichkeit der Kleingartenanlagen für die Allgemeinheit befaßt. Der Ausschuß ist übereinstimmend der Auffassung, daß die Zugänglichkeit der Kleingartenanlagen in aller Regel ihrer städtebaulichen Funktion der Durchgrünung entspricht und als Gegenleistung der Kleingärtner für die Leistungen der Gemeinden zu erwarten ist. Keine Einigung jedoch ergab sich in der Frage, ob diese Öffnung der Kleingartenanlagen gesetzlich geregelt werden soll.

Die Koalitionsfraktionen lehnen eine solche gesetzliche Verpflichtung ab.

Kleingartenanlagen sind nach ihrer Auffassung heute bereits ohne gesetzliche Regelung in vielen Fällen für die Allgemeinheit geöffnet. Die Öffnung der Anlagen ist die Regel. Diese Entwicklung zeigt die Aufgeschlossenheit und das Verständnis der Kleingärtner für die Notwendigkeit, das Kleingartenwesen den heutigen Bedingungen anzupassen. Die Ausschlußmehrheit begrüßt ausdrücklich, daß die Kleingärtner und ihre Organisationen die Anlagen für die Bürger zugänglich machen. Die Kleingärtner leisten damit einen wichtigen Beitrag zur Ergänzung vorhandener öffentlicher Grünanlagen.

In Anbetracht dieser von den Kleingärtnern selbst eingeleiteten Entwicklung sieht die Ausschlußmehrheit keine Notwendigkeit, die Öffnung der Kleingartenanlagen gesetzlich zu regeln. Die freiwillige Öffnung der Anlagen, die sich in der Praxis bewährt hat, wie die Ergebnisse der Kleingartenwettbewerbe zeigen, ist einer verordneten Öffnung vorzuziehen. Das Prinzip der Freiwilligkeit der Öffnung der Anlagen soll daher beibehalten werden, weil auch ohne gesetzlichen Zwang Kleingartenanlagen zunehmend geöffnet werden. Kleingartenanlagen erfüllen somit auch ohne eine gesetzlich vorgeschriebene Öffnungspflicht ihre städtebauliche Funktion.

Hinzu kommt, daß die Fragen der Verkehrssicherungspflicht bei einer freiwilligen Öffnung der Anla-

gen von den Kleingärtnervereinen selbst gelöst werden. Auch hierfür haben die Kleingärtnervereine entsprechende Lösungen durch Abschluß von Versicherungsverträgen gefunden, die die Haftung im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht abdecken. Die SPD-Fraktion hält daran fest, daß die Verpflichtung zur Öffnung der Kleingartenanlagen gesetzlich vorgesehen wird. Sie hat beantragt, § 2 Abs. 1 nicht zu streichen, sondern wie folgt zu fassen:

„Kleingartenanlagen sollen tagsüber der Allgemeinheit zugänglich sein, es sei denn, die örtlichen Verhältnisse lassen es nicht zu.“

Die Ausschlußminderheit hat unter Berufung auf die Aussagen der Vertreter der kommunalen Spitzenverbände und des Bundesverbandes Deutscher Gartenfreunde darauf hingewiesen, daß es für die Kommunen schwieriger werde, die Kleingartenanlagen als Bestandteil der öffentlichen Grünanlagen zu behandeln, wenn eine gesetzliche Verpflichtung zur Öffnung fehle. Diese Bestimmung sei wichtig zur Schaffung eines vertretbaren Ausgleichs zwischen den Sonderinteressen von 600 000 Kleingärtnern und den Interessen der Gesamtbevölkerung. Ohne eine solche Vorschrift werde es für die Vorstände der örtlichen Kleingärtnerorganisationen schwieriger, die Öffnung ihrer Anlagen gegen die Mitglieder durchzusetzen, denen die Zugänglichkeit verständlicherweise unbequem sein könne. Es sei deshalb erforderlich, den bestehenden Zustand gesetzlich abzusichern, da gerade aus der Streichung von § 2 Abs. 1 der — falsche — Schluß gezogen werde, der Bundesgesetzgeber sehe die Öffnung der Anlagen nicht als erstrebenswerten Zustand an. Es sei nicht auszuschließen, daß sich in den örtlichen Vereinen Mehrheiten bildeten mit dem Ziel, sich gegenüber der Allgemeinheit abzuschirmen und den Verein zu einem exklusiven Club hochzustilisieren.

Die SPD-Fraktion hält die Vorschrift über die Zugänglichkeit im Gesamtzusammenhang eines ausbalancierten Gesetzes für so wichtig, daß sie trotz einvernehmlicher Beratung in allen übrigen Punkten in der Schlußabstimmung sich der Stimme enthalten hat.

2. Pachtpreisfrage

Der Ausschuß hält die im Regierungsentwurf enthaltene Regelung über den Höchstpachtzins einvernehmlich für eine ausgewogene Lösung des Interessenwiderstreits von Pächter und Verpächter. Es wäre einerseits mit dem sozialpolitischen Charakter der Kleingärten nicht zu vereinbaren, die Bildung des Pachtpreises dem Markt zu überlassen oder nach dem Verkehrswert der Grundstücke vorzunehmen. Andererseits führt die Anbindung an den ortsüblichen Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau zu einer Pachtzinsgestaltung, die einer verfassungsrechtlichen Überprüfung im Hinblick auf die Eigentumsgarantie standhält.

Nach übereinstimmender Auffassung des Ausschusses ist eine Ermächtigung für die Landesregierungen, durch Rechtsverordnung das Nähere über den Höchstpachtzins und über dessen jeweilige Anpas-

sung an den ortsüblichen Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau zu bestimmen, wie sie der Regierungsentwurf vorsieht, entbehrlich. Diese Tätigkeit kann ebensogut den Vertragspartnern vor Ort überlassen werden. Den Vertragspartnern soll aber die Möglichkeit eingeräumt werden, ein Gutachten über die ortsüblichen Pachtzinsen beim Gutachterausschuß nach § 137 BBauG einzuholen. Dies wird insbesondere dann erst aktuell, wenn die Vertragspartner über den ortsüblichen Pachtzins keine Einigkeit erzielen. Den Vorschlag des Deutschen Städtetages, die Pachtzinsermittlung den Gemeinden zu überlassen, hat der Ausschuß nicht aufgegriffen. In etwa 70 v. H. aller Fälle ist die Gemeinde gleichzeitig Vertragspartei. Schon aus diesem Grund empfiehlt es sich, eine unabhängige Institution, wie es die Gutachterausschüsse sind, einzuschalten.

Der Ausschuß hat sich mit der Frage befaßt, ob eine Regelung notwendig ist, die Abschlüsse vom Pachtzins in den Fällen vorsieht, in denen die Kleingärtner und ihre Vereine die Pflege von der Allgemeinheit zugänglichen Flächen übernommen haben. Der Ausschuß hält eine solche Regelung einvernehmlich für entbehrlich, da § 4 Abs. 1 keinen festen Regel-pachtzins vorschreibt, sondern nur eine Höchstgrenze angibt. Es wird also der Preisvereinbarung zwischen den Parteien überlassen bleiben, bestimmte Sonderleistungen der Kleingärtner zu berücksichtigen. Nach dem Wegfall der Verordnungsermächtigung nach § 4 Abs. 2 sieht der Ausschuß übereinstimmend die Notwendigkeit, den Anpassungsrythmus beim Pachtzins ausdrücklich zu regeln. In Anlehnung an § 9 a Erbbaurechtsverordnung empfiehlt der Ausschuß einmütig eine Mindestfrist von drei Jahren. Ein kürzerer Abstand wäre zu verwaltungsaufwendig, ein längerer Abstand hätte den Nachteil zu großer Preissprünge.

Der Ausschuß hat eine Anregung des Deutschen Städtetages, durch eine Vorschrift die Möglichkeit zu eröffnen, öffentliche Abgaben und Erschließungsbeiträge zusätzlich zum Pachtzins umzulegen, nicht aufgenommen, da nach §§ 581, 546 BGB der Verpächter die auf dem Grundstück ruhenden Lasten trägt und abweichende Vereinbarungen möglich sind.

3. Kündigung des Kleingartenpachtvertrags

Der Ausschuß hat sich eingehend mit der Frage des Kündigungstermins und der Kündigungsfrist nach § 8 befaßt. Der im Regierungsentwurf ursprünglich enthaltene Kündigungstermin „31. Oktober“ erschien zu früh, um ein vollständiges Abernten des Kleingartens zu gestatten. Es wird daher einvernehmlich der 30. November als Kündigungstermin empfohlen. Die einheitliche Kündigungsfrist von drei Monaten erschien dem Ausschuß nicht sachgerecht, da sie nur für die Einzelkündigung geeignet ist, nicht jedoch für die Flächenkündigung, die möglichst die volle Vegetationsperiode berücksichtigen sollte. In diesen Fällen muß die Kündigung daher bereits im Februar dieses Jahres ausgesprochen werden.

Der Ausschuß hat die Frage erörtert, ob nicht auch für die Verschuldenskündigung nach § 7 und nach

§ 8 Abs. 1 Nr. 1 ein gesetzlicher Entschädigungsanspruch vorgesehen werden soll. Er hat dies einvernehmlich abgelehnt. Der so gekündigte Kleingärtner behält das Wegnahmerecht und es bleibt ihm unbenommen, vom Nachpächter eine Entschädigung für Aufwuchs und Laube zu erhalten. Der Verpächter kann aber billigerweise nicht verpflichtet werden, diesen Betrag nach der Vertragsauflösung zu bezahlen. Im übrigen wäre dies mit der verfassungsrechtlichen Eigentumsgarantie nach Artikel 14 des Grundgesetzes nicht vereinbar, da der Eigentümer mit einer Entschädigung belastet würde, die er überhaupt nicht zu vertreten hat.

Der Ausschuß hat auch die Frage erörtert, ob die Flächenkündigung vor Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans nach § 8 Abs. 1 Nr. 5 zugelassen werden soll. Im Ausschuß wurde vorgebracht, es sei vorgekommen, daß Verträge gekündigt und die Gärten abgeräumt worden seien. Danach sei die Planung der Gemeinde später wieder umgestoßen worden. Der Ausschuß teilt diese Befürchtung nicht. Die für die Kündigung vor Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans in § 8 Abs. 1 Nr. 5 errichtete Schwelle „dringende Gründe des öffentlichen Interesses“ ist so hoch, daß die Kleingärtner vor vor-schnellen Maßnahmen der Gemeinden ausreichend geschützt sind.

Im Zusammenhang mit der Kündigung hat sich der Ausschuß auch eingehend mit der Ersatzlandbereitstellung befaßt. Er begrüßt die Verankerung der Ersatzlandbereitstellungs- und -beschaffungspflicht in § 13. Die Gemeinden haben u. a. die Aufgabe, Kleingartenland zur Verfügung zu stellen. Ihr Grundeigentum unterliegt stärkeren Bindungen. Es wäre verfassungsrechtlich bedenklich, diese Pflicht auf andere Institutionen wie Kirchen oder die Bedarfsträger Bundesbahn und Bundespost auszudehnen.

Der Ausschuß nimmt mit Bedauern zur Kenntnis, daß in Berlin die Ersatzlandbereitstellung auf besondere Schwierigkeiten stößt und daher die Einschränkung von § 13 Abs. 1 letzter Halbsatz besonders zum Tragen kommen dürfte mit der Folge, daß nur eine Entschädigung in Geld in Betracht kommt. Der Ausschuß geht davon aus, daß eine solche Situation im Abwägungsprozeß nach § 1 Abs. 6 und 7 BBauG besondere Beachtung verdient.

4. Übergangsregelung

Einigkeit bestand im Ausschuß darüber, daß befristete Verträge mit privaten Eigentümern grundsätzlich nach einer Übergangszeit von vier Jahren enden sollen, wenn die vereinbarte Pachtdauer bis zum 31. März 1987 abgelaufen ist. Die Frist lehnt sich an die in der Rechtsprechung für die Veränderungssperre übliche Frist von vier Jahren an. Eine Verlängerung um weitere vier Jahre, wie von Kleingartenverbänden gewünscht wird, wäre im Hinblick auf die verfassungsrechtliche Eigentumsgarantie bedenklich.

In diesem Zusammenhang ist im Ausschuß auch die Entschädigungsfrage nach Ablauf der Übergangsfrist erörtert worden. In Anbetracht der äußerst niedrigen Pachtzinsen stehen einer Entschädi-

gungspflicht verfassungsrechtliche Gründe entgegen. Der Verpächter müßte bei einem — heute üblichen — Pachtpreis von 0,10 DM/m²/Jahr für einen 400 m² großen Garten die gesamten Pachteinahmen von 50 Jahren aufwenden, um eine Entschädigung von 2 000 DM leisten zu können.

III. Zu den einzelnen Vorschriften

Zu § 1

Absatz 1 definiert den Begriff „Kleingarten“. Die kleingärtnerische Nutzung umfaßt hiernach zwei Elemente: die Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf des Kleingärtners und die Erholungsnutzung. Mit diesen Merkmalen soll der heutigen Funktion des Kleingartens als Nutz- und Erholungsgarten Rechnung getragen werden. Die Gartenfläche darf danach nicht allein aus Rasenbewuchs und Zierbepflanzung bestehen. Als weiteres Begriffsmerkmal kommt hinzu, daß nur solche Gärten als Kleingärten anzusehen sind, die in einer Anlage mit gemeinschaftlichen Einrichtungen liegen. Im Entwurf werden beispielhaft als gemeinschaftliche Einrichtungen Spielflächen oder Vereinshäuser genannt. Hierzu gehören auch die Wege, welche durch die Anlage und zu den einzelnen Kleingärten führen.

Es genügt also schon, wenn in der Anlage solche Wege vorhanden sind, um eine Kleingartenanlage im Sinne der Definition annehmen zu können. Die Größe der Kleingartenanlage wird gesetzlich nicht vorgeschrieben. Dies soll der Planung von Kleingartenanlagen vor Ort überlassen bleiben, um die notwendige Flexibilität und die Anpassung an die örtlichen Verhältnisse zu gewährleisten.

Nach Nummer 1 in Absatz 2 ist ein vom Eigentümer oder vom zum Familienhaushalt des Eigentümers gehörenden Angehörigen im Sinne des § 8 Abs. 1 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes kleingärtnerisch genutzter Garten kein Kleingarten. Wesensmerkmal des Kleingartens ist die Nutzung fremden Landes (vgl. Ehrenforth, RdL 1950, S. 132; Wiethaup, ZMR 1970, S. 193; BVerfGE 52, 1 [33 ff.]). Durch die Einfügung der Worte, „der zwar die Voraussetzungen des Absatzes 1 erfüllt, aber“ wird klargestellt, daß nur die Gärten als Eigentümergärten im Sinne des Gesetzes gelten, die — neben anderen Voraussetzungen (Absatz 1 Nr. 1) — in einer Kleingartenanlage liegen (Absatz 1 Nr. 2).

Die Nummern 2 bis 5 sollen den Kleingarten gegenüber anderen Gärten ähnlicher Nutzungsart abgrenzen.

Der Begriff „Dauerkleingärten“ wird sowohl für im Flächennutzungsplan dargestellte als auch für im Bebauungsplan festgesetzte Flächen verwendet. Absatz 3 soll klarstellen, daß Dauerkleingärten im Sinne dieses Gesetzes nur Kleingärten auf Flächen sind, für die die kleingärtnerische Nutzung im Bebauungsplan festgesetzt ist. Der im Regierungsentwurf ursprünglich enthaltene Hinweis auf § 9 Abs. 1 Nr. 15 des Bundesbaugesetzes ist entbehrlich. Ohne diese Verweisung bleibt die Vorschrift von eventuel-

len späteren Änderungen unberührt. Diese Verweisung könnte zu dem Irrtum Anlaß geben, ein Dauerkleingarten im Sinne des Gesetzes liege nur vor, wenn er unter der Geltung der jetzigen Nummer 15 des § 9 Abs. 1 Bundesbaugesetz im Bebauungsplan festgesetzt sei, nicht hingegen, wenn die Festsetzung unter der Geltung der früheren Nummer 8 erfolgt sei. Im Bebauungsplan sind diese Flächen als private Grünflächen „Dauerkleingärten“ festzusetzen. Die Planzeichenverordnung 1981 enthält für diese Festsetzung ein besonderes Zeichen.

Zu § 1 a

Die Vorschrift wird auf Anregung des Bundesrates nach einer Formulierungshilfe der Bundesregierung eingefügt. Die Bestimmungen über die Anerkennung der kleingärtnerischen Gemeinnützigkeit sind in der Regel überholt, nicht mehr zeitgemäß und werden durch das Bundeskleingartengesetz aufgehoben. Da die kleingärtnerische Gemeinnützigkeit erhalten bleiben soll, werden die hierfür maßgebenden Grundsätze in dieser Vorschrift zusammengefaßt. Das Organisations- und Verfahrensrecht der Länder bleibt unberührt. Soweit das bestehende allgemeine und besondere Landesverwaltungsverfahrenrecht nicht ausreicht, können die Länder weitergehende Regelungen in eigener Zuständigkeit treffen.

Zu § 2

Der Ausschuß empfiehlt mit Mehrheit die ersatzlose Streichung von Absatz 1 aus den unter II. 1. genannten Gründen.

Die Nutzfläche eines Kleingartens soll nach Absatz 2 in der Regel 400 m² nicht überschreiten. Diese Vorschrift soll gewährleisten, daß auf den zur Verfügung stehenden Flächen möglichst viele Kleingärten geschaffen werden können. Erfahrungsgemäß ist es auch die zweckmäßigste Größe für eine optimale Nutzung des Kleingartens.

Lauben in Kleingärten sollen der kleingärtnerischen Nutzung dienen und dem Kleingärtner auch einen vorübergehenden Aufenthalt ermöglichen. Dauerndes Wohnen in den Lauben stellt — abgesehen von den Fällen, in denen der Kleingärtner zulässigerweise seine Laube zu Wohnzwecken nutzt (Gesetz zur Ergänzung der Kleingarten- und Kleinpachtlandordnung vom 26. Juni 1935) — eine Zweckentfremdung dar. Nach Absatz 3 soll daher die Laube eine bestimmte Größe nicht überschreiten und von der Ausstattung und Einrichtung her nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein. Das schließt u. a. auch einen Anschluß an das Telefonnetz aus. Mit der vorgesehenen Regelung soll vor allem sichergestellt werden, daß Charakter und Eigenart von Kleingartenanlagen erhalten bleiben. Kleingartenanlagen sollen sich nicht zu Wochenendhaus- oder Ferienhausgebieten entwickeln. Die in Absatz 3 vorgesehene Höchstgröße von 24 m² Grundfläche für Laube einschließlich Freisitz ist gewählt worden, um den Bedürfnissen der Praxis stärker Rechnung zu tragen und Sonderregelungen — etwa

für Berlin, wo diese Laubengröße seit 1976 anerkannt ist — zu vermeiden. Es handelt sich bei dieser Festsetzung um eine Höchstgrenze, die durch Festsetzungen im Bebauungsplan unterschritten werden kann. Der Hinweis auf die §§ 29 bis 36 des Bundesbaugesetzes wird zur Klarstellung aufgenommen.

Kleingärten sind Pachtgärten. Aber auch der Eigentümer soll einen in der Kleingartenanlage liegenden Garten kleingärtnerisch nutzen können. Der Eigenbedarf des Eigentümers soll auch nach § 8 Abs. 1 Nr. 3 ein Kündigungsgrund sein. Absatz 4 soll für diese Fälle sicherstellen, daß der Eigentümergarten, insbesondere bezüglich der Laube, wie ein Kleingarten zu behandeln ist. Der Eigentümer soll insoweit keine größeren, aber auch keine geringeren Rechte haben als der Pächter eines Kleingartens. Im übrigen soll es den Betroffenen überlassen bleiben, die Beteiligung des Eigentümers an den Gemeinschaftsleistungen der Kleingärtner zu regeln.

Zu § 3

Der Entwurf enthält eine Reihe besonderer pachtrechtlicher Vorschriften, die der sozialpolitischen und städtebaulichen Funktion des Kleingartens Rechnung tragen sollen. Nach Absatz 1 sollen daher die Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs über die Pacht nur gelten, soweit sich aus den besonderen kleingartenrechtlichen Vorschriften nichts anderes ergibt. Dies gilt z. B. auch für die nach den §§ 581, 546 BGB auf dem Pachtgegenstand ruhenden Lasten, die der Verpächter zu tragen hat. Abweichende Regelungen zwischen dem Verpächter und dem Pächter sind möglich.

Der Entwurf geht davon aus, daß unter den Begriff „Kleingartenpachtverträge“ alle schuldrechtlichen Verträge fallen, die die Überlassung von Land zur kleingärtnerischen Nutzung zum Gegenstand haben. Wie bisher in der Praxis üblich, sollen Einzelpachtverträge und Zwischenpachtverträge, häufig auch Generalpachtverträge genannt, zulässig sein. Absatz 2 Satz 1 sieht daher ausdrücklich vor, daß die Vorschriften über Kleingartenpachtverträge sowohl für Einzelpachtverträge als auch für Zwischenpachtverträge gelten.

Nach Auffassung des Ausschusses bedarf es keiner besonderen Klarstellung im Gesetz, daß nur eine Weiterverpachtung an Kleingärtner gemeint sein kann.

Häufig beauftragt der Zwischenpächter (z. B. ein Stadtverband der Kleingärtner) den örtlichen Kleingärtnerverein mit der Weiterverpachtung der Kleingärten und der Verwaltung der Anlage. Diese bewährte Praxis soll unberührt bleiben.

Nach Satz 2 sollen Zwischenpachtverträge, die nicht mit der Gemeinde oder einer als gemeinnützig anerkannten Kleingärtnerorganisation geschlossen werden, nichtig sein. Der in der ursprünglichen Fassung des Regierungsentwurfs verwendete Begriff „unwirksam“ ist durch den Begriff „nichtig“ ersetzt worden, der im BGB ganz überwiegend für die hier gemeinte anfängliche und vollständige Unwirksam-

keit verwendet wird. Mit dieser Regelung soll die erwerbsmäßige Zwischenpacht verhindert werden, die vor Inkrafttreten der Kleingarten- und Kleinpachtlandordnung (KGO) zu erheblichen Mißständen im Kleingartenwesen geführt hat. Die durch die KGO eingeführte kleingärtnerische Gemeinnützigkeit hat sich bewährt. Als gemeinnützig anerkannte Kleingärtnerorganisationen bieten eine Gewähr dafür, daß die Aufgaben, die ein Zwischenpächter zu erfüllen hat, sachgerecht und im Interesse der Kleingärtner und des Kleingartenwesens wahrgenommen werden.

Als gemeinnützig anerkannte Kleingärtnerorganisationen haben insoweit gegenüber nichtanerkannten Organisationen eine privilegierte Stellung (Zwischenpachtprivileg). Das setzt andererseits voraus, daß bestimmte Garantien für die Erfüllung der nur ihnen zugewiesenen Aufgaben gegeben sein müssen. Die Anforderungen für die kleingärtnerische Gemeinnützigkeit sind in § 1a einheitlich geregelt. Die bisher ausgesprochenen Anerkennungen der Gemeinnützigkeit werden durch dieses Gesetz nicht berührt; sie bestehen fort (vgl. § 15 a).

Der Verpächter wird nach Abschluß eines Kleingartenpachtvertrages häufig Interesse daran haben, nicht mit der Verwaltung einer Kleingartenanlage belastet zu sein und nur noch mit einem „Mittelsmann“ zu tun zu haben. Um sicherzustellen, daß die Verwaltung der sozialpolitischen und städtebaulichen Funktion des Kleingartens entsprechend wahrgenommen wird, soll sie nur einer nach Landesrecht als gemeinnützig anerkannten Kleingärtnerorganisation rechtswirksam übertragen werden können. Verträge zur Übertragung der Verwaltung, die nicht mit einer gemeinnützigen Organisation geschlossen werden, sollen nach Satz 3 nichtig sein.

Der Verpächter, der die Anlage selbst verwaltet, soll nach Absatz 3 öffentlich-rechtlich verpflichtet sein, die Verwaltung einer als gemeinnützig anerkannten Kleingärtnerorganisation zu übertragen, wenn die ordnungsgemäße Bewirtschaftung oder Nutzung einzelner Kleingärten oder der Anlage nicht mehr gewährleistet ist. Hierbei handelt es sich im wesentlichen um solche Fälle, in denen die zur Erhaltung der Funktionsfähigkeit der Anlage notwendigen Gemeinschaftsleistungen nicht mehr oder nicht in dem erforderlichen Umfang erbracht werden und die Anlage dadurch zu „verfallen“ droht, die Gärten nicht mehr kleingärtnerisch genutzt werden oder Lauben zum dauernden Wohnen verwandt werden und der Verpächter keine Maßnahmen zur Beseitigung dieser Mängel ergreift.

Zu § 4

Der Absatz 1 enthält Regelungen über den zulässigen Höchstpachtzins für kleingärtnerisch genutztes Land. Mit dieser Regelung wird lediglich die Obergrenze festgelegt. Die Vertragsparteien können selbstverständlich Pachtzinsen vereinbaren, die unter den zulässigen Höchstpachtzinsen liegen. Bei der Preisvereinbarung zwischen den Parteien können insoweit auch die Leistungen der Kleingärtner und ihrer Vereine für gemeinschaftliche Einrichtun-

gen, insbesondere für die Pflege der Flächen, die der Allgemeinheit zugänglich sind, berücksichtigt werden.

Der Pachtzins darf je Quadratmeter der Gesamtfläche der Kleingartenanlage den doppelten Betrag des ortsüblichen Pachtzinses für den erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau nicht übersteigen.

Die auf die gemeinschaftlichen Einrichtungen entfallenden Flächen sollen nach Absatz 1 Satz 2 bei der Ermittlung des Pachtzinses im Einzelfall anteilig berücksichtigt werden. In der vorgesehenen Regelung kommt sowohl der Nutz- als auch der Erholungswert des Kleingartens zum Tragen, wobei der Erholungswert des Kleingartens nicht mit dem anderer Freizeit- und Erholungseinrichtungen auf eine Stufe gestellt werden kann. Kleingärtner erbringen für ihren „Freizeitgenuß“ nicht unerhebliche Investitionen und sollen die Gemeinschaftseinrichtungen der Kleingartenanlagen, wie z. B. Kinderspielflächen, auch der Allgemeinheit zur Verfügung stellen.

Die Pachtpreise für erwerbsmäßig genutzte Flächen liegen beim Obstbau im Bundesdurchschnitt bei 656 DM/ha und Jahr und beim Freilandgemüseanbau unter Berücksichtigung der verschiedenen Intensitätsstufen bei 717 DM/ha, im Schnitt somit bei 686 DM/ha oder 0,07 DM/m² und Jahr (Quelle: Material zum Agrarbericht 1982). Regional schwanken die Angaben zur Pachtpreishöhe. Das hängt u. a. davon ab, ob viele Gartenbaubetriebe insgesamt in der jeweiligen Region ihren Sitz haben und damit der Grundstücksmarkt für Pachtland stärker belastet ist. Im Bereich der Landwirtschaftskammern Rheinland und Westfalen-Lippe im Land Nordrhein-Westfalen liegen die Pachtpreise für den Obst- und Gemüseanbau zwischen 0,08 DM/m² und 0,16 DM/m² und Jahr, je nach Intensitätsstufe und Nachfragesituation.

Ein Vergleich des Beispiels über die Höhe der Pachtzinsen im Beschluß des Bundesverfassungsgerichts vom 12. Juni 1979 zum Kleingartenrecht mit dem nach Absatz 1 zulässigen Höchstpachtzins — unter Zugrundelegung des Durchschnitts der Pachtpreise für den erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau im Bereich der oben genannten Landwirtschaftskammern — zeigt, daß sich der Pachtpreis in dem Beispielfall um fast das Dreifache erhöht. Regional sind noch weitergehende Pachtzinserhöhungen — in Einzelfällen bis zum Vierfachen und mehr — zu erwarten.

Um die Preisfindung den Vertragsparteien zu erleichtern, wird in Absatz 2 der Gutachterausschuß nach dem Bundesbaugesetz (§ 137) verpflichtet, auf Antrag einer Vertragspartei ein Gutachten über den ortsüblichen Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau zu erstatten. Da die Vorschriften des Bundesbaugesetzes über die Gutachterausschüsse eine Verpflichtung zur Erstattung von Gutachten über die Höhe der Pachtzinsen im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau nicht vorsehen, ist eine entsprechende Regelung im Bundeskleingartengesetz erforderlich. Diese Vorschrift entlastet insoweit die Vertragsparteien von eigenen Ermittlungen und vermeidet gleichzeitig landesrechtliche Regelungen.

Absatz 3 regelt die Anpassung des Pachtzinses. Satz 1 ermächtigt die Vertragsparteien, durch einseitige vertragsgestaltende Erklärung den bisherigen Pachtzins bis zur Höhe des festgesetzten Höchstpachtzins anzuheben oder, sofern der bisherige Pachtzins darüber liegt, herabzusetzen. Der in den Ausschlußberatungen eingefügte Satz 3 gibt den Anpassungsrhythmus vor. Der Zeitabstand von drei Jahren entspricht der Regelung des § 9a der Erbbaurechtsverordnung. Entsprechend dem Rechtsgedanken des § 11 Wohnungsbindungsgesetz und des § 9 Miethöhegesetz erhält in Satz 4 und 5 der Pächter, der zur Zahlung des erhöhten Pachtzinses nicht bereit ist, die Möglichkeit, sich vorzeitig vom Vertrag zu lösen, ohne den erhöhten Pachtzins zahlen zu müssen. Da im Gegensatz zu den mietvertragsrechtlichen Vorschriften die Wirksamkeit der Erklärung nach Satz 2 unabhängig vom Zeitpunkt ihres Zugangs immer mit Beginn des nachfolgenden Zahlungszeitraumes eintritt und daher zum Beispiel eine am Tage vor einem neuen Zahlungszeitraum eingehende Erklärung bereits Wirkungen für diesen Zeitraum begründen kann, muß dem Pächter eine angemessene Überlegungsfrist für eine Kündigung eingeräumt werden. Dem trägt der neue Satz 4 dadurch Rechnung, daß die Kündigungserklärung des Pächters erst am 15. Werktag des betreffenden Zahlungszeitraumes zugegangen zu sein braucht.

In vielen Fällen wenden Verpächter oft erhebliche Beträge für das Kleingartenland auf, so z. B. für Bodenverbesserungen, Wege, Einfriedungen, Parkplätze. Absatz 4 sieht daher vor, daß diese Aufwendungen durch einen Zuschlag auf den Pachtzins berücksichtigt werden sollen, soweit diese Aufwendungen nicht durch Zuschüsse aus öffentlichen Haushalten gedeckt worden und im Rahmen der kleingärtnerischen Nutzung üblich sind. Der Pächter soll den Erstattungsbetrag in Teilleistungen entrichten können, die der Höhe nach dem jeweiligen Pachtzins entsprechen und zugleich mit diesem fällig sind.

Durch eine Ergänzung von Satz 1 wird klargestellt, daß die Erstattungspflicht den Pächter trifft. Durch den ebenfalls eingefügten Satz 2 wird der Umfang der Erstattungspflicht im einzelnen festgelegt. Diese für alle Beteiligten klare Regelung wird dazu beitragen, Konflikte innerhalb der Kleingärtnergemeinschaft zu vermeiden.

Zu § 5

Diese Vorschrift soll den Anforderungen, die aus städtebaulicher Sicht an die Dauerkleingartenanlage gestellt werden, Rechnung tragen. Die Dauerkleingartenanlage mit ihrem Wegenetz und den gemeinschaftlichen Einrichtungen, z. B. den Spielflächen, bedarf nicht zuletzt unter dem Gesichtspunkt der Stadtgestaltung und ihrer Einbeziehung in die städtische Grünplanung einer dauernden Pflege. Nur dann kann sie ihre städtebauliche Funktion erfüllen. Hierbei kommt es entscheidend auf die Leistungsbereitschaft der Kleingärtner an. Diese ist bei unbefristeten Verträgen naturgemäß höher als bei befristeten Verträgen. Der Kleingärtner soll sich bereits bei Begründung des Pachtverhältnisses darauf einstellen können, daß seine Investitionen für den

Kleingarten und seine Aufwendungen für die Gesamtanlage nach Ablauf einer bestimmten Frist für ihn nicht wertlos werden, weil er den Kleingarten verlassen muß. Die Sicherheit, auf unbestimmte Dauer den Kleingarten nutzen zu können, verstärkt seine Investitionsbereitschaft und sein Engagement bei Gemeinschaftsleistungen für die Anlage und nicht zuletzt auch die Eigeninitiative und Verantwortung. Für den Verpächter dagegen, der ohnehin die Dauerkleingartenfläche einer anderen Nutzung nicht zuführen kann, ist es bedeutungslos, wer als Kleingärtner sein Grundstück nutzt, wenn die vertraglichen Verpflichtungen erfüllt werden; wenn nicht, kann sich der Verpächter vom Vertrag durch Kündigung lösen. Die Vorschrift des § 5 trägt insoweit auch der bodenrechtlichen Qualität der Dauerkleingärten Rechnung. Soweit die Nachfrage nach Kleingärten das Angebot übersteigt, bleibt es Aufgabe der Gemeinde — entsprechend ihren Möglichkeiten —, Kleingartenland in dem erforderlichen Umfang bereitzustellen.

Zu § 6

Die Vorschrift begründet für die Kündigung ein gesetzliches Schriftformerfordernis. Sie gilt ebenso für die Kündigung des Verpächters wie für die Kündigung des Pächters und ist zur Vermeidung von Affektkündigungen und zur Sicherung der Rechtsklarheit geboten.

Zu § 7

Die Vorschrift des § 7 regelt die Kündigung von Kleingartenpachtverträgen durch den Verpächter ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist. Sie gilt für Einzelpacht- und Zwischenpachtverträge über Dauerkleingärten oder sonstige durch Bebauungsplan nicht festgesetzte Kleingärten. Ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist soll der Verpächter kündigen können bei Zahlungsverzug für mindestens ein Vierteljahr seit mehr als zwei Monaten nach schriftlicher Abmahnung. Durch die Änderung der Nummer 1 wird klargestellt, daß es in den Fällen, in denen ein nach dem Kalender bestimmter Zahlungszeitpunkt vereinbart ist, für den Verzug keiner Mahnung bedarf. In diesen Fällen kann die Mahnung nur die Funktion einer zusätzlichen Warnung haben. Nummer 2 entspricht im wesentlichen dem Regelungsgehalt des § 554a BGB. Diese Vorschrift soll dem Verpächter bei schwerwiegenden Pflichtverletzungen ein Kündigungsrecht einräumen. Hierunter sollen nicht nur schwere Verletzungen der Pflichten verstanden werden, die den Kleingärtnern gegenüber dem Verpächter obliegen, sondern auch die aus dem Gedanken der Kleingärtnergemeinschaft erwachsenden Pflichten des Kleingärtners.

Zu § 8

Diese Vorschrift soll mit Ausnahme der Nummer 4 in Absatz 1 — wie § 7 — für Verträge über Dauerkleingärten und sonstige Kleingärten gelten. Eine Kündigung nach Nummer 4 soll nur bei sonstigen Kleingärten in Betracht kommen.

Nach Absatz 1 soll der Verpächter nur in den folgenden enumerativ genannten Fällen kündigen können:

1. Die Fortsetzung einer nichtkleingärtnerischen Nutzung, ungeachtet einer schriftlichen Abmahnung des Verpächters, sowie die Verletzung anderer Verpflichtungen, die den Kleingarten betreffen, soll den Verpächter oder Zwischenpächter berechtigen, den Kleingartenpachtvertrag zu kündigen. In der Abmahnung soll die Vertragswidrigkeit bezeichnet werden. Beispielhaft werden einige Kündigungsgründe genannt.

Das Erlöschen der Mitgliedschaft in der Kleingärtnerorganisation soll allein noch kein Kündigungsgrund sein. In den meisten Fällen wird allerdings der Ausschluß eines Mitglieds aus Gründen erfolgen, die gleichzeitig eine Pflichtverletzung i. S. der Nummer 1 darstellen.

2. Kleingartenanlagen werden häufig neu geordnet werden müssen, um sie den heutigen Anforderungen anzupassen. In Betracht kommt z. B. eine Verkleinerung übergroßer Einzelgärten, um den Nachfragebedarf zu decken, oder die Errichtung von gemeinschaftlichen Einrichtungen, z. B. Spielflächen. Einzelne Kleingärtner, deren Mitwirkung für solche Maßnahmen notwendig ist, sollen die Neuordnung einer gesamten Anlage nicht verhindern können.

3. Der Verpächter soll kündigen können, wenn er selbst oder ein Familienangehöriger einen Teil der verpachteten Fläche kleingärtnerisch nutzen will und ihm anderes geeignetes Land nicht zur Verfügung steht. Durch eine Ergänzung der ursprünglichen Fassung soll im Gesetzestext selbst klargestellt werden, daß der Begriff „Familienangehöriger“ in demselben Sinne wie in § 1 Abs. 2 Nr. 1 gebraucht wird. Der Eigenbedarf muß nach Abschluß des Pachtvertrages entstanden sein.

4. Bei unbefristeten Verträgen über Kleingärten, die nicht in einem Bebauungsplan als Dauerkleingärten festgesetzt sind, soll der Verpächter auch kündigen können, wenn er durch die Fortsetzung des Kleingartenpachtverhältnisses an einer rechtlich zulässigen anderweitigen Verwertung des Grundstücks, z. B. Verkauf oder andere Nutzung, gehindert ist und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde.

5. Der Regelungsgehalt dieser Vorschrift entspricht im wesentlichen dem geltenden Recht (§ 2 Abs. 1 Nr. 2 des Gesetzes zur Änderung und Ergänzung kleingartenrechtlicher Vorschriften vom 28. Juli 1969 — BGBl. I S. 1013 —). Dieser Kündigungstatbestand geht davon aus, daß das öffentliche Interesse am Vollzug des Bebauungsplans vorrangig ist. Die kleingärtnerischen Belange finden im Bebauungsplanverfahren durch die im Bundesbaugesetz vorgeschriebene Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander (§ 1 Abs. 7 BBauG) gebührende Berücksichtigung. Der Begriff Nutzungsvorbereitung ist im baurechtlichen Sinne zu verstehen (§ 85 Abs. 1 Nr. 1 BBauG). Hierunter fallen diejenigen sachdienlichen Maßnahmen, die die anschließende Nutzung ermögli-

chen, wie z. B. die Parzellierung des Grundstücks, Entwässerungs- oder Erschließungsarbeiten. In Anlehnung an den Grundgedanken des § 33 BBauG soll auch vor Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans unter bestimmten Voraussetzungen die Kündigung zulässig sein. Erforderlich ist, daß die Gemeinde die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplans beschlossen hat und nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, daß die beabsichtigte Festsetzung einer anderen — als der kleingärtnerischen — Nutzung erfolgt. Ferner müssen dringende Gründe des öffentlichen Interesses die Vorbereitung oder die Verwirklichung dieser anderen Nutzung vor Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans erfordern, z. B. um erhebliche Nachteile für die Entwicklung der Gemeinde zu vermeiden oder um die Verwirklichung eines Vorhabens sicherzustellen. Das kann z. B. der Fall sein bei der Ansiedlung von Gewerbebetrieben, um neue Arbeitsplätze zu schaffen. Die Gemeinde wird also dem Verpächter mitzuteilen haben, daß die Voraussetzungen für die Kündigung vorliegen.

Durch die Einfügung der Worte „die Vorbereitung oder“ wird klargestellt, daß die Verwirklichung der beabsichtigten Nutzung bereits mit der Vorbereitung beginnt, zumal im ersten Halbsatz die Nutzungsvorbereitung ausdrücklich neben der Verwirklichung („Zuführung“) der anderen Nutzung genannt ist.

6. Nummer 6 Buchstabe a korrespondiert mit der Vorschrift der Nummer 5 insoweit, als sie einen Kündigungstatbestand enthält für die Fälle, in denen kleingärtnerisch genutztes Land durch Planungsakte einem anderen Nutzungszweck zugeführt werden soll. Hierzu gehören Fachplanungen des Bundes und überörtliche und örtliche Fachplanungen der Länder. Wie bei Nummer 5 liegt diesem Kündigungstatbestand der Gedanke zugrunde, daß das öffentliche Interesse an der Verwirklichung der Fachplanung unter den dort genannten Voraussetzungen vorrangig ist. Die Belange der Kleingärtner müssen insoweit zurücktreten. Mit Rücksicht darauf, daß die Realisierung der Fachplanung nach Abschluß des Planfeststellungsverfahrens noch häufig geraume Zeit in Anspruch nimmt, bestimmt diese Vorschrift, daß die Kündigung erst möglich sein soll, wenn das kleingärtnerisch genutzte Land alsbald benötigt wird. Hierzu gehört auch die Sicherung der Finanzierung des Vorhabens. Solange die Finanzierung nicht gesichert ist, wird man auch nicht annehmen können, daß das Land benötigt wird. Diese Bestimmung entspricht im wesentlichen der bisherigen Kündigungsmöglichkeit aus Gründen des Gemeinwohls nach § 1 Abs. 2 Buchstabe e der Kündigungsschutzverordnung von 1944.

Der unter Nummer 6 Buchstabe b genannte Kündigungstatbestand entspricht dem geltenden Recht.

In den Fällen der Nummern 5 und 6 wird in der Praxis eine wirksame Kündigung erst erfolgen können, wenn der Planungs- oder Bedarfsträger dem Ver-

pächter mitgeteilt hat, daß die Fläche alsbald dringend benötigt wird, weil der Verpächter selbst diese Kündigungsvoraussetzung nicht beurteilen kann.

Die ursprüngliche Fassung des Regierungsentwurfs mit seinem Kündigungstermin „31. Oktober“ erlaubt es dem Kleingärtner nicht, den Garten vollständig abzuräumen und sich auf die Räumung einzustellen. Der Ausschuß empfiehlt daher als Kündigungstermin den 30. November. Außerdem erscheint der in der ursprünglichen Fassung enthaltene Kündigungszeitpunkt — spätestens am dritten Werktag im August — nur für die Fälle der Kündigung des Einzelpachtvertrags nach Absatz 1 Nr. 1, nicht jedoch für die Fälle der Flächenkündigung nach Absatz 1 Nr. 2 bis 6 sachgerecht. In diesen letztgenannten Fällen kann vom Verpächter verlangt werden, daß er auf die Vegetationsperiode Rücksicht nimmt, wenn nicht die Voraussetzungen des Satzes 2 vorliegen. Der Ausschuß empfiehlt daher, zwar den einheitlichen Kündigungstermin „30. November“, aber einen unterschiedlichen Zeitpunkt vorzusehen, bis zu dem die Kündigung erfolgt sein muß. Die Flächenkündigung muß am dritten Werktag im Februar, die Einzelkündigung nach Absatz 1 Nr. 1 muß am dritten Werktag im August erfolgt sein. Wenn dringende Gründe vorliegen, soll in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 5 und 6 eine vorzeitige Kündigung zulässig sein. Dringende Gründe können z. B. vorliegen, wenn die Flächen zur Errichtung von Vorhaben im öffentlichen Interesse sofort benötigt werden oder wenn der Verpächter bei Einhaltung der Regelfrist wirtschaftliche Nachteile zu befürchten hat, die ihm nicht zuzumuten sind, wenn z. B. eine im Bebauungsplan festgesetzte andere Nutzung wegen der Regelfrist erst zu einem späteren Zeitpunkt realisiert werden könnte und der Verpächter dadurch finanzielle Einbußen erleiden würde. Für die Beurteilung, ob ein dringender Grund vorliegt, ist auch die Zeitdauer bis zum nächsten „normalen“ Kündigungstermin von Bedeutung.

Nach Absatz 3 sollen zeitlich befristete Verträge über sonstige Kleingärten wegen Eigenbedarfs des Verpächters oder anderer planungsrechtlich zulässiger wirtschaftlicher Verwertung nicht gekündigt werden können. Der Verpächter soll insoweit an die vereinbarte Vertragsdauer gebunden bleiben.

Zu § 9

Absatz 1 regelt die besonderen Kündigungsgründe bei Zwischenpachtverträgen. Danach soll der Verpächter den Zwischenpachtvertrag kündigen können, wenn der Zwischenpächter schwerwiegende Pflichtverletzungen der Kleingärtner ungeachtet einer Abmahnung des Verpächters duldet oder wenn ihm die kleingärtnerische Gemeinnützigkeit aberkannt worden ist.

Der Ausschuß empfiehlt, durch die zusätzliche Verweisung auf § 8 Abs. 1 Nr. 1 vorzusehen, daß der Zwischenpächter auch bei Duldung von Pflichtverletzungen nach dieser Bestimmung gekündigt werden kann. Der Verpächter kann ein berechtigtes Interesse daran haben, daß z. B. andere als kleingärtneri-

sche Nutzungen unterbleiben und erhebliche Bewirtschaftungsmängel nicht auftreten.

In den Fällen der Kündigung wegen Eigenbedarfs des Verpächters (§ 8 Abs. 1 Nr. 3) kommt bei Zwischenpachtverträgen nur eine Teilkündigung in Betracht. Eine Teilkündigung kann auch in den Fällen in Betracht kommen, in denen nur Teile einer Anlage in Anspruch genommen werden sollen, so bei einer anderweitigen planungsrechtlich zulässigen Nutzung (§ 8 Abs. 1 Nr. 4) oder bei Umwidmungen (§ 8 Abs. 1 Nr. 5 und 6). Absatz 2 trägt diesem Gedanken Rechnung. Danach soll sich der Zwischenpachtvertrag auf die Teile der Kleingartenanlage beschränken, die nicht in Anspruch genommen werden sollen.

Der in Absatz 3 vorgesehene Eintritt des Verpächters in die Verträge mit den Kleingärtnern soll sicherstellen, daß die Kleingärtner, die ihre Pflichten erfüllen, ihren Kleingarten durch die Kündigung nicht verlieren. Sie sollen nicht die Folgen tragen, die sich aus Pflichtverletzungen des Zwischenpächters ergeben.

Zu § 10

Nach Absatz 1 soll der Pächter, d. h. der Kleingärtner oder der Zwischenpächter, für die von ihm eingebrachten oder erworbenen Anpflanzungen und Anlagen bei Kündigung wegen Neuordnung einer Kleingartenanlage, Eigenbedarfs des Verpächters, planungsrechtlich zulässiger anderweitiger wirtschaftlicher Verwertung (kommt nur bei sonstigen Kleingärten, die im Bebauungsplan nicht festgesetzt sind, in Betracht) oder Umwidmung einer kleingärtnerisch genutzten Fläche durch Planungsakte angemessen entschädigt werden. Die Entschädigung soll nicht über den Rahmen hinausgehen, der für die kleingärtnerische Nutzung üblich ist. Entschädigungsrichtlinien sind bereits weitgehend vorhanden; sie haben sich bewährt. Satz 2 bestimmt daher ausdrücklich, daß bei der Bemessung der Höhe der Entschädigung vorhandene Regeln für die Bewertung von Anpflanzungen und Anlagen zugrunde zu legen sind. In den Fällen, in denen die kleingärtnerisch genutzte Fläche durch Kündigung der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzung zugeführt werden soll, sollen darüber hinaus auch die für die Enteignungsentschädigung geltenden Grundsätze beachtet werden. Das gleiche soll auch für die Planfeststellung und Landbeschaffung nach dem Landbeschaffungsgesetz gelten. Damit soll sichergestellt werden, daß der Pächter im Falle der Kündigung so entschädigt wird wie im Falle der Enteignung. Das wird in der Regel schon bei einer Entschädigung nach den Sätzen 1 und 2 der Fall sein.

Absatz 2 geht von dem Grundsatz aus, daß derjenige zur Entschädigung verpflichtet sein soll, der die kleingärtnerisch genutzte Fläche in Anspruch nimmt. Bei Kündigung wegen Neuordnung einer Anlage dagegen nimmt der Verpächter, obwohl er zur Entschädigung verpflichtet sein soll, die Fläche nicht in Anspruch. Die Neuordnung dient der besseren Gestaltung der Anlage und insoweit im weitesten Sinne der Allgemeinheit. Der Verpächter wird

daher vor einer Kündigung zu prüfen haben, ob (öffentliche) Mittel für eine Entschädigung bereitstehen oder bereitgestellt werden. Ist das nicht der Fall, wird die Neuordnung der Anlage unterbleiben müssen.

Nach Absatz 3 soll der Entschädigungsanspruch in der Regel fällig sein, sobald das Pachtverhältnis beendet und der Kleingarten geräumt ist.

Die vom Ausschuß empfohlene Streichung soll die Fälligkeit des Entschädigungsanspruchs davon unabhängig machen, wann ein Nachfolger den Kleingarten übernimmt. Hierauf hat der anspruchsberechtigte weichende Pächter keinen Einfluß. Es muß ausreichen, daß er den Kleingarten geräumt und damit das seinerseits Erforderliche getan hat.

Zu § 11

Die in Absatz 1 vorgesehene Frist für die Beendigung des Pachtverhältnisses ist erforderlich, um eine ordnungsgemäße Abwicklung des Vertrages zu ermöglichen.

Bei gemeinschaftlich geschlossenen Verträgen soll der überlebende Ehegatte die Möglichkeit haben, die Fortsetzung des Vertrages abzulehnen (Absatz 2).

Für den Fall der Fortsetzung des Vertrages mit dem überlebenden Ehegatten enthält Absatz 3 eine dem Mietrecht entsprechende Regelung über die Haftung für Pachtverbindlichkeiten und die Anrechnung eines im voraus entrichteten Pachtzinses.

Zu § 12

Die Vorschrift soll dem Schutz des Pächters dienen und für ihn nachteilige Vereinbarungen über die im Zweiten Abschnitt geregelten Fragen, insbesondere die Kündigungsgründe, Kündigungsfristen und Entschädigungsregeln, ausschließen.

Wie in § 3 Abs. 2 wird das Wort „unwirksam“ durch das Wort „nichtig“ ersetzt.

Zu § 13

Ersatzland soll nach Absatz 1 nur in den Fällen bereitgestellt oder beschafft werden, in denen Dauerkleingärten durch Planungsakte — Bebauungsplan, Planfeststellung — oder nach den Vorschriften des Landbeschaffungsgesetzes einer anderen Nutzung zugeführt werden sollen. Zur Bereitstellung oder Beschaffung von Ersatzland soll die Gemeinde verpflichtet werden. Mit dieser Regelung soll der vorhandene Bestand an Kleingartenanlagen gesichert werden.

Absatz 1 sieht vor, daß die Gemeinde geeignetes Ersatzland beschaffen soll. Geeignetes Ersatzland ist nicht nur die als Dauerkleingarten bereits ausgewiesene Fläche, sondern auch eine Fläche, die als Dauerkleingartenland ausgewiesen werden kann. Häufig wird es nicht möglich sein, in unmittelbarer Nähe der alten Kleingartenanlage eine neue Anlage zu

schaffen. Das soll die Gemeinde jedoch nicht von ihrer Verpflichtung, Ersatzland bereitzustellen, befreien. Nicht in jedem Falle wird die Gemeinde in der Lage sein, Ersatzland zur Verfügung zu stellen. Die Gemeinde soll daher von dieser Verpflichtung freigestellt werden, wenn sie zur Erfüllung außerstande ist.

Der durch die Inanspruchnahme von Kleingartenland begünstigte Bedarfsträger soll verpflichtet werden, sich an den Kosten für die Bereitstellung oder Beschaffung des Ersatzlandes durch die Gemeinde zu beteiligen. Nach Absatz 2 soll er an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag leisten, der dem Wertunterschied zwischen der in Anspruch genommenen Grundstücksfläche und dem Ersatzgrundstück entspricht. Diese Verpflichtung des Bedarfsträgers knüpft an die Bereitstellung oder Beschaffung von Ersatzland an; sie entfällt danach, wenn kein Ersatzland bereitgestellt wird, weil entweder ein Bedarf an Kleingärten nicht besteht oder die Gemeinde von der Ersatzlandverpflichtung befreit wird.

Absatz 3 bestimmt, daß das Ersatzland möglichst im Zeitpunkt der Räumung der Dauerkleingartenanlage zur Verfügung stehen soll. Die Verpflichtung zur Bereitstellung und Beschaffung von Ersatzland bleibt aber auch dann bestehen, wenn dies im Zeitpunkt der Räumung der Anlage nicht möglich ist.

Zu § 14

Die Begründung von Pachtverhältnissen durch Enteignung ist bereits in § 4 des Änderungsgesetzes von 1969 geregelt. Danach können Pachtverhältnisse durch Enteignung zugunsten Nutzungswilliger begründet werden. Nutzungswilliger ist nach der Rechtsprechung nur derjenige, der „unmittelbar in den Genuß der Vorteile gelangen will, die die spätere Gebrauchsüberlassung gewährt“ (OLG München — Baul. U 1/78 — vom 17. Mai 1979). Der Zwischenpächter ist danach kein Nutzungswilliger. Die geltende Fassung wird insoweit den Anforderungen der Praxis, Pachtverträge auch zugunsten von Zwischenpächtern begründen zu können, nicht gerecht. Die neue Fassung stellt daher nicht auf den Nutzungswilligen, sondern auf den Pachtwilligen ab. Damit soll sichergestellt werden, daß Pachtverträge sowohl zugunsten von Kleingärtnern (Nutzungswilligen) als auch zugunsten von Zwischenpächtern begründet werden können. Die Entschädigung soll sich nach den Vorschriften über den Pachtzins (§ 4) bemessen.

Die vom Ausschuß empfohlene Fassung von § 14 vermeidet die Verweisung auf § 87 Bundesbaugesetz. In ihr werden die Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Enteignung einzeln aufgeführt und klargestellt, daß sich das Enteignungsrecht nach Landesrecht bestimmt.

Zu § 15

Absatz 1 soll Unklarheiten vorbeugen, die sich bei Anwendung des neuen Rechts ergeben können. Er bestimmt ausdrücklich, daß die im Entwurf vorgesehenen Regelungen auch auf bestehende Kleingar-

tenpachtverträge Anwendung finden sollen. Für Verträge über sonstige, im Bebauungsplan nicht festgesetzte Kleingärten enthalten darüber hinaus die Absätze 2 bis 4 besondere Überleitungsvorschriften.

Nach Absatz 2 sollen Verträge über gemeindeeigene Flächen, wie nach geltendem Recht, als auf unbestimmte Zeit verlängert gelten. Sie sollen den Dauerkleingärten gleichgestellt werden. Verträge über private Grundstücke sollen dagegen nach einer Übergangszeit enden (Absatz 3).

Diese unterschiedliche Behandlung gemeindeeigener und privater Grundstücke ist sachlich gerechtfertigt. Gemeinden sind, auch wenn sie fiskalisch handeln, privaten Eigentümern nicht gleichzustellen. Ihr Grundeigentum ist im Hinblick auf die von ihnen zu erfüllenden Aufgaben stärkeren Bindungen unterworfen als das privater Verpächter. Zu den Aufgaben der Gemeinde gehört u. a. auch die Bereitstellung oder Beschaffung von Kleingartenland. Den Gemeinden können daher weitergehende Verpflichtungen auferlegt werden als privaten Verpächtern. Im übrigen kann die Gemeinde kleingärtnerisch genutzte Flächen einer anderen Nutzung zuführen, indem sie — im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 6 und 7 BBauG — einen entsprechenden Bebauungsplan aufstellt. Die Entscheidung liegt in ihrer Hand. Solange aber keine andere Nutzung planungsrechtlich vorgesehen ist, soll es bei der bisher ausgeübten Nutzung verbleiben.

Mit der in Absatz 3 vorgesehenen Regelung soll den schutzwürdigen Belangen der Verpächter und der verfassungsrechtlichen Gewährleistung des Eigentums Rechnung getragen werden. Die vorgesehene Übergangsfrist von vier Jahren nach dem Inkrafttreten des Gesetzes ist angemessen und trägt sowohl den Interessen der Verpächter als auch der Kleingärtner Rechnung. In dieser Frist wird die Gemeinde zu entscheiden haben, ob die Kleingärten unter Berücksichtigung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung sowie des Nachfragebedarfs planerisch ausgewiesen werden sollen oder nicht.

Nach Absatz 4 Satz 1 sollen Verträge über Kleingärten, die vor Ablauf der Pachtzeit als Dauerkleingärten festgesetzt worden sind, als auf unbestimmte Zeit verlängert gelten. Verträge, die nach Absatz 3 zum 31. März 1987 enden, sollen sich für vier Jahre verlängern, wenn die Gemeinde vor dem 31. März 1987 beschlossen hat, einen Bebauungsplan aufzustellen mit dem Ziel, die kleingärtnerisch genutzten Flächen als Dauerkleingärten festzusetzen. Die Verlängerung soll mit dem Zeitpunkt der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses beginnen, wobei der bis zum 31. März 1987 abgelaufene Zeitraum hierauf angerechnet werden soll. Mit dieser Regelung soll die Fortdauer der kleingärtnerischen Nutzung sichergestellt werden, wenn ihre planungsrechtliche Festsetzung ohnehin bevorsteht.

Zu § 15 a

In einigen Ländern sind bereits aufgrund des in § 5 KGO geregelten Zwischenpachtprivilegs Bestimmungen über die Anerkennung und den Widerruf

der kleingärtnerischen Gemeinnützigkeit sowie über das Anerkennungs- und Widerrufsverfahren erlassen worden. § 15 a stellt klar, daß die aufgrund dieser Bestimmungen ausgesprochenen Anerkennungen der Gemeinnützigkeit durch dieses Gesetz nicht berührt werden, sondern fortbestehen.

Zu § 16

Diese Vorschrift muß entfallen, weil nunmehr die Zugänglichkeit der Kleingartenanlage (§ 2 Abs. 1) nicht mehr gesetzlich vorgeschrieben wird.

Zu § 17

Absatz 1 soll den Bestandsschutz der Lauben klarstellen, die vor Inkrafttreten dieses Gesetzes rechtmäßig errichtet worden sind, den Vorschriften dieses Gesetzes aber nicht entsprechen.

Die Nutzung einer Kleingartenlaube zu Wohnzwecken verträgt sich nicht mit dem Charakter des Kleingartens. Nach Absatz 2 soll die Wohnnutzung dennoch unberührt bleiben, soweit ihr andere Vorschriften nicht entgegenstehen. Der Verpächter soll für die Wohnnutzung ein angemessenes Entgelt verlangen können.

Zu § 17 a

An mehreren Stellen des Gesetzes wird die für Hamburg unpassende Bezeichnung „Gemeinde“ verwendet. Daher ist eine Stadtstaatenklausel erforderlich.

Zu § 18

Das Gesetz soll bisher geltende materielle kleingartenrechtliche Bestimmungen ersetzen. Absatz 1

sieht daher vor, daß die dort genannten Gesetze und Verordnungen außer Kraft treten.

Mit der Aufhebung der wesentlichen Teile des Schleswig-Holsteinischen Kleingartengesetzes durch § 18 Abs. 1 Nr. 12 tritt auch die Vorschrift des § 5 Abs. 1 Satz 5 außer Kraft, nach der die Rechtsnatur eines Grundstücks als Dauerkleingartenfläche durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten des Landesfiskus gesichert werden soll. Soweit derartige Eintragungen vorgenommen worden sind, sollen die Grunddienstbarkeiten mit dem Inkrafttreten des Bundeskleingartengesetzes erlöschen. Die Eintragungen im Grundbuch können dann als gegenstandslos gelöscht werden (§§ 84 ff. Grundbuchordnung); daneben besteht ein Anspruch auf Berichtigung des Grundbuchs nach § 894 BGB. Es erscheint zweckmäßig, die Berichtigung des Grundbuchs in gleicher Weise kostenfrei zu stellen, wie dies die Löschung als gegenstandslos in der Regel ist (vgl. § 70 Abs. 1 Kostenordnung), damit nicht aus Gründen der Kostenersparnis stets auf eine Löschung als gegenstandslos hingewirkt wird.

Der Ausschuß hat sich mit der Frage der Gemeindegartenausschüsse nach schleswig-holsteinischem Recht befaßt. Er sieht keine Veranlassung, bewährte Institutionen abzuschaffen oder in ihrer Zuständigkeit zu beschränken.

Zu § 19

Die Vorschrift enthält die übliche Berlin-Klausel.

Zu § 20

Das Gesetz tritt am 1. April 1983 in Kraft. Damit bleibt für die Betroffenen genügend Zeit, sich auf das neue Recht einzustellen.

Bonn, den 3. Dezember 1982

Schreiber (Solingen)

Magin

Berichterstatter