

Schutz der Kleingartenanlagen

auf Grundstücksflächen
im Eigentum
der Stadt Eberswalde

durch das
Bundeskleingartengesetz





Themenfeld 1: Definition Kleingarten

Themenfeld 2:

- Können Kleingartenanlagen in Erholungsgrundstücke umgewandelt/umgenutzt werden?
- IST-Situation der Kleingartenanlagen

Themenfeld 3: Verkauf von Grundstücksflächen mit Kleingartenanlage

Themenfeld 4: Kündigung der Zwischenpachtverträge

Themenfeld 5: Exkurs Zuständigkeiten



Themenfeld 1: **Definition Kleingarten**

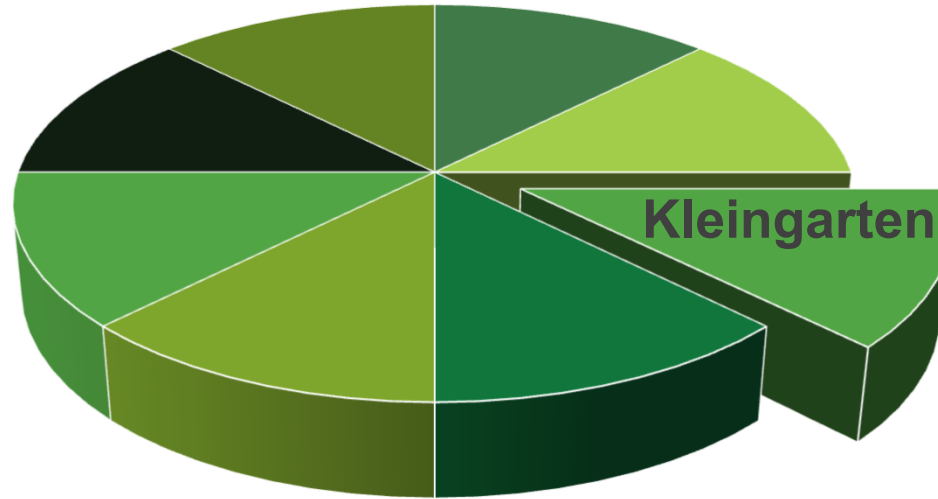


Definition:

Ein Kleingarten im Sinne des § 1 Abs. 1 Bundeskleingartengesetz 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 Wege, Spielflächen und Vereinshäusern, zusammengefasst sind (Kleingartenanlage).

Kleingartenanlage



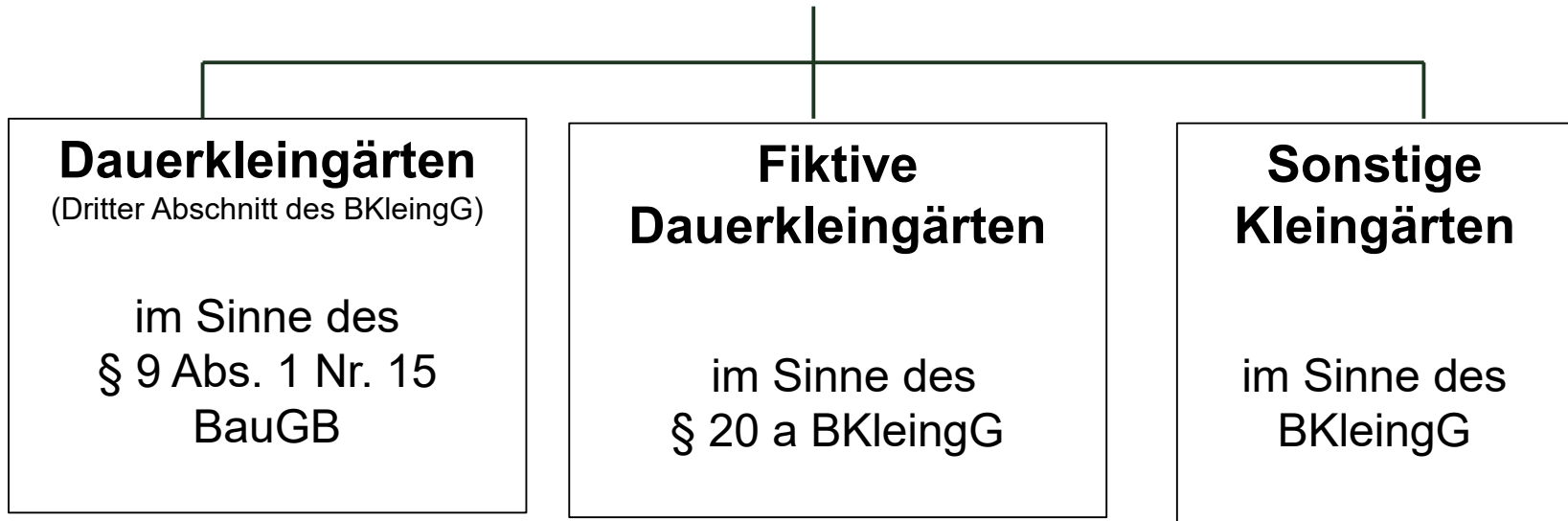


Themenfeld 2:

- **Können Kleingartenanlagen in Erholungsgrundstücke umgewandelt/umgenutzt werden?**
- **IST-Situation Kleingartenanlagen**

Schutzstatus der Kleingartenanlagen im Sinne des Bundeskleingartengesetzes

Schutz durch das Bundeskleingartengesetzes



Schutz durch das Bundeskleingartengesetz

Dauerkleingarten (Dritter Abschnitt des BKleingG)

Wann ist ein Dauerkleingarten im Sinne des Dritten Abschnittes des BKleingG gegeben?

Voraussetzung: Darstellung der Kleingartenanlage, in der sich der Kleingarten befindet, in einem Bebauungsplan als Dauerkleingartenanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Beispiel: Bebauungsplan 805 – Ostend 1. Änderung
Kleingartenanlage „Neuer Anfang“ = Dauerkleingartenanlage

Folge: Verbindliche Bodennutzungsregelung als Dauerkleingartenanlage

Fiktiver Dauerkleingarten (§ 20 a BKleingG)

Voraussetzung:

1. Vor dem Wirksamwerden des Beitritts der DDR zur BRD (03.10.1990) geschlossener Nutzungsvertrag über die kleingärtnerische Nutzung
 - a. mit den Kleingärtnern oder
 - b. mit dem Verband der Kleingärtner, Siedler und Kleintierzüchter (Hauptnutzungsvertrag)
2. Stadt Eberswalde ist oder wurde später Grundstückseigentümerin

Folge: Schutz analog der Dauerkleingärten/Dauerkleingartenanlage
Verbindliche Bodennutzung als Dauerkleingartenanlage



Dauerkleingarten und fiktiver Dauerkleingarten (BKleingG)

Änderung der Bodennutzung bedarf:

1. Beschlussfassungen durch die Stadtverordnetenversammlung:
 - a. Aufhebung des Selbstbindungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eberswalde (Beschluss-Nr. 49-804/03),
 - b. Änderung des Flächennutzungsplanes,
 - c. Bebauungsplan bzw. Änderung des BPL zur Bodennutzungsänderung,
 - d. Bereitstellung und Beschaffung von Ersatzland (vgl. 14 BKleingG)

- 
2. Kündigung des Zwischenpachtvertrages und der Pachtverträge mit den Kleingärtnern zum Zwecke der Verwirklichung des Bebauungsplanes
(vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BKleingG)
 3. Entschädigung der Kleingärtner für Lauben und Anpflanzungen durch die Stadt Eberswalde als Grundstückseigentümerin
 4. Abschluss von Pachtverträgen bspw. über Erholungsgrundstücke



Sonstiger Kleingarten im Sinne des Bundeskleingartengesetzes

Änderung der Bodennutzung bedarf:

1. Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung:
 - a. Aufhebung des Selbstbindungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eberswalde (Beschluss-Nr. 49-804/03)
 - b. Änderung des Flächennutzungsplanes
 - Damit planungsrechtlich eine andere als die kleingärtnerische Nutzung zulässig ist

- 
2. Kündigung des Zwischenpachtvertrages und der Pachtverträge mit den Kleingärtnern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BKleingG mit Begründung
 - Hinderung der Verwirklichung der anderweitigen wirtschaftlichen Verwertung und
 - Eigentümer erleidet hierdurch erhebliche Nachteile
 3. Entschädigung der Kleingärtner für Lauben und Anpflanzungen durch die Stadt Eberswalde als Grundstückseigentümerin
 4. Abschluss von Pachtverträgen bspw. über Erholungsgrundstücke



Ergebnis:

1. Die Umwandlung bzw. Umnutzung einer Kleingartenanlage im Sinne des Bundeskleingartengesetzes bedarf grundsätzlich der Beschlussfassungen durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eberswalde.
2. Eine faktische Nutzungsänderung der Pachtflächen durch die Kleingärtner führt nicht zu einer Änderung der Kleingarteneigenschaft und Aufhebung des Schutzes durch das Bundeskleingartengesetz.

- 
3. Die Stadt Eberswalde hat die Verwaltung der Kleingartenanlagen dem Bezirksverband der Kleingärtner Eberswalde und Umgebung e.V. übertragen.

Der Bezirksverband der Kleingärtner Eberswalde und Umgebung e.V. ist verpflichtet, die ordnungsgemäße Bodennutzung „kleingärtnerische Nutzung“ sicherzustellen und geeignete Maßnahmen zur Durchsetzung seiner Aufgabe zu ergreifen.

Der Bezirksverband der Kleingärtner Eberswalde und Umgebung e.V. hat sich satzungsgemäß die Aufgabe und das Ziel gesetzt, das Kleingartenwesen zu fördern.



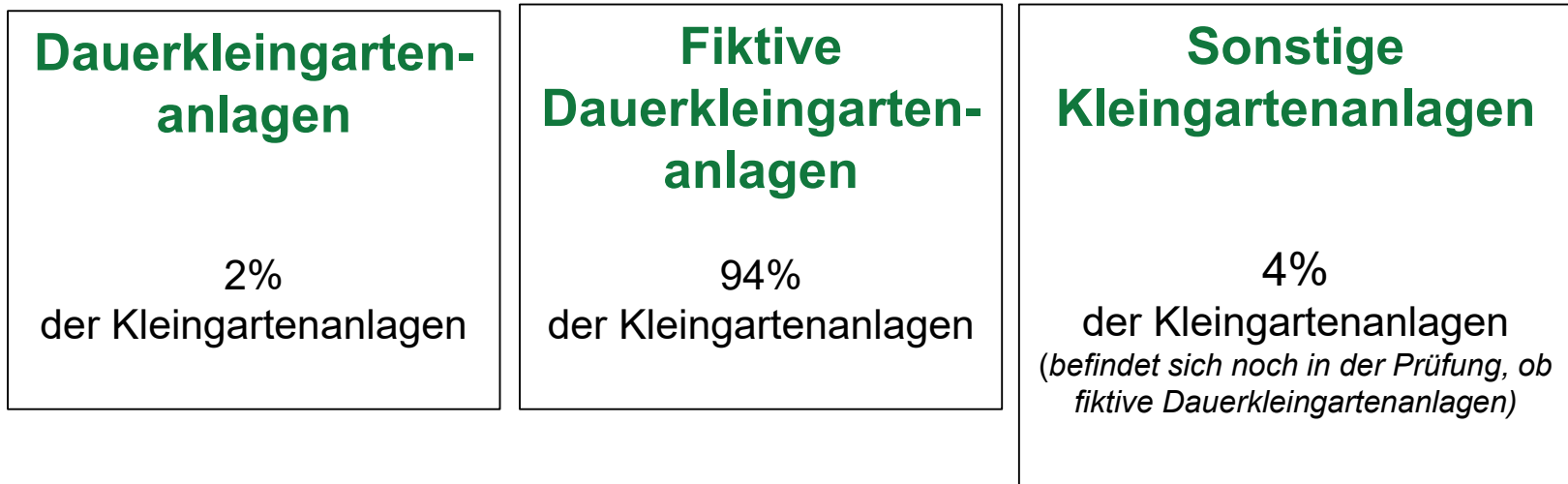
Fazit:

Gemäß dem Bundeskleingartengesetz besteht an der kleingärtnerischen Nutzung ein öffentliches Interesse

IST-Situation

Kleingartenanlagen auf Grundstücksflächen im Eigentum der Stadt Eberswalde

Anzahl: 50 Kleingartenanlagen





Themenfeld 3:

Verkauf von Grundstücksflächen mit Kleingartenanlagen

- 
1. Verkauf von Dauerkleingartenanlagen
 2. Verkauf von fiktiven Dauerkleingartenanlagen
 3. Verkauf von sonstigen Kleingartenanlagen

durch die Stadt Eberswalde kommt nicht in Betracht:



Gründe (1/2):

1. Selbstbindungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eberswalde (Beschluss-Nr. 49-804/03)
2. Vor Verkauf sind die fiktiven Dauerkleingartenanlagen und die sonstigen Kleingartenanlagen durch Bebauungspläne als Dauerkleingartenanlagen zu schützen
3. Zwischenpachtvertrag mit dem Bezirksverband der Kleingärtner Eberswalde und Umgebung e.V. ist auf den Käufer zu übertragen



Gründe (2/2):

4. Grundstücksverkauf kein Kündigungsgrund für die Kündigung des Zwischenpachtvertrages mit dem Bezirksverband der Kleingärtner Eberswalde und Umgebung e.V.
5. Gegebenenfalls Anspruch des Bezirksverbandes der Kleingärtner Eberswalde und Umgebung e.V. auf Unterlassung des Grundstücksverkaufs (dies betrifft auch einzelne Parzellen)



Themenfeld 4:

Kündigung der Zwischenpachtverträge

mit dem Bezirksverband der Kleingärtner Eberswalde und Umgebung
e.V. um neue Zwischenpachtverträge mit anderem Dachverband
abzuschließen



Die Kündigungsmöglichkeiten der Zwischenpachtverträge durch den Verpächter sind im Bundeskleingartengesetz abschließenden in § 10 BKleingG geregelt.

Dieses eingeschränkte Kündigungsrecht ist nicht erweiterbar.

§ 10 BKleingG Kündigungsgründe:

1. Duldung von schwerwiegenden Pflichtverletzungen der Kleingärtner durch den Zwischenpächter
2. Aberkennung der kleingärtnerischen Gemeinnützigkeit
3. Eigenbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BKleingG)
4. Planungsrechtlich ist eine andere Nutzung zulässig und Hinderung der wirtschaftlichen Verwertung verbunden mit erheblichem Nachteil (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BKleingG)

- 
5. Verwirklichung der im Bebauungsplan festgesetzten anderen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BKleingG)
 6. Abgeschlossenes Planfeststellungsverfahren
 7. Für Zwecke gemäß § 1 Abs. 1 Landesbeschaffungsgesetz

Ergebnis: Ein Kündigungsgrund zum Zwecke der anderweitigen Zwischenverpachtung ist im BKleingG nicht geregelt. Eine solche Kündigung des Zwischenpachtvertrages ist unzulässig und damit unwirksam.



Themenfeld 5: Exkurs Zuständigkeiten



Exkurs:

1. Zuständig für die Anerkennung und Aberkennung der kleingärtnerischen Gemeinnützigkeit gemäß der Verordnung über Zuständigkeiten im Kleingartenrecht ist vorliegend der Landkreis Barnim
2. Zuständig für die regelmäßige Prüfung der Geschäftsführung einer als kleingärtnerisch gemeinnützig anerkannten Kleingärtnerorganisation ist gemäß der Verordnung über Zuständigkeiten im Kleingartenrecht vorliegend der Landkreis Barnim



Fazit:

Die Kleingartenanlagen sind im Eigentum der Stadt Eberswalde zu erhalten.

Dem Bezirksverband der Kleingärtner Eberswalde und Umgebung e.V. obliegt aufgrund der Zwischenpachtverträge die ordnungsgemäße Verwaltung der Kleingartenanlagen.

Vielen Dank!



Stadt Eberswalde

Liegenschaftsamt

Breite Straße 41-44
16225 Eberswalde

Tel: 03334-64 230

E-Mail: liegenschaften@eberswalde.de