

**3755**

An den  
Vorsitzenden des Hauptausschusses  
über  
den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin  
über Senatskanzlei - G Sen -

**Ergebnisse der Arbeitsgruppe Bezirksstadträte zum Urteil des BGH  
betreffend Kleingärten in Pankow**

99. Sitzung des Hauptausschusses vom 17. Oktober 2005

Anlage: Abschlussbericht der Arbeitsgruppe vom 23. März 2005

Der Hauptausschuss hat in seiner oben bezeichneten Sitzung Folgendes beschlossen:

„Der Senat wird gebeten, dem Hauptausschuss bis Ende Februar 2006 zum Urteil des Bundesgerichtshofes betr. Kleingärten in Pankow die Ergebnisse der diesbezüglichen Arbeitsgruppe der Bezirksstadträte vorzulegen.“

Hierzu wird berichtet:

Das Ergebnis der AG Zukunft der Kleingartenanlagen, in der die für das Kleingartenwesen zuständigen Bezirksstadträte, die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und die Senatsverwaltung für Finanzen vertreten waren, bitte ich beiliegendem Abschlussbericht der Arbeitsgruppe zu entnehmen. Die Bezirksstadträte für Bauen, Wohnen und Umwelt haben dem Bericht und dem unter III. unterbreiteten Verfahrensvorschlag in der Sitzung am 25. August 2005 zugestimmt.

Ich bitte, den Bericht zur Kenntnis zu nehmen.

Ingeborg Junge-Reyer  
Senatorin für Stadtentwicklung

Politische Konsequenzen aufgrund der Rechtsprechung  
des Bundesgerichtshofes für das Kleingartenwesen in Berlin

## I. Ausgangslage

Seit Jahren befindet sich das Bezirksamt Pankow in gerichtlichen Auseinandersetzungen mit denjenigen Kleingartenpächtern, die es ablehnen, die nach dem Bundeskleingartengesetz (BKleingG) erhobenen Zahlungen (insbesondere Wohnlaubenentgelt) zu leisten. Das Bezirksamt und die Bezirksverbände der Kleingärtner haben auf der Grundlage des Bundeskleingartengesetzes versucht, die Rückstände einzuklagen. Letztlich führten die Verfahren zu der Feststellung, dass es sich um keine Kleingartenanlagen seit dem 03.10.1990 handelt.

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat dazu in einem Grundsatzurteil im Juli 2003 u.a. festgestellt:

- a) *Sind in einer Anlage nicht nur vereinzelt, sondern gehäuft Eigenheime im Sinne des DDR-Rechts bzw. des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes anzutreffen, so kann dies den Gesamtcharakter der Anlage so stark beeinflussen, dass die ansonsten auf den Parzellen noch festzustellende kleingärtnerische Nutzung nicht mehr anlageprägend in Erscheinung tritt.*
- b) *Sind in einer Anlage mehr als 50 v.H. der Parzellen mit derartigen Eigenheimen oder diesen nahekommenden Baulichkeiten - Gebäude, die den größeren Teil des Jahres (April bis Oktober) durchgehend zu Wohnzwecken genutzt werden - bebaut, so kann die Gesamtanlage nicht mehr als Kleingartenanlage angesehen werden. (III ZR 203/02)*

Zwischenzeitlich liegen letztinstanzliche Urteile zu mehreren Pankower Anlagen vor, mit denen festgestellt wurde, dass es sich jeweils nicht um Kleingartenanlagen handelt.

Das Bezirksamt Pankow kann sich höchstrichterlicher Rechtssprechung nicht verschließen und hat daher festgelegt, dass die Kleingartenanlagen, für die entsprechende letztinstanzliche Urteile vorliegen, nicht mehr als Kleingartenanlagen geführt werden und bestehende Verträge der Nutzer der geänderten Rechtslage angepasst werden. Damit ist eine Erhöhung der Pacht um ca. das vier- bis fünffache verbunden.

Von diesen Statusveränderungen sind im Bezirk Pankow bisher 8 ehemalige Kleingartenanlagen mit rund 3.300 Parzellen betroffen. Damit verbunden ist ebenfalls die Auflösung des jeweiligen Zwischenpacht- und des Verwaltervertrages mit dem jeweiligen Bezirksverband der Kleingärtner, der damit seine (finanzielle) Basis verliert und auch deshalb Protest anmeldet. Die Urteile des BGH werden von Teilen der Kleingartenverbände als „unrechtmäßig“ interpretiert und sie fordern eine „politische Lösung“.

Die politische Entscheidung des Bezirksamtes Pankow besteht darin, einerseits anlagenspezifische Urteile konsequent umzusetzen, andererseits aber darauf zu verzichten, andere Anlagen, die sich nicht in Gerichtsverfahren befinden, daraufhin zu beurteilen, ob sie den Kriterien des BGH gerecht werden.

Der Bezirk Pankow ist bisher der einzige Berliner Bezirk, in dem diesbezügliche BGH-Urteile vorliegen und mit denen die Anwendbarkeit des BKleingG für bestimmte Anlagen verneint wird.

In anderen Bezirken wurde in der Vergangenheit gegen Nicht-Zahler in Kleingartenanlagen nicht immer konsequent vorgegangen. Das führte dazu, dass nur wenige Gerichtsurteile vorliegen. Liegt ein Urteil vor, so trifft dieses - anders als bei den „Pankower BGH-Urteilen“ - keine Aussagen zur Gesamtanlage, sondern nur zum Charakter einzelner Parzellen.

## II. Mögliche Varianten für die Verwaltung von Kleingartenanlagen durch die Bezirksämter

### a) Die Urteile des BGH werden als Einzelfälle betrachtet, Konsequenzen ausschließlich für die gerichtsbefangene Parzelle gezogen.

Diese juristisch fragwürdige Variante<sup>1</sup> könnte nur dann funktionieren, wenn alle anderen Parzellenpächter bereit wären, die Pflichten des BKleingG (einschließlich der notwendigen Zahlungen) zu akzeptieren und entsprechend zu handeln. Ansonsten bestünde für den Grundstückseigentümer keine Möglichkeit, seine Ansprüche juristisch durchzusetzen. Vor dem Hintergrund der realen Auseinandersetzungen über die umzusetzenden Anforderungen des BKleingG (Pachtzahlungen, Wohnlaubenentgelt, Baulichkeiten) liefe diese Variante darauf hinaus, dass der Grundstückseigentümer auf seine Rechte gegenüber den Pächtern verzichten müsste. Der Pächter würde bestimmen, ob oder wie viel er bereit ist, an den Grundstückseigentümer zu zahlen, ohne dass dieser Einfluss auf den einzelnen Pächter hätte. Das Eigentumsverhältnis würde damit auf den Kopf gestellt und der Grundstückseigentümer würde die Grundsätze der Landeshaushaltsordnung vollständig missachten. Die Variante a) kann deshalb kein Lösungsweg sein.

### b) Die vom BGH formulierten Kriterien werden mit dem tatsächlichen Bestand aller Kleingartenanlagen verglichen. In den Anlagen, die nach den BGH-Kriterien nicht mehr als Kleingartenanlagen betrachtet werden können, wird entweder das BKleingG konsequent durchgesetzt (d.h. erheblicher Rückbau) oder die Pachtverträge werden dem BGB bzw. dem Schuldrechtsanpassungsgesetz unterworfen.

Aufgrund der vorhandenen Struktur der Kleingartenanlagen in Berlin könnte ein Teil nach den Kriterien des BGH nicht mehr auf der Basis des BKleingG verwaltet werden. Eine Umsetzung dieser Variante hätte die größten finanziellen Einnahmen für das Land Berlin als Grundstückseigentümer zur Folge, würde aber gleichzeitig das Kleingartenwesen in Berlin entsprechend einschränken. Aus juristischer Sicht würde ein Anlass für eine derartige umfassende Überprüfung nur bestehen, wenn man zwingend davon ausgehen müsste, dass in nahezu allen Kleingartenanlagen im Land Berlin ähnliche Verhältnisse bestehen wie in den vom BGH bewerteten Anlagen.<sup>2</sup> Aufgrund der sozialen, ökologischen und politischen Bedeutung des Kleingartenwesens kann die Variante b) kein Lösungsweg sein.

### c) Die Anlagen, die vom BGH konkret als keine Kleingartenanlagen eingestuft werden, werden nicht mehr auf der Grundlage des BKleingG verwaltet (Pankower Weg).

Diese Variante entspricht den juristischen<sup>3</sup> und haushaltsrechtlichen Anforderungen, benachteiligt jedoch diejenigen Parzellennutzer, deren Parzelle für sich genommen den Anforderungen des BKleingG entspricht, aber verwaltungsmäßig nicht mehr als Kleingarten betrachtet werden kann.

---

<sup>1</sup> Das Gutachten des wissenschaftlichen Parlamentsdienstes des Berliner Abgeordnetenhauses über die Auswirkungen von Urteilen des Bundesgerichtshofes (BGH) zu den Voraussetzungen für das Bestehen von Kleingartenanlagen vom 15.2. 2005 hält ein derartiges Vorgehen „unter rechtsstaatlichen Gesichtspunkten für bedenklich“ (S.8).

<sup>2</sup> ebd. S.9

<sup>3</sup> „Daher ist das Land gehalten, die Rechtsverhältnisse in den Anlagen ‚Frohsinn‘ und ‚Einigkeit‘ unter Beachtung der Urteile zu überprüfen und sie der rechtlichen Neubewertung der Anlagen durch den BGH anzupassen.“ (ebd. S.8)

- d) Für die Anlagen, die vom BGH konkret als keine Kleingartenanlage eingestuft werden, wird eine landesrechtliche Regelung getroffen, die es erlaubt, Pachtverträge mit einer Pacht abzuschließen, die für die Pächter zwar nicht so günstig ist wie auf der Grundlage des BKleingG aber auch nicht so ungünstig wie auf der Grundlage des BGB bzw. des Schuldrechtsanpassungsgesetzes.**

Diese Variante würde einerseits die Benachteiligungen der Variante c) verringern, andererseits zu Mindereinnahmen für den Landeshaushalt führen.

### **III. Vorschlag zum weiteren Verfahren**

Die Bezirksämter als Vertreter des Grundstückseigentümers sind aufgefordert, alle juristischen Wege konsequent auszuschöpfen, um den derzeitigen Zustand zu beseitigen, dass Parzellennutzer ihren Pflichten auf Zahlung der Pacht bzw. des Wohnlaubenentgelts nicht nachkommen.

Wenn letztinstanzlich festgestellt wird, dass eine bestimmte Kleingartenanlage nicht auf der Grundlage des BKleingG verwaltet werden kann, muss das entsprechende Bezirksamt die notwendigen Konsequenzen ziehen und die Verträge der geänderten Rechtslage anpassen.

Nach Ablauf von vier Jahren muss das Land Berlin eine Bilanz ziehen:

- Welche Außenstände bzgl. der Zahlungen von Pacht und Wohnlaubenentgelt bestehen weiterhin?
- Für wie viele Parzellen musste aufgrund der Rechtsprechung eine andere Vertragsgrundlage als das BKleingG angewendet werden?

Wenn erkennbar ist, dass landesweit nur für einen geringen Prozentsatz (maximal 10%) der landeseigenen Parzellenanzahl die weitere Verwaltung auf der Grundlage des BKleingG nicht mehr möglich ist, bedarf es keiner weitergehenden landesrechtlichen Regelungen und es ist nach der Variante c) zu verfahren.

Deutet sich jedoch an, dass ein höherer Anteil als 10% an der landeseigenen Parzellenanzahl nicht mehr nach dem BKleingG verwaltet werden kann, ist nach der Variante d) zu verfahren.

## Zusammensetzung der AG Zukunft der Kleingartenanlagen

Bezirksamt Pankow (Federführung)  
Herr BzStR Köhne

Bezirksamt Mitte  
Frau BzStRin Dubrau

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg  
Herrn BzStR Dr. Franz Schulz

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf  
Herrn BzStR Skrodzki

Bezirksamt Spandau  
Herrn BzStR Röding

Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf  
Herrn BzStR Stäglin

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg  
Herrn BzStR Lawrentz

Bezirksamt Treptow-Köpenick  
Herrn BzStR Schneider

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf  
Herrn BzStR Dr. Niemann

Bezirksamt Lichtenberg  
Herrn BzStR Geisel

Bezirksamt Neukölln  
Frau BzStRin Vogelsang

Bezirksamt Reinickendorf  
Herrn BzStR Dr. Wegner

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung  
Frau Profé I C  
Frau Wimmer I C 222

Senatsverwaltung für Finanzen  
Herrn Frauenstein I D 11  
Herrn Schulz II F