Kreisverband Mülheim an der Ruhr
der Kleingärtner e.V.

BUNDESKLEINGARTENGESETZ

vom 28. Februar 1983 - einschl. Novellierung per ab 1.5.94

ERSTER ABSCHNITT - ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

§ 1 - BEGRIFFSBESTIMMUNG

(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 (kleingärtnerische Nutzung) zur Verfügung steht und
2. in einer Anlage liegt, in der mehrere Einzelgärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen, zum Beispiel Wegen, Spielflächen und Vereinshäusern, zusammen gefasst sind (Kleingartenanlage).

(2) **Kein Kleingarten ist**

1. ein Garten, der zwar die Voraussetzungen des Absatzes 1 erfüllt, aber vom Eigentümer oder einem seiner Familienangehörigen im Sinne des § 8 Abs. 1 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes genutzt wird (Eigentümergarten);
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 (Arbeitnehmergarten);
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 für Dauerkleingartenanlagen festgesetzt ist.

§ 2 - KLEINGÄRTNERISCHE GEMEINNÜTZIGKEIT

Eine Kleingärtnerorganisation wird von der zuständigen Landesbehörde als gemeinnützig anerkannt, wenn sie im Vereinsregister eingetragen ist, sich regelmäßigen Prüfungen 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.

§ 3 - KLEINGARTEN UND GARTENLAUBE

(1) a) Ein Kleingarten soll nicht größer als 400 qm sein.

b) Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sollen bei der Nutzung und Bewirtschaftung des Kleingartens berücksichtigt werden.

(2) Im Kleingarten ist eine Laube in einfacher Ausführung mit höchstens 24 qm 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.

(3) Die Absätze 1 und 2 gelten entsprechend für Eigentümergärten.

ZWEITER ABSCHNITT – KLEINGARTENPACHT

§ 4 - Kleingartenpachtverträge

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

(2) Die Vorschriften der 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 als gemeinnützig anerkannten Kleingärtnerorganisation oder der Gemeinde geschlossen ist, ist nichtig. Nichtig ist auch ein Vertrag zur Übertragung der Verwaltung einer Kleingartenanlage, der nicht mit einer in Satz 2 bezeichneten Kleingärtnerorganisation geschlossen wird.

(3) Wenn öffentliche Interessen es 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.

§ 5 - PACHTZINS

(1) Als Pachtzins darf höchstens der vierfache 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. Liegen ortsübliche Pachtzinsen im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau nicht vor, so ist der entsprechende Pachtzins in einer vergleichbaren Gemeinde als Bemessungsgrundlage zugrunde zu legen. Ortsüblich im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau ist der in der Gemeinde durchschnittlich gezahlte Pachtzins.

(2) Auf Antrag einer Vertragspartei hat der nach § 192 des Bundesbaugesetzes eingerichtete örtlich zuständige Gutachterausschuss ein Gutachten über den ortsüblichen Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau zu erstatten.

Die für die Anzeige von Landpachtverträgen zuständigen Behörden haben auf Verlangen des Gutachterausschusses Auskünfte über die ortsüblichen Pachtzinsen im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau zu erteilen.
Liegen anonymisierbare Daten im Sinne des Bundesdatenschutzgesetzes nicht vor, sind ergänzend Pachtzinsen im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau in einer vergleichbaren Gemeinde als Bemessungsgrundlage heranzuziehen.

(3) Ist der vereinbarte Pachtzins niedriger oder höher als der sich aus 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 Tag 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 Vertragsabschluss 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 Zahlungszeitraumes, 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 Leistungen nicht durch Kleingärtner oder ihre Organisation 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 erstattungsfähigen 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.

(5) Der Verpächter kann vom Pächter Erstattung der öffentlich rechtlichen Lasten verlangen, die auf dem Kleingartengrundstück ruhen. Absatz 4 Satz 2 ist entsprechend anzuwenden. Der Pächter ist berechtigt, den Erstattungsbetrag einer einmalig erhobenen Abgabe in Teilleistungen, höchstens in fünf Jahresleistungen zu entrichten.

§ 6 - VERTRAGSDAUER

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

§ 7 - SCHRIFTFORM DER KÜNDIGUNG

Die Kündigung des Kleingartenpachtvertrages bedarf der schriftlichen Form.

§ 8 - 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. 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.

§ 9 - 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 in 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 § 3 Abs.1 vorgesehene Größe zu beschränken, die Wege zu verbessern oder Spiel- oder Parkplätze zu errichten;

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

4. planungsrechtlich eine andere als die kleingartenrechtliche 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 für diese Nutzung vorbereitet werden soll; die Kündigung ist auch vor Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes 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 Verwirklichung der anderen Nutzung vor Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes erfordern oder

6. die als Kleingarten 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, Gliedernummer 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 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 des 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) Ist der Kleingartenpachtvertrag auf bestimmte Zeit eingegangen, ist die Kündigung nach Absatz 1 Nr. 3 oder 4 unzulässig.

§ 10 - KÜNDIGUNG VON ZWISCHENPACHTVERTRÄGEN

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

1. der Zwischenpächter Pflichtverletzungen im Sinne des § 8 Nr. 2 oder des § 9 Abs. 1 Nr. 1 ungeachtet einer Abmahnung des Verpächters duldet oder

2. dem Zwischenpächter die kleingärtnerische Gemeinnützigkeit aberkannt ist.

(2) Durch eine Kündigung nach § 9 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.

§ 11 - KÜNDIGUNGSENTSCHÄDIGUNG

(1) Wird ein Kleingartenpachtvertrag nach § 9 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 kleingärtnerischen Organisation 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 § 9 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 § 9 Abs. 1 Nr. 2 bis 4 gekündigt worden ist. Bei einer Kündigung nach § 9 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.

§12 - 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 Abs. 1 entsprechend.

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

§ 13 - ABWEICHENDE VEREINBARUNGEN

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

DRITTER ABSCHNIITT - DAUERKLEINGÄRTEN

§ 14 - BEREITSTELLUNG UND BESCHAFFUNG VON ERSATZLAND

(1) Wird ein Kleingartenpachtvertrag über einen Dauerkleingarten nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 oder 6 gekündigt, hat die Gemeinde geeignetes Ersatzland bereitzustellen oder zu beschaffen, es sei denn, sie ist zur Erfüllung der Verpflichtungen 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.

§ 15 - BEGRÜNDUNG VON KLEINGARTENPACHTVERTRÄGEN DURCH ENTEIGNUNG

(1) An Flächen, die in einem Bebauungsplan für 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 § 5 entspricht.

(3) Der als Entschädigung festzusetzende Pachtzins bemisst sich nach § 5.

(4) Im Übrigen gilt das Landesenteignungsrecht.

VIERTER ABSCHNITT - ÜBERLEITUNGS - UND SCHLUSSVORSCHRIFTEN

§ 16 - ÜBERLEITUNGSVORSCHRIFTEN FÜR BESTEHENDE KLEINGÄRTEN

Die Vorschriften dieses § sind durch den zeitlichen Ablauf nicht mehr von Bedeutung.

§ 17 - ÜBERLEITUNGSVORSCHRIFTEN FÜR DIE KLEINGÄRTNERISCHE GEMEINNÜTZIGKEIT

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

§ 18 - ÜBERLEITUNGSVORSCHRIFTEN FÜR LAUBEN

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

(2) Für den Bereich des Kreisverbandes Mülheim an der Ruhr durch den zeitlichen Ablauf inzwischen ohne Bedeutung.

§ 19 - STADTSTAATENKLAUSEL

Für den Bereich des Kreisverbandes Mülheim an der Ruhr ohne Bedeutung.

§ 20 - AUFHEBUNG VON VORSCHRIFTEN

ARTIKEL 1

Dieser § ist für den Bereich des Kreisverbandes Mülheim an der Ruhr ohne Bedeutung.

Ausnahme:

§ 20 a Unter den in § 8 Abs.4 Satz 1 des Baugesetzbuches nach Maßgabe des § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches genannten Voraussetzungen kann ein vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt werden.

Nummer 6 wird wie folgt gefasst:

6. Der bei Inkrafttreten des Gesetzes zur Änderung des Bundeskleingartengesetzes zu leistende Pachtzins kann bis zur Höhe des nach § 5 Abs. 1 zulässigen Höchstpachtzinses in folgenden Schritten erhöht werden:

   1. ab 1. Mai 1994 auf das Doppelte
   2. ab 1. Januar 1996 auf das Dreifache
   3. ab 1. Januar 1998 auf das Vierfache des ortsüblichen Pachtzinses im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau.

   Liegen ortsübliche Pachtzinsen im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau nicht vor, ist der entsprechende Pachtzins einer vergleichbaren Gemeinde als Bemessungsgrundlage zugrunde zu legen.

§ 21 - BERLIN – KLAUSEL

Entfällt für den Bereich des Kreisverbandes Mülheim an der Ruhr

Das Bundeskleingartengesetz ist in seiner geänderten Fassung seit dem 1. Mai 1994 in Kraft.