

Fachberatung
Management
Öffentlichkeitsarbeit
Recht
Umwelt

> **251**

Recht II

Flächennutzungs- und Bebauungspläne – ihre Bedeutung für Kleingartenanlagen

Bauten und bauliche Anlagen im Kleingarten

IMPRESSUM

**Schriftenreihe des Bundesverbandes
Deutscher Gartenfreunde e. V., Berlin (BDG)
Heft 7/2016 – 38. Jahrgang**

Seminar: **Recht II**
vom 21. bis 23. Oktober 2016 in Berlin

Herausgeber: Bundesverband Deutscher Gartenfreunde e.V.,
Platanenallee 37, 14050 Berlin
Telefon **(030) 30 20 71-40/-41**, Telefax **(030) 30 20 71-39**

Präsident: **Peter Paschke**

Seminarleiter: **Rainer Merkel**
Präsidiumsmitglied für Seminare BDG

Layout&Satz: **Uta Hartleb**

*Nachdruck und Vervielfältigung – auch auszugsweise –
nur mit schriftlicher Genehmigung des
Bundesverbandes Deutscher Gartenfreunde (BDG)*

ISSN 0936-6083



Bundesministerium
für Umwelt, Naturschutz,
Bau und Reaktorsicherheit

Dieses Projekt wurde finanziell vom Bundesministerium für Umwelt,
Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit gefördert.

Der Förderer übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit und
Vollständigkeit der Angaben sowie für die Beachtung privater Rechte
Dritter. Die geäußerten Ansichten und Meinungen müssen nicht mit
denen des Förderers übereinstimmen.

Seminar **Recht II**
vom 21. bis 23. Oktober 2016 in Berlin

Flächennutzungs- und Bebauungspläne – ihre Bedeutung für Kleingartenanlagen

Moderation **Rainer Merkel**
(Präsidiumsmitglied des Bundesverbandes Deutscher Gartenfreunde e. V.)

Schriftenreihe des Bundesverbandes
Deutscher Gartenfreunde e.V., Berlin (BDG)
Heft Nr. 7/2016 – 38. Jahrgang

INHALTSVERZEICHNIS

Vorwort

Rainer Merkel (*Präsidiumsmitglied des Bundesverbandes Deutscher Gartenfreunde e.V.*) 7

Die Bedeutung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes für die Kleingartenanlage und deren Bestand

Jens-Holger Kirchner (*Stellvertretender Bezirksbürgermeister und Bezirksstadtrat, Berlin-Pankow*) 9

Der Bebauungsplan – Darstellung und Erläuterung

Jens-Holger Kirchner (*Stellvertretender Bezirksbürgermeister und Bezirksstadtrat, Berlin-Pankow*) 12

Kleingartenanlagen – Konflikte mit und durch Bebauungspläne

Klaus Kuhnigk (*Rechtsanwalt, Berlin*) 19

Bauten und bauliche Anlagen

Patrick R. Nessler (*Rechtsanwalt, St. Ingbert*) 26

Unzulässige Bauten und bauliche Anlagen – was kann der Verein dagegen tun?

Karsten Duckstein (*Rechtsanwalt, Magdeburg*) 34

Anhang

Impressionen 39

Die Grüne Schriftenreihe seit 1997 41

Vorwort



Flächennutzungs- und Bebauungspläne – ihre Bedeutung für Kleingartenanlagen, Bauten und bauliche Anlagen im Kleingarten

Schwerpunkt des zweiten BDG-Seminars Recht ist das Thema „Bauen im Kleingarten“. Das Seminar will die Bedeutung der Kleingartenanlage und ihre bauplanungsrechtliche Absicherung deutlich machen. Darüber hinaus sollen im Seminar Voraussetzungen für das Errichten einer Laube oder anderer Baulichkeiten in Kleingärten vorgestellt und diskutiert werden. Es wird erläutert, warum und welche baulichen Anlagen im Kleingarten zulässig sind.

Das Seminar soll darüber hinaus darstellen, wie bereits durch die Bauleitplanung, d. h. durch Flächennutzungs- und Bebauungspläne die Weichen für die Zulässigkeit von baulichen Anlagen gestellt werden.

Außerdem wird es um allgemeine baurechtliche Voraussetzungen für den Kleingarten und die Kleingartenanlage bis hin zum Bauordnungsrecht gehen. Das Bauordnungsrecht ist neben dem Städtebaurecht ein Teilbereich des öffentlichen Baurechts und wird von den Bundesländern insbesondere in den Landesbauordnungen geregelt. Gegenstand des Bauordnungsrechts sind Vorschriften über die Errichtung, Änderung und den Abbruch von baulichen Anlagen, insbesondere von Gebäuden.

Themen:

- Die Bedeutung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes für die Kleingartenanlage und deren Bestand
- Der Bebauungsplan – Darstellung und Erläuterung
- Kleingartenanlagen – Konflikte mit und durch Bebauungspläne(n)
- Bauten und bauliche Anlagen
- Unzulässige Bauten und bauliche Anlagen – was kann der Verein dagegen tun?

Rainer Merkel (*Präsidiumsmitglied für Seminare des Bundesverbandes Deutscher Gartenfreunde*)

Die Bedeutung des Flächennutzungsplanes (FNP) Berlin für die Kleingartenanlage und deren Bestand

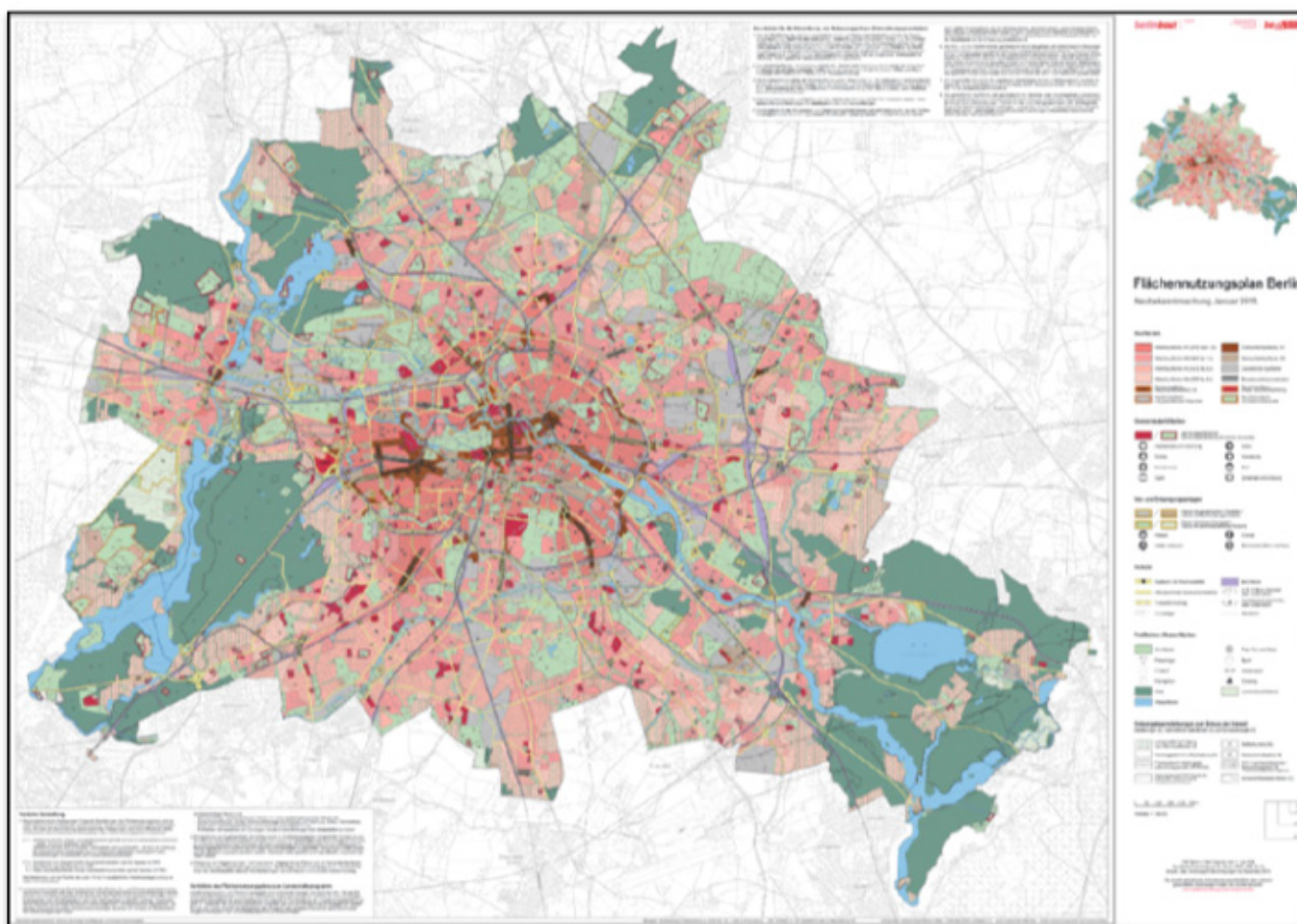
JENS-HOLGER KIRCHNER

Stellvertretender Bezirksbürgermeister und Bezirksstadtrat, Berlin-Pankow



Flächennutzungsplan Berlin und Kleingartenanlagen

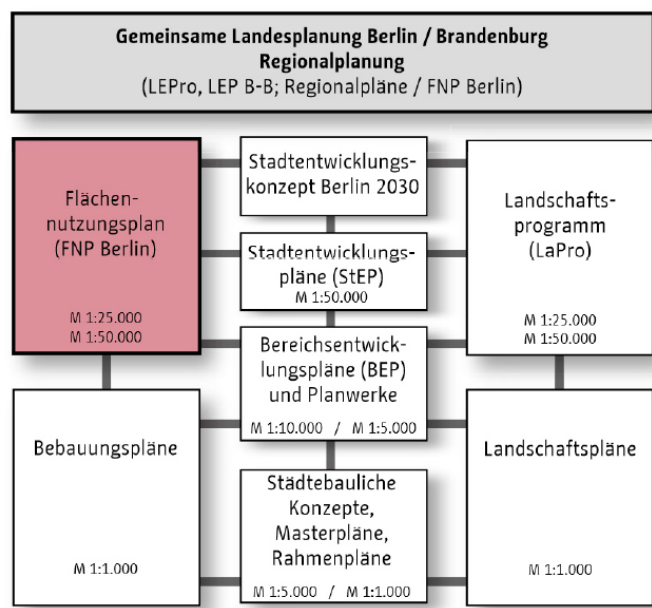
**Bildnachweis; Sämtliche
Abbildungen vom Bezirksamt
Pankow von Berlin
Abt. Stadtentwicklung**



Der FNP mit seinen generalisierten Darstellungen ist der Strukturplan für die Gesamtstadt und parlamentarisch legitimiertes, zentrales Instrument kommunaler Planungshoheit.

Der FNP setzt den Entwicklungsrahmen für Bebauungspläne.

Er ist seinerseits eingebunden in ein System der räumlichen Planungen, das auch die informelle Planungsebenen der Stadtentwicklungsplanung, der Bereichsentwicklungsplanung sowie städtebaulicher Konzepte und Rahmenpläne umfasst.



Rechtsgrundlage: Baugesetzbuch (BauGB)

§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung

- (1) Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe dieses Gesetzbuchs vorzubereiten und zu leiten.
- (2) Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan)

Rechtsgrundlage: Baugesetzbuch (BauGB)

§ 5 Inhalt des Flächennutzungsplans

(2) Im Flächennutzungsplan können insbesondere dargestellt werden:

5. die Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe;

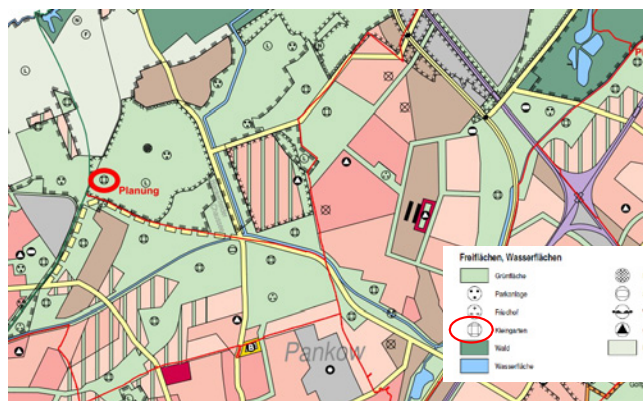
Ausführungsvorschriften

zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans **AV FNP** (vom 29. Juni 2016, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt)

- Als Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB) werden die für z. B. Kleingärten, Parkanlagen oder Friedhöfe vorgesehenen Flächen dargestellt.
- Dargestellt sind vorhandene, zu erhaltende und geplante Grünflächen bzw. Grünzüge von übergeordneter Bedeutung

AV FNP

- Das Lagesymbol Kleingarten wird im Schwerpunkt der vorhandenen beziehungsweise geplanten Nutzung dargestellt.
- Planerisches Ziel ist grundsätzlich die Sicherung und Entwicklung von Dauerkleingärten bzw. vergleichbaren kleingärtnerischen Nutzungen (zum Beispiel Eigentümergeärten) entsprechend ihres spezifischen Freiflächencharakters.
- Die konkrete Nutzungsabgrenzung ist Aufgabe der verbindlichen Bauleitplanung.



Flächennutzungsplan Berlin 2015, Ausschnitt nördliches Pankow

Kleingartenentwicklungsplan

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

- Mit Senatsbeschluss vom 12. Januar 2010 wurde der Kleingartenentwicklungsplan fortgeschrieben. Am 7. Januar 2014 hat der Senat für Kleingartenanlagen, die eine Schutzfrist bis zum Jahr 2014 hatten, eine nochmalige Verlängerung bis zum Jahr 2020 beschlossen.

- Nach dem Kleingartenentwicklungsplan (Stand 2014) sollen 83 % der Berliner Kleingartenflächen dauerhaft erhalten bleiben.
- 17 % (380 KGA mit rd. 500 ha und 13.000 Parzellen) sind für andere Nutzungen vorgesehen oder aufgrund ihrer Größe unter 3 ha nicht im FNP dargestellt.
- Stadtentwicklungsplan Wohnen sieht die Inanspruchnahme von 48 Kleingartenanlagen mit rd. 3000 Parzellen vor.

Der Bebauungsplan – Darstellung und Erläuterung

JENS-HOLGER KIRCHNER

Stellvertretender Bezirksbürgermeister und Bezirksstadtrat, Berlin-Pankow



Der Bebauungsplan ein Instrument zur Sicherung von Kleingartenanlagen

1. Untersuchung der Kleingärten von 2013
2. Ablaufplan B-Planverfahren (vereinfacht)
3. Rechtliches
4. Beispiel Sicherung einer KGA: B-Plan „Hoffnung“

1. Untersuchung der Kleingärten von 2013

Beschreibung und Beurteilung der Situation von Kleingartenanlagen (KGA) im Bezirk Pankow unter planungsrechtlichen Aspekten

Juli 2013/Korrektur Oktober 2013



ZURZEIT IN ÜBERARBEITUNG

Inhalt

1. Erläuterung des Arbeitsprozesses
2. Erläuterungen der Beurteilungskriterien
 - 2.1 Flächennutzungsplan (FNP)
 - 2.2 Eigentum
 - 2.3 Planungsrecht
- 2.3. 1 KGA im unbeplanten Innenbereich § 34 Baugesetzbuch
3. Schematische Übersicht der bezirklichen KGA-Kategorien

Die nachfolgenden Darlegungen dienen der grundsätzlichen Einschätzung der Chancen, der Bestandssicherheit und der Gefährdung der Kleingärten im Bezirk Pankow. Grundlage ist die Erfassung des Kleingartenbestandes vom Tiefbau- und Landschaftsplanungsamt, Kleingartenverwaltung.

Die Darstellung des Flächennutzungsplans, die Eigentumsform und das geltende Planungsrecht werden in Beziehung gesetzt. Daraus entstehen 8 Hauptkategorien für eine grundsätzliche Beschreibung und Beurteilung der Situation von Kleingartenanlagen (KGA) im Bezirk Pankow.

Erforderliche umfassende und spezielle Betrachtungen der Problemlagen einzelner Kleingartenanlagen werden hierdurch nicht ersetzt. Ebenso ist eine regelmäßige Überprüfung der Beurteilungsgrundlagen zukünftig erforderlich.

3. Schematische Übersicht der bezirklichen KGA-Kategorien

Kategorie	FNP-Darstellung	Eigentum		Planungsrecht		
		landeseigen	nicht landeseigen	§ 35	§ 34	
					Fallgruppe 1	Fallgruppe 2
I	GRÜN	X		X		
II.1	GRÜN	X			X	
II.2	GRÜN	X				X
III	GRÜN		X	X		
IV.1	GRÜN		X		X	
IV.2	GRÜN		X			X
V	BAUFLÄCHE	X		X		
VI.1	BAUFLÄCHE	X			X	
VI.2	BAUFLÄCHE	X				X
VII	BAUFLÄCHE		X	X		
VIII.1	BAUFLÄCHE		X		X	
VIII.2	BAUFLÄCHE		X			X

keine kleingärtnerische Nutzung I Grünfläche.

keine Aussicht auf planungsrechtliche Sicherung
Anlagen der Kategorien IV.1 und VIII.1 (§ 34 BauGB, Fallgruppe 1, nicht landeseigener Eigentümer), die keine kleingärtnerische Nutzung I Grünflächennutzung haben, haben keine Aussicht auf planungsrechtliche Sicherung. Das Planungsziel wäre nicht erfüllbar.

Aufstellung von B-Plänen prüfen – Planungsziel: Dauerkleingärten

Das Planerfordernis für einen Bebauungsplan sollte für Kleingartenanlagen bzw. deren Teilbereichen der Kategorie IV.2 und der Kategorie VIII.2, kleiner 3 ha, geprüft werden.

Nachrangige Betrachtung

..., 1 Kleingartenanlagen, die zurzeit nicht als grundsätzlich gefährdet eingeschätzt werden und aus diesem Grund nicht im Focus der Betrachtung stehen.

Bezirksamt Pankow von Berlin

Übersicht der bezirklichen KGA-Kategorien

Kategorie	FNP-	Eigentum		Planungsrecht			Anzahl der Kleingartenanlagen bzw. Teilflächen Mai 2015
		landeseigen	nicht landeseigen	§ 35	§ 34		
					Fallgruppe 1	Fallgruppe 2	
I	GRÜN	X		X			44
II.1	GRÜN	X			X		2 1
II.2	GRÜN	X				X	2
III	GRÜN		X	X			35 33
IV.1	GRÜN		X		X		3 1
IV.2	GRÜN		X			X	0
V	BAUFLÄCHE	X		X			17
VI.1	BAUFLÄCHE	X			X		1
VI.2	BAUFLÄCHE	X				X	9 8
VII	BAUFLÄCHE		X	X			23 21
VIII.1	BAUFLÄCHE		X		X		7
VIII.2	BAUFLÄCHE		X			X	8

Das sind landeseigene Kleingartenanlagen der Kategorien II.1, V, VI.1, VI.2 bei denen die kommunale Verfügbarkeit von Vorteil für die weitere Entwicklung der einzelnen Kleingartenanlagen ist.

Sollte auf Grund der tatsächlichen Nutzung (II.1, VI.1) die Anlage nicht mehr als kleingärtnerisch eingestuft werden, obliegt es dem Willen des Eigentümers, den Bestand weiter für Erholungszwecke zu nutzen, und nicht landeseigene Kleingartenanlagen der Kategorie VII, die zwar im FNP als Baufläche dargestellt sind, sich aber im Außenbereich befinden. Sicherung und Stärkung der kleingärtnerischen Nutzung ist dringend erforderlich.

Sicherste Kleingartenanlagen

Die sichersten Kleingartenanlagen sind die der Kategorien I, II.2 und III.

- I, II.2: Im FNP als Grünfläche dargestellt, landeseigen, planungsrechtlich im Außenbereich gelegen bzw. im unbeplanten Innenbereich innerhalb einer nichtüberbaubaren Grünfläche
- III: Im FNP als Grünfläche dargestellt, nicht landeseigen, planungsrechtlich im Außenbereich gelegen

Die Kleingartenanlagen sind nur sicher, wenn die kleingärtnerische Nutzung in der Praxis gesichert und gestärkt wird.



**keine kleingärtnerische Nutzung /
Grünfläche, keine Aussicht auf
planungsrechtliche Sicherung**

Anlagen der Kategorien IV.1 und VIII.1 (§ 34 BauGB, Fallgruppe 1, nichtlandeseigener Eigentümer), die keine kleingärtnerische Nutzung/Grünflächennutzung haben, haben keine Aussicht auf planungsrechtliche Sicherung. Das Planungsziel wäre nicht erfüllbar.

Anzahl der Kleingartenanlagen bzw. Teilflächen: 10

Kategorie IV. 1

- FNP – Grünfläche
- Im wesentlichen nicht Landeseigentum bzw. gemischtes Eigentum
- unbeplanter Innenbereich §34 BauGB, Fallgruppe 1

Kategorie VIII. 1

- FNP – Baufläche
- im wesentlichen nicht Landeseigentum bzw. gemischtes Eigentum
- unbeplanter Innenbereich §34 BauGB, Fallgruppe 1 §9Abs.8BauGB

Name KGA	Adresse	BR	FNP	Eigentümer Schutzfrist	Planungs- recht	Bezirkliche Kategorien 2013	Größe ha	Parz.	Dw	Ab- gang Sach R BerG
Am Bahnhof Wilhelmsruh	Waldsteg 60	V	Wohn	privat	§34	westl. Teil VIII.2	ca.0,5	12	1	4
						östl. Teil überwiegend VIII.1	ca. 0,5	9		8
Am Nesselweg Kleingartenbestand FIS-Broker: a, b	Nesselweg 7 und 17	V	(a) Grün	östl. bzw. Nesselweg 7 2/3 privat, 1/3 Land Berlin	§34	(a) IV.1	1,28	19	5	3
			(b) überwiegend Wohn, Grünzug	westl. bzw. Nesselweg 17 privat		(b) VIII.1	1,29	20	10	
Arkenberge	Hauptstr.128	II	Grün	98 % privat, 2 % Land Berlin (Wege)	§34	IV.1	8,64	147	65	
Dreieck Nord Kleingartenbestand FIS-Broker: a, b (mit 7 Teilflächen)	Fafnerstraße 12, 30 Romain-Rolland- Straße 178	VII	(a) überwiegend M2, gewerbliche Baufläche	28 % Land Berlin, Sch 2020	§35	(a) westl. ehem. Bahn- trasse V	2,13	50	1	5
			(b) Wohn, M2, gewerbliche Baufläche, Grün	72 % DB AG	§35	(b) westl. ehem. Bahntrasse 3 Teilflächen VII	ca. 4,61	92		
						(b) östl. ehem. Bahntrasse (Wohn) VII				
						(b) östl. ehem. Bahntrasse (Grün) III				
					§34	(b) 2Teilflächen südl. Fafnerstr. VIII.1	ca. 0,87	18		2
Sonnental gesamt							4,94	80	13	52
Sonnental (7 Teilflächen) Kleingartenbestand FIS-Broker: a, b	Straße 76, 89, 103,180, Baltrumstraße	III	(a) 2 Teilflächen	„Bucher Str. II“ Land Berlin Sch 2020	§34	VI.1	0,21	5		
			Wohn, Gemischte Baufläche M2	„Nordspitze „ Land Berlin Sch 2020	§35	V	0,89	19		
			(b) 5 Teilflächen	privat	§34	FNP Wohnfläche VIII.1	0,67	12		39
			-M2,Wohn, Grün	„Bucher Str. I“		FNP Grünfläche IV.1				
			-Wohn	„Erlengrund I“		VIII.1	1,90	21	8	
			-Wohn	„Erlengrund II“		VIII.2	0,04	1		
			-Gem. Baufl. M2	„Grüner Stern“		VIII.1	0,58	12	4	11
			-Gem. Baufl. M2	„Straße 103“ DB AG		VIII.1	0,61	10	1	2

Aufstellung von B-Plänen prüfen – Planungsziel: Dauerkleingärten

Das Planerfordernis für einen Bebauungsplan sollte für Kleingartenanlagen bzw. deren Teilbereichen der **Kategorie VIII.2, kleiner 3 ha**, geprüft werden.

Anzahl der Kleingartenanlagen bzw. Teilflächen: **8**

Kategorie VIII. 2

- FNP – Baufläche
- im wesentlichen nicht Landeseigentum bzw. gemischtes Eigentum
- unbeplanter Innenbereich § 34 BauGB, Fallgruppe 2 (siehe 2.3.1 § 34 BauGB Fallgruppe 2)

Name KGA	Adresse	BR	FNP	Eigentümer Schutzfrist	Planungs- recht	Bezirkliche Kategorien 2013	Größe ha	Parz.	Dw	Ab- gang Sach- R BerG
Am Bahnhof Wilhelmsruh	Waldsteg 60	V	Wohn	privat	§34	westl. Teil VIII.2	ca. 0,5	12	1	4
						östl. Teil überwiegend VIII.1	ca. 0,5	9		8
Edelweiß Kleingartenbestand FIS-Broker: a, b	Triftstraße 45, 47	III	Wohn, Grünzug, HV beachten	(a) 51 % Land Berlin Sch 2020	§34	(a) VI.2	2,14	27	7	14
				(b) 49% privat		(b) VIII.2	2,07	55		
Famos Kleingartenbestand FIS-Broker: a, b außer Teilfläche nördl. der Brennestr.	Brehmestraße 28	VI und VIII	(a) überwiegend Grün, DB	91 % DB AG, 9 % Land Berlin	§35	(a) III	1,81	38		
			(b) Wohn	privat		(b) VIII.2 2 Teilfl. östl. Heynstraße / Maximilianstr.	1,37	17		
Gartenbau Nordend	Rosenthaler Grenz- weg 82, 84	II	Wohn	privat	§34	VIII.2	2,60	50	1	
Hoffnung	Zimbelstraße 13	II	Wohn	privat	§34	VIII.2 ?	1,57	31	5	
Humboldt Kleingartenbestand FIS-Broker: a, b, c	(a) Friedrich-Engels- Str.177 „Wördenweg“	V	Grün	Land Berlin	§34	(a) II.1	1,15	13	6	
	(b) Friedrich-Engels- Str.169 „Neues Heim“		Wohn	Land Berlin Sch 2020	§35	(b) V	3,22	54	1	1
	(c) Friedrich-Engels- Str.157 „Graue Schule“			1/3 Land Berlin, 2/3 privat	§34	(c) VIII.2	1,17	21	2	
Prenzlauer Vorstadt	Gubitzstraße 52	XII	Bahnfläche	DB AG	§34	VIII.2	0,15	7		
Sonnental gesamt							4,94	80	13	52
Sonnental (7 Teilflächen) Kleingartenbestand FIS-Broker: a, b	Straße 76, 89, 103,180, Baltrumstraße	III	(a) 2 Teilflächen	„Bucher Str. II“ Land Berlin Sch 2020	§34	VI.1	0,21	5		
			Wohn, Gemischte Baufläche M2	„Nordspitze „ Land Berlin, Sch 2020	§35	V	0,89	19		
			(b) 5 Teilflächen	privat	§34					
			-M2,Wohn, Grün	„Bucher Str. I“		Wohn VIII.1	0,67	12		39
			-Wohn	„Erlengrund I“		Grün IV.1				
						VIII.1	1,90	21	8	
			-Wohn	„Erlengrund II“		VIII.2	0,04	1		
			-Gem. Baufl. M2	„Grüner Stern“		VIII.1	0,58	12	4	11
			-Gem. Baufl. M2	„Straße 103“DB AG		VIII.1	0,61	10	1	2

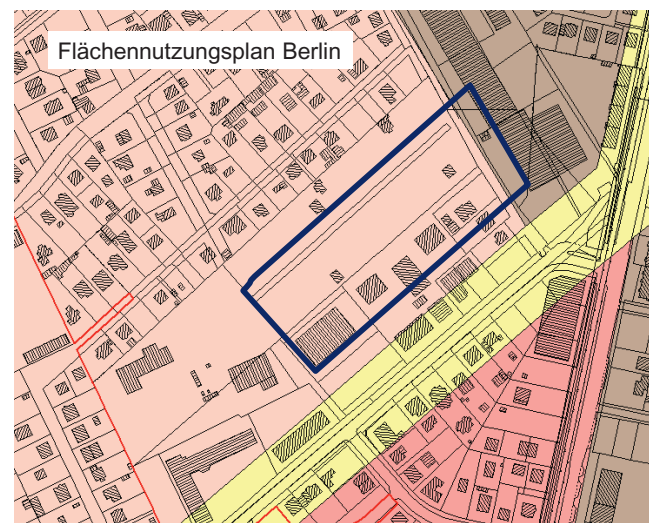
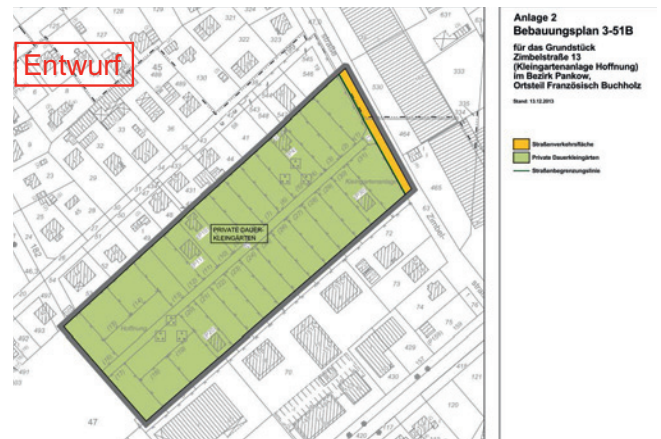
Ablaufschema Bebauungsplanverfahren Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB



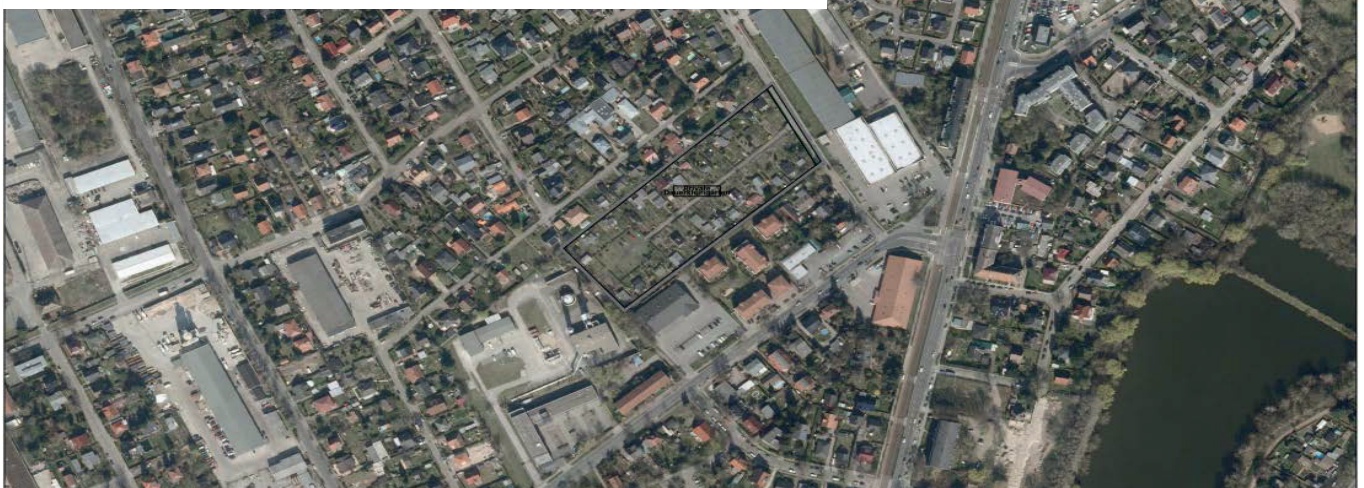
3. Rechtliches

- Sicherung im B-Plan als KGA nur möglich, wenn es sich um eine faktische Kleingartenanlage handelt
- Kriterien für Kleingärten sind nicht nur im BKleingG, sondern auch in Rechtsprechungen festgelegt (z.B. OVG B-Bbg, Urt. v. 15.10.2008, OVG Hamburg Urt. v. 4.11.1999),
- Bei überwiegender Freizeit-, Wochenend- oder Wohnnutzung ist keine faktische KGA gegeben, also keine Festsetzung als „Private Grünfläche/ Dauerkleingarten“ zulässig
- Kriterien z.B.: Ostlaube darf bis zu 40 m² groß sein
- kein Ziergarten, er muss zu einem Drittel gartenbaulich genutzt werden
- Lauben dürfen nicht zum Wohnen geeignet sein (Bauvorschriften der DDR für Wohnraum/TGL-Vorschriften)
- Maximale Grenze für bestandsgeschützte, legale Wohnnutzung: 50%
- Aber: Je mehr Wohnnutzung mitgeplant wird, desto höher sind die Anforderungen an die verkehrliche Erschließung (Straßenbreiten)
- illegale Zustände werden durch Überplanung als KGA nicht geheilt, illegaler Status von Schwarzbauten bleibt bestehen
- legale Wohnlauben unterstehen Bestandsschutz (aber: keine Vergrößerung möglich)

4. Beispiel Sicherung eines faktischen KGA: B-Plan „Hoffnung“



- Seit 1928
- 30 Parzellen, davon 5 Dauerbewohner
- Gemeinschaftsanlagen vorhanden
- Privates Eigentum
- Gartenbauliche Nutzung überwiegt



1. BVV – Ersuchen vom 14.02.2013 (Drs.-Nr. VII-0321/2013) mit der Aufstellung von Bebauungsplänen u.a. die Kleingartenanlage (KGA) „Hoffnung“ als Kleingartenanlage planungsrechtlich zu sichern, *wenn die rechtlichen Voraussetzungen erfüllt sind.*
2. Rechtliche Voraussetzungen:
Es ist kein Baugebiet nach § 34 BauGB, Wohngebäude sind nicht zulässig, die kleingärtnerische Nutzung ist nach vorläufiger Erhebung prägend.
3. Antrag auf Vorbescheid für 23 EFH (14.01.2013),
Negativbescheid (18.12.2013)
Widerspruchsbescheid vom 05.05.2015 (SenStadt),
Widerspruch gegen Versagung der Baugenehmigung wurde zurückgewiesen
4. Antwort der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung auf die Mitteilung der Planungsabsicht:
 - Das vereinfachte Verfahren zur Aufstellung eines B-Plans kann angewendet werden.
 - Die Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan (Wohnbaufläche) ist noch nicht abschließend prüfbar. Stadtentwicklungsplan Wohnen stellt KGA als (nachrangiges) Wohnungsneubaupotential dar.
 - Empfehlung Sen Stadt: Belastbare Abwägung zwischen den privaten Belangen und den Anforderungen einer wachsenden Stadt und dem bestehendem Wohnbedarf
 - Grundsatz: Die Sicherung von bestehenden Kleingärten in Potenzialflächen für den Wohnungsbau wird auf Einzelfälle beschränkt bleiben.

Erst durch zusätzliche städtebauliche Begründung, (z.B. in Form eines Landschaftsplans für Französisch-Bucholz, oder eines bezirklichen Landschaftsrahmenplans) kann sich die Sicherung als KGA gegen das gesamtstädtische Ziel „Wohnbaufläche“ durchsetzen.

Solange keine Fortführung der Planung.

Kleingartenanlagen – Konflikte mit und durch Bebauungspläne

KLAUS KUHNIGK

Rechtsanwalt und Notar, Berlin



I. Bebauungspläne im Bundeskleingartengesetz (BKleingG)

- Es besteht eine rechtliche Verzahnung des BKleingG mit
 - dem BGB über § 4 Abs. 1 BKleingG iVm § 581 Abs. 2 BGB
 - dem BauGB über folgende Einzelvorschriften:
 - Dauerkleingärten, § 1 Abs. 3 BKleingG
 - Schutzvorschriften des BKleingG
 - Dauerkleingärten, § 1 Abs. 3 BKleingG
 - Zeitverträge, § 6 BKleingG
 - Kündigungsvorschriften, §§ 9 Abs. 1 Nr. 4 – 6 BKleingG
 - Entschädigungsregelungen, § 11 BKleingG
 - Ersatzlandgestellung, § 14 BKleingG
 - Fiktive Dauerkleingärten, § 16 BKleingG

1. Dauerkleingärten

- Dauerkleingärten sind Kleingärten, die auf einer Kleingartenfläche liegen, die im Bebauungsplan für Dauerkleingärten festgesetzt ist (§ 1 Abs. 3 BKleingG).
- § 1 Abs. 3 BKleingG korrespondiert mit § 9 Abs. 1 Nr. 15 Baugesetzbuch (BauGB), wonach durch Bebauungsplan „Dauerkleingärten“ festgesetzt werden können.

2. Schutzvorschriften des BKleingG

a. Zeitverträge

- Kleingartenpachtverträge über Dauerkleingärten nur auf unbestimmte Zeit abgeschlossen werden (§ 6 BKleingG). Soweit bei Inkrafttreten des BKleingG befristete Verträge über Dauerkleingärten abgeschlossen waren, gelten diese als auf unbestimmte Zeit geschlossen.

Kleingartenpachtverträge können vom Verpächter nur beendet werden, wenn ein Kündigungsgrund nach den §§ 8, 9 BKleingG vorliegt.

Umgekehrt können Kleingartenpachtverträge über Kleingartenanlagen, die nicht als Dauerkleingärten im Bebauungsplan ausgewiesen sind, befristet abgeschlossen werden.

b. Kündigungsvorschriften

- § 9 Abs. 1 Nr. 5 BKleingG regelt, dass Kleingartenpachtverträge gekündigt werden können, wenn die als Kleingarten genutzte Grundstücksfläche im Bebauungsplan mit einer anderen Nutzungsart ausgewiesen ist.
- § 9 Abs. 1 Nr. 6 BKleingG regelt die Kündigung zur Verwirklichung einer Planfeststellung.
- § 9 Abs. 1 Nr. 4 BKleingG enthält eine Kündigungsmöglichkeit, wenn planungsrechtlich eine andere wirtschaftliche Verwertung zulässig ist und die Fort-

setzung des Kleingartenpachtvertrages zu erheblichen Nachteilen führt.

c. Entschädigungsregelungen

- Kündigung nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 BKleingG: Anspruch auf Zahlung
 - einer angemessene Entschädigung für die von den Kleingärtner eingebrachten oder gegen Entgelt übernommenen Anpflanzungen und Anlagen, soweit diese im Rahmen der kleingärtnerischen Nutzung möglich sind (§ 11 Abs. 1 Satz 1 BKleingG).
- „Planungskündigung“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 und 6 BKleingG: Anspruch auf Zahlung
 - einer Enteignungsentschädigung (§ 11 Abs. 1 Satz 3 BKleingG).
- Kündigung nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BKleingG: kein Anspruch auf Enteignungsentschädigung nach § 11 Abs. 1 Satz 3 BKleingG.

d. Ersatzlandgestellung

- Bei Dauerkleingärten ist die Gemeinde nach § 14 Abs. 1 BKleingG verpflichtet, bei einer Kündigung eines Kleingartenpachtvertrages „geeignetes Ersatzland bereit zu stellen oder zu beschaffen, es sei denn sie ist zur Erfüllung der Verpflichtung außer Stande“. Dabei soll das Ersatzland im Zeitpunkt der Räumung der Dauerkleingartenanlage für die kleingärtnerische Nutzung zur Verfügung stehen (§ 14 Abs. 3 BKleingG).
- § 15 Abs. 1 BKleingG gibt der Gemeinde die Möglichkeit, an Flächen, die in einem Bebauungsplan für Dauerkleingärten festgesetzt sind, im Wege der Enteignung Kleingartenpachtverträge zugunsten der Kleingärtner zu begründen.

e. Fiktive Dauerkleingärten

- Nach § 16 Abs. 2 BKleingG werden Pachtverträge über Kleingärten, die bei Inkrafttreten des BKleingG keine Dauerkleingärten waren, wie Verträge über Dauerkleingärten behandelt, wenn die Gemeinde Eigentümerin der Grundstücke war.
- §§ 6, 9 Abs. 1 Nr. 5 und 6 sowie 14 BKleingG sind anwendbar

II BAULEITPLANUNG NACH DEM BAUGESETZBUCH (BauGB)

1. Bedeutung des Flächennutzungsplans (FNP)

- Zweck des FNP ist eine in die Zukunft gerichtete konzeptionelle Entwicklungsplanung. Durch die Ausweisung von bisher unbebauten Flächen im Außenbereich als Bauflächen im FNP bringt die Gemeinde ihre Absicht zum Ausdruck, diese Bereiche in einem überschaubaren Zeitraum durch die Aufstellung von Bebauungsplänen, zu neuen Baugebieten zu entwickeln.
- Der FNP ist ein vorbereitender Bauleitplan, der in der Regel keine unmittelbare rechtliche Außenwirkung entfaltet. Privatpersonen können aus dem FNP keine Rechte oder Pflichten ableiten.

2. Bedeutung des Bebauungsplans

- Der Bebauungsplan regelt die Art und Weise der möglichen Bebauung von Grundstücken (konkrete Bodennutzung). Er enthält unmittelbar wirkende, verbindliche Festsetzungen nach den §§ 8, 9 BauGB. Er kann sowohl mehrere Grundstücke als auch ein einzelnes Grundstück umfassen.
- Bebauungspläne sollen nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus einem FNP entwickelt werden. Nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB können auch im FNP Dauerkleingärten ausgewiesen werden. Je konkreter in einem FNP die Grünfläche als Dauerkleingartenanlage dargestellt wird, desto kleiner wird der Gestaltungsspielraum der Gemeinde bei der Erstellung eines Bebauungsplans.
- Im Rahmen der Planung sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB).
- Belange des Umweltschutzes sind durch die Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) zu berücksichtigen.
- Zur Sicherung der Bauleitplanung kann eine Veränderungssperre (§ 14 BauGB) erlassen werden.

3. Bedeutung der §§ 34, 35 BBauG

- In Gebieten der „im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ (Innenbereich nach § 34 BauGB), darf grundsätzlich gebaut werden.
- Im Außenbereich nach § 35 BauGB (=Summe aller Flächen, die weder durch einen qualifizierten Bebauungsplan überplant, noch den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen zuzuordnen sind, § 34 BauGB)

sind die Grundstücke grundsätzlich von einer Bebauung freizuhalten.

- Eine Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich wird durch die vorhandene Bebauung vorgenommen. Entscheidend ist, ob die unbebaute Fläche als „Baulücke“ anzusehen ist (dann § 34 BauGB) oder nicht (§ 35 BauGB).

4. Bedeutung von Kleingartenentwicklungsplänen

- Bei einem Kleingartenentwicklungsplan handelt es sich nicht um einen außenwirksamen Bauleitplan, sondern lediglich um informelle Zielvorstellungen der Gemeinde.
- Mit einem Kleingartenentwicklungsplan soll eine angemessene Ausstattung der Gemeinde mit Kleingärten dauerhaft sichergestellt werden.
- Ein Kleingartenentwicklungsplan hat eine weitergehende Bedeutung, wenn eine Kleingartenanlage kleiner als 3 ha ist. Denn derartig kleine Flächen werden im FNP nicht ausgewiesen. Der Grundstückseigentümer kann sich dann nicht darauf berufen, dass ihm die städtebauliche Zielsetzung der Gemeinde nicht bekannt war.

III ARTEN VON BEBAUUNGSPLÄNEN

1. Qualifizierter Bebauungsplan, § 30 Abs. 1 BauGB
2. Einfacher Bebauungsplan, § 30 Abs. 3 BauGB
3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan, §§ 30 Abs. 2, 12 BauGB
4. Bebauungsplan für Kleingärten

IV PLANAUFSTELLUNGSVERFAHREN

1. Die Erstellung eines Bebauungsplans

- Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Rechtsanspruch. Die Aufstellung der Bauleitpläne liegt vielmehr im pflichtgemäßen Ermessen der Gemeinde

a. Vorhaben nach § 9 Abs. 1 BauGB

- Grünflächen i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB sind Flächen, die grundsätzlich frei von fester Bebauung, insbesondere geschlossenen Gebäuden sind, und durch naturbelassene oder angelegte, mit Pflanzen bewachsene oder zumindest dem Aufenthalt im Freien dienende Flächen geprägt werden.
- Die im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festsetzbaren Flächen für Dauerkleingärten beziehen sich inhaltlich auf das Kleingartenrecht.
- Eine Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als Dauerkleingartenanlage setzt die Klärung voraus, ob ein Kleingarten nach § 1 BKleingG vorliegt. Ein wesentliches Unterscheidungsmerkmal ist, dass die Nutzung der Parzellen im Kleingartengebiet nicht durch eine Wohnnutzung geprägt ist. Gartenlauben, die mit dem Grundgedanken des § 3 Abs. 2 BKleingG nicht im Einklang stehen, stellen einen Fremdkörper in einer Kleingartenanlage dar.

b. Aufstellungsbeschluss

- Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes beginnt
- mit einer Initiative der Verwaltung,
- einem Ersuchen aus der Mitte des Rates oder des Planungsausschusses,
- aufgrund von entsprechenden Anregungen seitens der Bürgerschaft oder
- durch Initiativen von Investoren.
- Das förmliche Planaufstellungsverfahren beginnt mit dem Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Der Aufstellungsbeschluss muss den Planbereich bezeichnen, jedoch noch keine inhaltlichen Aussagen über die Nutzung des Plangebietes treffen.

c. Bekanntmachung

- Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses hat für die beschlossenen Pläne eine Hinweisfunktion.
- Für die Bürgerbeteiligung hat sie darüber hinaus eine Anstoßfunktion.

d. Ausarbeitung des Planungsentwurfs

Die Gemeinde hat die Möglichkeit,

- den Planentwurf in der Eigenverwaltung zu erarbeiten oder
- ein Planungsbüro mit diesen Planungsarbeiten zu beauftragen oder
- den Planentwurf eines Investors zu übernehmen, wenn die Gemeinde in ihrer Planungsfreiheit hierdurch nicht eingeschränkt wird.

e. Umweltbericht

- Dem Planentwurf ist der Umweltbericht nach § 2a Nr. 2 BauGB beizufügen. Kern des Umweltberichts sind die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die durch die beabsichtigte Zwecksetzung bewirkt werden können. Alle Umweltauswirkungen (positiver wie negativer Art) sind umfassend zu dokumentieren. Die Regelungen des Umweltschutzes sind dabei zu beachten.
- Bei der Festsetzung von Dauerkleingärten sind die Vorschriften des Lärmschutzes von Bedeutung, wenn Kleingartenanlagen an verkehrsreiche Straßen angrenzen.
- Altlasten können einer Festsetzung als Dauerkleingartenanlage entgegenstehen, wenn Abfall- und Schadstoffablagerungen eine kleingärtnerische Nutzung nicht oder nur eingeschränkt zulassen.

f. Behördenbeteiligung

- Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belangen nach § 4 BauGB durch vorgezogene und förmliche Behördenbeteiligung zu beteiligen.
- Zu den Trägern öffentlicher Belange gehören betroffene Nachbargemeinden, Träger der Straßenbaulast, Industrie- und Handelskammern, Handwerkskammern, Kirchen, die für die Gewerbeaufsicht zuständigen Behörden, Landwirtschaftskammern, Träger der öffentlichen Versorgung und auch private Elektrizitäts- oder Wasserversorgungsunternehmen.
- Die Naturschutzvereinigungen gehören nicht zu den Trägern öffentlicher Belange, da sie anders als die Naturschutzbehörden den Naturschutz und die Landschaftspflege nicht als öffentliche Aufgabe wahrnehmen, sondern sich ausschließlich zu privaten Zwecken einer öffentlichen Aufgabe widmen.

g. Öffentlichkeitsbeteiligung

- Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 BauGB ist das Kernstück der öffentlichen Verfahrensbeteiligung. Sie hat das Ziel,
 - das gemeindliche Abwägungsmaterial zu erweitern (Informationsfunktion),
 - die Öffentlichkeit an dem Planungsprozess zu beteiligen (demokratische Funktion),
 - ihre Einwirkungsmöglichkeiten zu verbessern (Rechtsschutzfunktion),
 - die Akzeptanz gemeindlicher Planung zu erhöhen (Integrationsfunktion).
- Bei der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung wird die ausgearbeitete Planung für einen Monat öffentlich ausgelegt, damit jedermann Stellungnahmen hierzu vortragen kann.
- Ein Antrag nach § 47 VwGO (Normenkontrollantrag) ist unzulässig, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können (§ 3 Abs. 2 BauGB).

h. Beschlussfassung

- Der Bebauungsplan wird als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Gegenstand der Beschlussfassung ist der Planentwurf in der Fassung, die er bei der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hatte.
- Stellungnahmen (Einwände, Bedenken, Anregungen) sind im Rahmen der Beschlussfassung zu gewichten, dem bisherigen Planungsergebnis gegenüberzustellen und gegeneinander und untereinander abzuwägen (Abwägungsgebot).
- Dem Satzungsbeschluss ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, in der die Umweltprüfung und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung niedergelegt werden.

i. Genehmigungsverfahren, §§ 6, 10 Abs. 2 BauGB

- Bebauungspläne, die aus einem FNP entwickelt worden sind, bedürfen nach dem Baugesetzbuch grundsätzlich keiner Genehmigung oder einer Anzeige. Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn der FNP nicht ordnungsgemäß zustande gekommen ist oder Rechtsvorschriften widerspricht (§ 6 Abs. 2 BauGB).

- Auf landesrechtlicher Grundlage kann ein Genehmigungserfordernis bestehen.

j. Wirksamkeitsvoraussetzungen nach § 214 BauGB

- Ein Bebauungsplan kann nach § 214 Abs. 1 Satz 1 BauGB unwirksam sein, wenn
 - die Zusammenstellung des Abwägungsmaterials fehlerhaft ist (Nr. 1),
 - die Öffentlichkeitsbeteiligung bzw. die Behördenbeteiligung fehlerhaft war (Nr. 2),
 - die Begründung des Beschlusses über den Bebauungsplan fehlerhaft ist (Nr. 3),
 - der Satzungsbeschluss bzw. die Genehmigung und/oder die Bekanntmachung fehlerhaft sind, § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB.
- Ein Bebauungsplan kann nach § 214 Abs. 1 Satz 2 BauGB unwirksam sein, wenn das Entwicklungsgebot nicht beachtet wurde.
- Alle anderen Verfahrens- oder Formvorschriften haben auf die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes keinen Einfluss.
- Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Das Gebot gerechter Abwägung ist verletzt, wenn
 - eine Abwägung überhaupt nicht stattfindet,
 - in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss oder
 - die Bedeutung der betroffenen Belangen verkannt wird.

2. Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans

- Wie bei einer erstmaligen Aufstellung muss die Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans nach § 1 Abs. 3, Abs. 8 BauGB aus städtebaulichen Gründen erforderlich sein.
- Im Gegensatz zur erstmaligen Aufstellung eines Bebauungsplans findet bei der Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans weder eine frühzeitige Behördenbeteiligung noch eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung statt (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- Als wichtigste Vereinfachung gilt jedoch die entfallende Umweltprüfung, wenn die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind.

3. Planungsschaden

- Planungsschäden eines Grundstückseigentümers sind nur zu entschädigen, wenn diese durch die erstmalige Aufstellung eines Bebauungsplans oder dessen spätere Änderung, Ergänzung oder Aufhebung, durch eine Änderung der Bau NVO oder eine Baugenehmigung eingetreten sind.
- Planungsschäden können nicht durch die Aufstellung eines FNP's oder durch die Änderung einer Bebauungsmöglichkeit nach § 34 BauGB entstehen.

a. Entschädigung bei öffentlicher Zwecksetzung, §§ 40, 41 BauGB

- Die Festsetzung von Dauerkleingärten im Rahmen eines Bebauungsplanes kann eine Nutzungsbeeinträchtigung i. S. d. § 40 Abs. 1 Nr. 8 BauGB darstellen.

Beispiel: Das Grundstück kann nach § 34 BauGB oder aufgrund eines Bebauungsplans bebaut werden. In einem (neuen) Bebauungsplan wird diese Fläche nunmehr als Grünfläche mit der Zweckrichtung Dauerkleingärten ausgewiesen.

- Der Eigentümer ist zu entschädigen, soweit ihm durch die öffentliche Zwecksetzung ein Vermögensnachteil entsteht (Minderung des Verkehrswertes, Einbußen bezüglich des erzielbaren Nutzungsentgelts).
- Nach § 40 Abs. 3 Satz 2 BauGB verdrängt der Anspruch auf Übernahme des Grundstücks durch die Gemeinde den Anspruch auf Zahlung einer angemessenen Entschädigung.

b. Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zul. Nutzung, § 42 BauGB

- § 42 BauGB findet auf alle Fälle der Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung Anwendung. Die Vorschrift gilt insbesondere im nicht beplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) sowie bei Außenbereichsanlagen (§ 35 BauGB).
- Der Anspruch auf Übernahme des Grundstücks durch die Gemeinde wird dem Eigentümer nach § 42 Abs. 9 BauGB nur ausnahmsweise für den Fall gewährt, dass eine zulässige Nutzung aufgehoben wird. Bei einer Änderung der zulässigen Nutzung ist dagegen kein Übernahmeanspruch gegeben.
- Der Eigentümer kann den Entschädigungsanspruch oder den Übernahmeanspruch wahlweise geltend machen.

c. Vertrauensschaden, § 39 BauGB

- Bei der Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans sind dem Eigentümer eines Grundstücks diejenigen Aufwendungen zu erstatten, die er in Erwartung des Fortbestands der Nutzungsmöglichkeiten gemacht hat, wenn diese Aufwendungen durch die Änderung, Ergänzung oder Aufhebung des Bebauungsplans an Wert verlieren.
- Hierzu gehören
- die Kosten für Grundstücksteilungen und Grundstücksvermessungen,
- Bodenuntersuchungen,
- Architekten- und Ingenieurhonorare, Planentwürfe, und Wirtschaftlichkeitsberechnungen,
- Bau- und Finanzierungskosten einschließlich der Bereitstellungszinsen,
- Baugenehmigungsgebühren sowie
- Schadensersatz für Auftragsstornierungen.

d. 7-Jahresfrist

- Erfolgt der Eingriff innerhalb von sieben Jahren ab erstmaliger planungsrechtlicher Zulässigkeit, so ist der Wertunterschied der jeweiligen Nutzungsmöglichkeit zu entschädigen (§ 42 Abs. 2 BauGB).
- Erfolgt der Eingriff nach sieben Jahren ab erstmaliger planungsrechtlicher Zulässigkeit ist eine Entschädigung nur zu gewähren, wenn sie einen Eingriff in die ausgeübte zulässige Nutzung darstellt (§ 42 Abs. 3 BauGB).
- Die Nutzungsmöglichkeit eines Grundstücks darf nicht isoliert betrachtet werden. Wird die Bebaubarkeit der umliegenden Grundstücke nicht aufgehoben, würde dies zu einer entschädigungslosen Enteignung des Grundstückseigentümers führen. Daher ist die Grundstücksqualität maßgebend, die vor der Änderung maßgebend war und die die umliegenden Grundstücke immer noch aufweisen.

e. Höhe der Entschädigung

- Die Höhe der Entschädigung ist auf der Verkehrswertbasis zu ermitteln. Dem Eigentümer ist ein voller Wertausgleich zu gewähren, so dass er in der Lage ist, eine Sache mit gleicher Art und Güte zu erwerben.
- Maßgebend ist der Zeitpunkt, in dem über den Antrag entschieden wird.
- Die Verkehrswertermittlung kann jedoch problematisch sein:
 - Bodenrichtwert Bauland (2014): 150 €/m²
 - Bodenrichtwert Kleingartenland (2014): 10 €/m²Investor kauft Grundstück im Jahr 2010 „im Paket“ für einen ausgewiesenen Einzelpreis von 60 €/m². Investor verkauft Grundstück im Jahr 2014 unter der aufschiebenden Bedingung der Sicherung der Bebauung durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für 100 €/m². Eine Veränderung des Grundstücksmarktes hatte nicht stattgefunden.

f. Ausschlussfrist, § 44 Abs. 6 BauGB

- Der Entschädigungsanspruch erlischt, wenn er nicht innerhalb von 3 Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, beantragt wurde.

4. Entschädigungsanspruch nach § 11 BKleingG

- Bei einer verschuldensunabhängigen Verpächterkündigung hat sowohl der Zwischenpächter als auch der (Unter-) Pächter Anspruch auf eine angemessene Entschädigung für die eingebrachten Anpflanzungen und baulichen Anlagen, die jedoch rechtlich und wirtschaftlich mit den Kosten belastet ist, die bei der geräumten Herausgabe (§ 546 BGB) der Kleingartenfläche entstehen.
- Die Höhe der Entschädigung wird in der Regel durch Bewertungsrichtlinien festgelegt, die von der sachlich und örtlich zuständigen Stelle der Gemeinde beschlossen werden.
- Die Entschädigungsregelung nach § 11 Abs. 1 Satz 3 BKleingG basiert auf dem Umstand, dass durch einen Planungsakt der Gemeinde eine zulässige Nutzungsmöglichkeit den Kleingärtnern entzogen wird und deshalb wie eine Enteignung wirkt.

5. Ersatzlandbeschaffung

- Ziel von § 14 BKleingG ist es, den vorhandenen Bestand an Kleingartenanlagen zu erhalten.
- Gelingt es der Gemeinde nicht, Ersatzland im Zeit-

punkt der Räumung der Dauerkleingartenanlage bereit zu stellen oder zu beschaffen, besteht die Verpflichtung fort, da es zu den Aufgaben der Gemeinde gehört, im Interesse der Allgemeinheit den Bedarf an Kleingartenflächen zu decken.

- Das bereitzustellende oder zu beschaffende Ersatzland muss nach seiner Beschaffenheit, also nach seiner Bodengüte und Lage geeignet sein, eine kleingärtnerische Nutzung zuzulassen.
- Kann die Gemeinde dagegen glaubhaft machen, dass geeignete Ersatzlandflächen nicht zur Verfügung stehen, ist sie von der Verpflichtung zur Bereitstellung oder Beschaffung von Ersatzland befreit.

6. Zwangsweise Begründung von Kleingartenpachtverträgen

- Durch die Zwangsbegründung von Kleingartenpachtverträgen soll sicher gestellt werden, dass die Gemeinde die im Bebauungsplan vorgesehene Dauerkleingartenfläche auch ihrer tatsächlichen Nutzung zuführen kann, wenn der Eigentümer diesen Nutzungszweck nicht selbst umsetzt.
- Die zwangsweise Begründung von Kleingartenpachtverträgen nach § 15 BKleingG setzt voraus, dass
 - das Wohl der Allgemeinheit sie erfordert,
 - der Enteignungszweck auf anderer zumutbare Weise nicht erreicht werden kann und
 - dem Eigentümer ein angemessenes Angebot zur Begründung der Kleingartenpachtverträge gemacht worden ist, wobei das Angebot immer dann als angemessen anzusehen ist, wenn die angebotenen Pacht § 5 BKleingG entspricht..

7. Rechtsschutzmöglichkeiten gegen Bebauungspläne

a. Normenkontrollantrag, § 47 VwGO

- Nach § 47 Abs. 1 VwGO kann ein Normkontrollantrag gegen Satzungen, die auf der Grundlage des BauGB erlassen worden sind, beim Oberverwaltungsgericht erhoben werden. Hierzu zählt vor Allem der Bebauungsplan, nicht jedoch der FNP, da dieser keine Satzung ist.
- Der Normkontrollantrag kann gestellt werden
 - von jeder natürlichen oder juristischen Person, die geltend macht, durch den Bebauungsplan oder deren Anwendung in seinen Rechten verletzt zu sein oder in absehbarer Zeit verletzt zu werden;
 - von jeder Behörde, die von dem Bebauungsplan betroffen ist.

- Abwägungsbeachtlich sind nur die Interessen, die sich der planenden Stelle aufdrängen, sie also offen auf der Hand liegen. Hieraus leitet sich eine Mitwirkungslast des Antragstellers ab, da nur im Planungsverfahren eingebrachte Interessen sind sie für die Gemeinde offensichtlich.

b. Einstweilige Anordnung

- Im Normenkontrollverfahren kann nach § 47 Abs. 6 VBGO auf Antrag eine einstweilige Anordnung ergehen, wenn dies zur Abwehr schwerer Nachteile oder aus anderen wichtigen Gründen dringend geboten ist.

c. Bindungswirkung

- Die rechtskräftige Entscheidung des Normenkontrollgerichts hat Bindungswirkung für die Parteien und darüber hinaus allgemein verbindliche Wirkung, soweit der angefochtene Bebauungsplan für unwirksam erklärt worden ist.

V. Einflussnahmemöglichkeiten auf die Bauleitplanung

1. Verfahrensrechtlich

- Initiativrecht
- Öffentlichkeitsbeteiligung

2. Materiell rechtlich

3. Rechtsschutz

4. Politisch

Bauten und bauliche Anlagen

PATRICK R. NESSLER

Rechtsanwalt und Notar, Berlin



Inhaber der RKPN.de-Rechtsanwaltskanzlei Patrick R. Nessler, St. Ingbert

Schwerpunkte:

Vereins-, Verbands- und Gemeinnützigkeitsrecht

Kleingartenrecht,

Mitglied der Arbeitsgruppe Recht und des Wissenschaftlichen Beirates des Bundesverbandes Deutscher Gartenfreunde e.V., Berlin

Verbandsrechtsanwalt des Landesverbandes Saarland der Kleingärtner e.V., Saarbrücken

Co-Autor der 11. Auflage des von Dr. Mainczyk begründeten Kommentars zum Bundeskleingartengesetz

Justiziar des Landessportverbandes für das Saarland, Saarbrücken etc.

A. Bauordnungsrecht – Baugesetzbuch und Bauordnungen der Bundesländer

Das Baurecht spielt auch in Kleingartenanlagen eine wichtige Rolle. Denn werden bauliche Anlagen im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet oder geändert, kann die Bauaufsichtsbehörde ihre teilweise oder vollständige Beseitigung anordnen, wenn nicht auf andere Weise rechtmäßige Zustände hergestellt werden können (z. B. § 81 Abs. 1 Landesbauordnung Saarland – LBO Saarland). Aber auch pachtrechtlich ist das Baurecht zu beachten. Denn der Verpächter hat gegen den Pächter einen Anspruch darauf, dass dieser bei der Errichtung von baulichen Anlagen auf der Kleingartenparzelle das Baurecht beachtet (AG Solingen, Urt. v. 18.03.2016, Az. 11 C 105/15).

Das Baurecht ist als Folge der föderalistischen Struktur der Bundesrepublik Deutschland in viele verschiedene Gesetze aufgeteilt. Gemäß Art. 70 Abs. 1 Grundgesetz (GG) haben die Bundesländer das Recht der Gesetzgebung, soweit das GG nicht dem Bund die Gesetzgebungsbefugnisse verleiht. Die Abgrenzung der Zustän-

digkeit zwischen Bund und Ländern bemisst sich nach den Vorschriften des GG über die ausschließliche und die konkurrierende Gesetzgebung (Art. 70 Abs. 2 GG). Im Bereich der konkurrierenden Gesetzgebung haben die Bundesländer die Befugnis zur Gesetzgebung, solange und soweit der Bund von seiner Gesetzgebungszuständigkeit nicht durch den Erlass eines entsprechenden Gesetzes Gebrauch gemacht hat (Art. 72 Abs. 1 GG).

Nach Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 2. Alt. GG hat der Bund das Recht der konkurrierenden Gesetzgebung auf dem Gebiet des Bodenrechts (ohne das Recht der Erschließungsbeiträge). Auf dieser Ermächtigungsgrundlage hat der Bund das Baugesetzbuch (BauGB) erlassen. Dieses enthält das sogenannte Bauplanungsrecht, das heißt die Vorschriften über die Bauleitplanung (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan, §§ 1 ff. BauGB), die Sicherung der Bauleitplanung und die generellen Anforderungen an Einzelmaßnahmen im Plan-, Innen- und Außenbereich (§§ 29 ff. BauGB).

Die einzelnen Bundesländer haben zusätzlich Landesbauordnungen (LBO) zur Regelung des Bauordnungsrechts erlassen. Das Bauordnungsrecht beinhaltet die Vorschriften über die materiellen Bauanforderungen, das formelle Genehmigungsverfahren sowie über bauaufsichtliche Eingriffe.

Das sind im Einzelnen:

- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Form der Bekanntmachung v. 05.03.2010 (GBl. S. 617). Letzte berücksichtigte Änderung: Mehrfach geändert durch Art. 1 des Gesetzes v. 11.11.2014 (GBl. S. 501).

- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Form der Bekanntmachung v. 14.08.2007 (GVBl 2132-1-I, S. 588). Letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht und Art. 82, 83 und 84 geändert (§ 1 G v. 17.11.2014, 478).
- Bauordnung von Berlin (BauOBl) v. 29.09.2005 (GVBl. S. 495). Zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.09.2011 (GVBl. S. 315, in Kraft getreten am 10.07.2011).
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Form der Bekanntmachung v. 16.07.2003 (GVBl. S. 210). Zuletzt geändert durch Gesetz zur Novellierung der Brandenburgischen Bauordnung und zur Änderung des Landesimmissionsschutzgesetzes vom 19.05.2016.
- Bremische Landesbauordnung (BremLBO) in der Form der Bekanntmachung v. 27.03.1995 (Brem.GBl. S. 211 – 2130-d-1a). Letzte Änderung v. 27.05.2014.
- Hamburgische Bauordnung (HBauO) v. 01.07.1986 (HmbGVBl S. 183). Letzte Änderung 28.01.2014.
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Form der Bekanntmachung v. 18.06.2002 (GVBl I S. 274). Zuletzt geändert durch Art. 40 des Gesetzes v. 13.12.2012 (GVBl. S. 622).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Form der Bekanntmachung v. 15.10.2015. Letzte berücksichtigte Änderung: § 84 geändert durch Art. 2 des Gesetzes v. 21.12.2015 (GVBl. M-V S. 590)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Form der Bekanntmachung v. 10.02.2003 (Nds. GVBl. S. 89). Letzte berücksichtigte Änderung: § 4 geändert durch Art. 2 des Gesetzes v. 23.07.2014 (Nds. GVBl. S. 206).
- Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Form der Bekanntmachung v. 01.03.2000 (GV NRW S. 256). Letzte Änderung v. 11.04.2015 (GV NRW. S. 294).
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Form der Bekanntmachung v. 24.11.1998 (GVBl. S. 365). Letzte berücksichtigte Änderung: §§ 64, 66 und 87 geändert durch § 47 des Gesetzes v. 09.03.2011 (GVBl. S. 47).
- Landesbauordnung Saarland (LBO) vom 18.02.2004. Zuletzt geändert durch das Gesetz v. 15.07.2015 (Amtsbl. I S. 632).
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Form Fassung vom 28.05.2004 (SächsGVBl. S. 200). Rechtsbereinigt mit Stand v. 01.05.2014.
- Gesetz über die Bauordnung Sachsen-Anhalt (BauO LSA) v. 20.12.2005 (GVBl. LSA 2005, S. 769). Letzte berücksichtigte Änderung: § 70 Abs. 2 geändert durch Art. 13 des Gesetzes v. 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288, 341).
- Landesbauordnung Schleswig-Holstein (BauO S-H) in der Form der Bekanntmachung v. 10.01.2000 (Gl.-Nr.: 2130-9). Letzte berücksichtigte Änderung: Ressortbezeichnungen ersetzt (Art. 8 LVO v. 16.03.2015, GVBl. S. 96).
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Form v. 16.03.2004 (Gültig ab 01.05.2004). Zuletzt geändert durch Inkrafttreten der Verordnung (EU) Nr. 305/2011 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 09.03.2011 zur Festlegung harmonisierter Bedingungen für die Vermarktung von Bauprodukten und zur Aufhebung der Richtlinie 89/106/EWG des Rates (ABl. L 88 S. 5) am 01.07.2013 eine Änderung der bauproduktenrechtlichen Regelungen. Letzte Änderung 13.03.2014.

Als Folge dieser Vielzahl verschiedener baurechtlicher Regelungen muss in jedem einzelnen Fall geprüft werden, inwieweit das BauGB Anwendung findet und inwieweit die LBO gilt. Außerdem ist darauf zu achten, dass auch die in dem jeweiligen Bundesland geltende LBO angewandt wird. Im Folgenden wird nunmehr nur die LBO Saarland den Ausführungen zugrunde gelegt.

B. Was sind bauliche Anlagen und welche sind zulässig?

B.1 Was sind bauliche Anlagen?

Obwohl aufgrund der durch Beschluss der Bauministerkonferenz existierenden Musterbauordnung (abrufbar unter: <https://www.bauministerkonferenz.de/lbo/VTMB102.pdf>; zuletzt geändert durch Beschluss vom 21.09.2012) eine weitgehende Angleichung der jeweiligen LBO'en der Länder erfolgt ist, sind die LBO'en nicht identisch. Das zeigt sich unter anderem in der gesetzlichen Definition der „baulichen Anlagen“.

Nach § 1 Abs. 1 Satz 1 LBO Saarland sind „bauliche Anlagen“ mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen. Eine Verbindung mit dem

Erdboden besteht auch, wenn die Anlage durch eigene Schwere auf dem Boden ruht oder nach ihrem Verwendungszweck dazu bestimmt ist, überwiegend ortsfest benutzt zu werden.

Die LBO'en von Hamburg (§ 2 Abs. 1 Satz 1 LBO Hamburg) und Berlin (§ 2 Abs. 1 Satz 2 LBO Berlin) hingegen definieren „bauliche Anlagen“ als mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen. Zwar besteht eine Verbindung mit dem Boden hier ebenfalls auch dann, wenn die Anlage durch eigene Schwere auf dem Boden ruht oder wenn die Anlage nach ihrem Verwendungszweck dazu bestimmt ist, überwiegend ortsfest benutzt zu werden. Zusätzlich ist eine Verbindung mit dem Boden auch dann gegeben, wenn die Anlage auf ortsfesten Bahnen begrenzt beweglich ist.

Die LBO Berlin erklärt in § 2 Abs. 1 Satz 3 LBO Berlin, dass auch Aufschüttungen und Abgrabungen, Lagerplätze, Abstellplätze und Ausstellungsplätze, Sport- und Spielflächen, Campingplätze, Wochenendplätze und Zeltplätze, Freizeit- und Vergnügungsparks, Stellplätze für Kraftfahrzeuge, Gerüste und Hilfseinrichtungen zur statischen Sicherung von Bauzuständen bauliche Anlagen sind.

Nach § 1 Abs. 1 Satz 2 LBO Saarland gelten zusätzlich zu den vorgenannten Anlagen auch Regale im Freien und Regale, die Teil der Gebäudekonstruktion sind oder Erschließungsfunktion haben, als bauliche Anlagen.

§ 2 Abs. 1 Satz 2 LBO Hamburg ergänzt die in § 2 Abs. 1 Satz 3 LBO Berlin aufgezählten Anlagen um Stellplätze für Camping-, Verkaufs- und Wohnwagen, sowie Standplätze für Abfallbehälter.

Bauliche Anlagen sind danach nicht nur Gartenlauben und Vereinsheime, sondern auch Gewächshäuser, Geräteschuppen, mit dem Boden verbundene Bänke, Tische und Sitzgruppen, Pergolen, befestigte (z. B. mit Steinplatten) Wege, Einfriedungen. Keine baulichen Anlagen sind dagegen gelegentlich und nur vorübergehend aufgestellte Partyzelte (Mainczyk/Nessler, BKleingG, 11. Aufl. 2015, § 3 Nr. 12a).

B.II Welche baulichen Anlagen sind in Kleingärten zulässig?

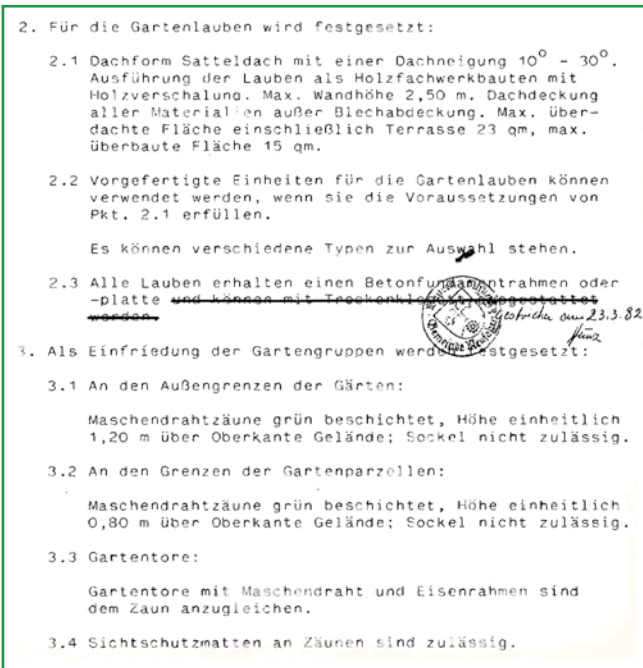
B.II.1 Welche baulichen Anlagen sind bei Vorliegen eines qualifizierten Bebauungsplans in Kleingärten zulässig?

Die Antwort auf die Frage der Zulässigkeit von baulichen Anlagen in Kleingärten hängt davon ab, ob es für den Bereich der Kleingartenanlage einen Bebauungsplan gibt

und wenn, welche rechtliche Qualität dieser hat.

Denn nach § 30 Abs. 1 BauGB ist im Geltungsbereich eines (sogenannten qualifizierten) Bebauungsplans, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Vorhaben in diesem Sinne sind die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie für Ausschachtungen, Ablagerungen einschließlich der Lagerstätten (§ 29 Abs. 1 BauGB). Die Regelung in § 30 Abs. 1 BauGB ist abschließend (Ernst/Zinkahn/Bielenberg, Baugesetzbuch, Loseblatt-Kommentar, Verlag C.H. Beck, München, 2008, §§ 29 – 38 Vorb. Rn. 15).

So hat zum Beispiel die Gemeinde Neufahrn im Bebauungsplan Nr. 37 für die Gartenlauben einer im Bebauungsplan ausgewiesenen Kleingartenanlage folgende Festsetzungen getroffen:



Für die Einfriedungen an den Grundstücks- und den Parzelle wurden folgende Festsetzungen getroffen:

Als weiteres Beispiel dient der Bebauungsplan Nr. I 2-2 der Stadt Kassel. Dieser setzt bezüglich baulicher Anlagen in der Kleingartenanlagen fest:

Maßstab für die Beurteilung, ob das konkrete Vorhaben auf der Kleingartenparzelle den Festsetzungen des Bebauungsplans „nicht widerspricht“ sind alle im

Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen, auch soweit sie über die in § 30 Abs. 1 BauGB bezeichneten Mindestfestsetzungen hinausgehen. Die Begründung des Bebauungsplans ist jedoch kein Zulässigkeitsmaßstab, da sie nicht Planinhalt und daher nach § 30 Abs. 1 BauGB unbeachtlich ist (BVerwG, Beschl. v. 21.02.1986, Az. 4 N 1.85).

Das Vorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn es in einem eindeutig erkennbaren, das heißt relevanten Widerspruch zu den Festsetzungen des Bebauungsplans steht. Ob und wie weit das der Fall ist, kann nur anhand der jeweiligen Festsetzungen beurteilt werden. „Kein Widerspruch“ bedeutet nicht generell Vereinbarkeit im Sinne eines Entsprechens der jeweiligen Festsetzung. Zu berücksichtigen ist, dass die Festsetzungen häufig nur einen Rahmen festlegen, insofern also einen Spielraum für die Grundstücksnutzung geben (Ernst/Zinkahn/Bielenberg, Baugesetzbuch, Loseblatt-Kommentar, Verlag C.H. Beck, München, 2008, § 30 Rn. 22).

B.II.2 Welche baulichen Anlagen sind bei Fehlen eines Bebauungsplans oder Vorliegen eines lediglich einfachen Bebauungsplans in Kleingärten zulässig?

Ist für die Kleingartenanlage kein Bebauungsplan gegeben oder gibt es nur einen Bebauungsplan, der die Voraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB bezüglich der Mindestfestsetzungen nicht erfüllt (einfacher Bebauungsplan), richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB oder § 35 BauGB.

B.II.2.a Das Genehmigungsverfahren für Bauvorhaben in der Kleingartenanlage

Nach § 60 Abs. 1 LBO Saarland bedürfen die Errichtung, die Änderung und Nutzungsänderung von Anlagen der Baugenehmigung, soweit in den §§ 61 bis 63 und 77 LBO Saarland nichts anderes bestimmt ist.

Verfahrensfrei sind gemäß § 61 Abs. 1 Nr. 1a LBO Saarland eingeschossige Gebäude bis zu 10 m² Brutto-Grundfläche, wenn sie nicht im Außenbereich liegen. Gebäude sind selbstständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen (§ 1 Abs. 2 LBO Saarland). Damit umfasst diese Ausnahmegesetzvorschrift alle Bauvorhaben in Kleingärten nicht, bei denen das Gebäude eine größere Grundfläche als 10 m² hat oder aber das Gebäude -unabhängig von seiner Grundfläche- im Außenbereich liegt.

Allerdings sind nach § 61 Abs. 1 Nr. 1e LBO Saarland ebenfalls verfahrensfrei Gartenlauben in genehmigten Kleingartenanlagen im Sinne des § 1 Abs. 1 Bundeskleingartengesetz (BKleingG) und in Dauerkleingärten im Sinne des § 1 Abs. 3 BKleingG. Auch wenn die LBO dies nicht ausdrücklich erklärt, gilt die Ausnahmeregelung damit natürlich nur für Gartenlauben, welche den Anforderungen des § 3 Abs. 2 BKleingG genügen, da grundsätzlich nur diese in Kleingärten zulässig sind.

Demnach besteht keine Verfahrensfreiheit im Rahmen des § 61 Abs. 1 Nr. 1e LBO Saarland für Gartenlauben, die nicht nur eine einfache Ausführung haben, eine größere Grundfläche als 24 m² einschließlich überdachtem Freisitz aufweisen oder die nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung, zum dauernden Wohnen geeignet sind.

Die Genehmigungsfreiheit nach § 61 entbindet jedoch nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Anforderungen, die durch öffentlich-rechtliche Vorschriften an Anlagen gestellt werden und lassen die bauaufsichtlichen Eingriffsbefugnisse unberührt (§ 60 Abs. 2 LBO Saarland).

B.II.2.b Bauvorhaben in im Zusammenhang bebauten Ortsteilen

Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB ist ein „Bebauungskomplex im Gebiet einer Gemeinde, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist“. Mit den Begriffen „Bauten“, „Bebauung“, „Siedlung“ ist nichts anderes gemeint, als dass die betreffenden Anlagen und Flächen dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen sollen (BVerwG, Urt. v. 17.02.1984, Az. 4 C 55/81).

In Kleingartenanlagen nach § 3 Abs. 2 BKleingG sind nur Gartenlauben in einfacher Ausführung mit höchstens 24 Quadratmetern Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz zulässig. Sie dürfen nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein. Die Nutzung einer Laube besteht vor allem in der Aufbewahrung von Geräten für die Gartenbearbei-

tung und von Gartenerzeugnissen sowie in kurzfristigen Aufenthalten des Kleingärtners und seiner Familie aus Anlass von Arbeiten oder der Freizeiterholung im Garten (BVerwG, Urt. v. 17.02.1984, Az. 4 C 55/81).

Baulichkeiten, die ausschließlich landwirtschaftlichen Zwecken (Scheunen, Ställe) oder – wie hier – kleingärtnerischen Zwecken dienen, sind für sich allein genommen keine Bauten, die einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil bilden können, da sie nicht dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen sollen (BVerwG, Urt. v. 17.02.1984, Az. 4 C 55/81). Demnach werden Bauvorhaben in Kleingartenanlagen nicht nach § 34 BauGB bewertet.

B.II.2.c Bauvorhaben im Außenbereich

§ 35 BauGB unterscheidet zwischen privilegierten (§ 35 Abs. 1 BauGB) und nicht privilegierten, sonstigen Vorhaben (§ 35 Abs. 2 BauGB). Keiner der in § 35 Abs. 1 BauGB aufgeführten Privilegierungstatbestände trifft auf Gartenlauben und andere bauliche Nebenanlagen in Kleingärten zu (Mainczyk/Nessler, BKleingG, 11. Aufl. 2015, § 3 Rn. 18). Denn die in § 35 Abs. 1 Nr. 2 BauGB aufgeführte „gartenbauliche Erzeugung“, gemeint ist die erwerbsmäßige Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen, erfasst nicht die kleingärtnerische Nutzung (Mainczyk/Nessler, BKleingG, 11. Aufl. 2015, § 3 Rn. 19).

Nach § 35 Abs. 2 BauGB können Vorhaben im Außenbereich im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt insbesondere vor, wenn das Vorhaben die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt (§ 35 Abs. 3 Nr. 7 BauGB).

Da eine kleingärtnerische Nutzung im Außenbereich zulässig ist, sind in den Kleingärten auch die nach § 3 Abs. 2 BKleingG zulässigen Gebäude zulässig. Dementsprechend sind Gebäude, welche die für die kleingärtnerische Nutzung erforderliche Größe und/oder Ausstattung überschreiten, jedenfalls in der Regel unzulässig. Sie beeinträchtigen öffentliche Belange im Sinne des § 35 Abs. 2 und 3 BauGB, weil sie die Entstehung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Solche Gebäude können nämlich als Wochenendhäuser oder als Wohngelegenheiten vornehmlich für die warme Jahreszeit genutzt werden und infolge ihrer Vorbildwirkung Ansatz zu einer Umnutzung des Kleingartengebiets zu einer Wochenend- oder gar einer Wohnsiedlung werden (BVerwG, Urt. v. 17.02.1984, Az. 4 C 55/81).

Im räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplans

bestimmt sich der Umfang der Erschließung nach den Vorgaben des Bebauungsplans. Für die Gartenparzelle genügt eine Zugangsmöglichkeit und die Sicherstellung der Wasserversorgung. Die Erschließung der Kleingartenanlage ist gesichert, wenn ein Anschluss an das öffentliche Straßennetz, d. h. eine auch für Kraftfahrzeuge geeignete Zufahrt zum Kleingartengrundstück vorhanden, ferner die Versorgung des Vereinsheims mit Elektrizität und Wasser und die entsprechende Abwasserbeseitigung gewährleistet ist. In den Einzelgärten muss die Wasserversorgung für die kleingärtnerische Nutzung sichergestellt sein. Im Außenbereich richtet sich die Erschließung nach den Auswirkungen und Bedürfnissen des jeweiligen Vorhabens. Es genügt, wenn die Mindestanforderungen zur Befriedigung des durch dieses Vorhaben ausgelösten Erschließungsbedürfnisses erfüllt sind. Die Erschließung soll gewährleisten, dass die im Außenbereich zulässige Nutzung möglich ist. Das ist bei Kleingartenanlagen der Fall, wenn die Zufahrt (mit Kraftfahrzeugen) an das Kleingartenland und die Zuwegungen zu den einzelnen Gartenparzellen, die Versorgung der Einzelparzellen mit Wasser sowie die Versorgung des Vereinsheims mit Strom, Wasser und die entsprechende Entsorgung sichergestellt sind (Mainczyk/Nessler, BKleingG, 11. Aufl. 2015, § 3 Rn. 23).

C. Bauausführung, Größe, Höhe und Statik einer Gartenlaube

§ 3 Abs. 2 BKleingG regelt die Zulässigkeit von Lauben auch in öffentlich-rechtlicher Beziehung, so dass in Kleingärten baurechtlich nur Gartenlauben in einfacher Ausführung mit höchstens 24 m² Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz, die nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauernden Wohnen geeignet sind, zulässig sind. Das Bebauungsrecht, z.B. durch Festsetzungen eines Bebauungsplans, kann jedoch engere Zulässigkeitsanforderungen stellen (BVerwG, Urt. v. 17.02.1984, Az. 4 C 55/81).

Zulässig ist nur eine Laube in einfacher Ausführung, d. h. unter Verwendung kostengünstiger Baustoffe und Bauteile mit konstruktiv einfachen, auf die Funktion der Laube abgestellten Ausbaumaßnahmen. Grundsätzlich geeignet ist jeder Baustoff, der den Laubencharakter nicht beeinträchtigt, aber dauerhaft ist; das kann Holz oder Mauerstein sein. Im Übrigen ist die Materialfrage wesentlich eine Frage der Örtlichkeit, der landschaftlichen Gegebenheiten, des (einheitlichen) Erscheinungsbildes in einer Kleingartenanlage. Auch die Inneneinrichtung der Laube ist nach § 3 Abs. 2 Satz 1 nur in

einfacher Ausführung zulässig, also unter Verwendung preiswerter Materialien. Teure Wand- und Deckenverkleidungen widersprechen der Regelung des § 3 Abs. 2 Satz 1 BKleingG (Mainczyk/Nessler, BKleingG, 11. Aufl. 2015, § 3 Rn. 8)

Die Gartenlaube darf auch nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein. Ausgeschlossen sind daher Anlagen und Einrichtungen der Ver- und Entsorgung, die dem Wohnen dienen. Denn eine mit Ver- und Entsorgungsanlagen ausgestattete Laube verliert den Charakter einer Nebenanlage zur gärtnerischen Nutzung. Sie könnte vielmehr als sog. Kleinwochenendhaus genutzt werden und unterschiede sich dann insoweit nicht von entsprechenden Unterkünften in Baugebieten mit Erholungsfunktion. Der entscheidende Unterschied zwischen Kleingartenanlagen und Baugebieten, die der Erholung dienen, würde dann nur noch in der Höhe des Entgelts für die überlassene Fläche bestehen. In beiden Fällen wären die gleichen baulichen Anlagen mit gleichen Ausstattungsmerkmalen und Nutzungsmöglichkeiten zulässig, in einem Falle als „Gartenlaube“ mit Pachtpreisbindung, im anderen als „Kleinwochenendhaus“ ohne Pachtpreisbindung. Dann würden aber die Verfassungsmäßigkeit des Pachtzinses und die bauplanungsrechtliche Qualifizierung von Kleingärten/Kleingartenanlagen als Grünflächen in Frage gestellt (Mainczyk/Nessler, BKleingG, 11. Aufl. 2015, § 3 Rn. 9a). Darüber hinaus enthält nach der Rechtsprechung des BVerwG (Urt. v. 17.02.1984, Az. 4 C 55/81) zwar anders als für die zulässige Grundfläche kein bestimmtes Maß für die zulässige Höhe von Lauben. Doch weil die Lauben nach ihrer Beschaffenheit nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein dürfen, bedeutet das auch, dass sie nicht eine Höhe haben dürfen, die sie nach den landesbaurechtlichen Vorschriften dazu geeignet macht, zum dauernden Wohnen genutzt zu werden. So müssen nach § 45 Abs. 1 LBO-Saarland Aufenthaltsräume in der Regel eine lichte Höhe von mindestens 2,40 m haben.

Das Bauordnungsrecht gibt unter anderem allgemein vor, dass Anlagen so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten sind, dass sie die öffentliche Sicherheit oder Ordnung, insbesondere Leben und Gesundheit, nicht gefährden, und keine vermeidbaren oder unzumutbaren Belästigungen verursachen (§ 3 Abs. 1 Nrn. 1 u. 2 LBO Saarland). Deshalb muss die Bauausführung so erfolgen, dass durch die verwendeten Baumaterialien und die Bauweise als solche (z. B. Statik) so ausgelegt sind, dass die Anlage den üblichen Beanspruchungen widersteht und keine Gefahren von ihr ausgehen können.

Dementsprechend ordnet § 3 Abs. 4 Satz 1 LBO Saarland an, dass die von der obersten Bauaufsichtsbehörde durch

öffentliche Bekanntmachung als technische Baubestimmungen eingeführten technischen Regeln zu beachten sind. Die aktuelle Fassung der Liste wurde am 23.07.2015 im Amtsblatt des Saarlandes (Teil II) veröffentlicht. Die Liste kann im Internet unter http://www.saarland.de/dokumente/thema_bauen_und_wohnen/LTB_.pdf abgerufen werden. Von den technischen Baubestimmungen kann abgewichen werden, wenn mit einer anderen Lösung in gleichem Maß die allgemeinen Anforderungen des § 3 Abs. 1 LBO Saarland erfüllt werden. Werden die allgemein anerkannten Regeln der Technik und Baukunst beachtet, gelten die entsprechenden bauaufsichtlichen Anforderungen dieses Gesetzes und der auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften als eingehalten.

Bauliche Anlagen müssen nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe so gestaltet sein, dass sie nicht verunstaltet wirken. Sie sind mit ihrer Umgebung so in Einklang zu bringen, dass sie das vorhandene Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild nicht verunstalten (§ 4 LBO Saarland).

D. Bestandsschutz

Der Bestandsschutz gewährleistet das durch die Ausübung des eigenen Eigentums Geschaffene und beruht auf Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG. Unmittelbar auf den in Art. 14 GG garantierten Bestandsschutz kann aber nicht zurückgegriffen werden, soweit eine Regelung besteht, die Inhalte und Schranken des Eigentums i. S. von Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG bestimmt (BVerwGE 84, 322, 334). Solche Regelungen sind in § 18 BKleingG (für die alten Bundesländer) und in § 20a Nr. 7 und 8 BKleingG (für die neuen Bundesländer) enthalten.

D.I Bestandsschutz nach § 18 BKleingG

Nach § 18 Abs. 1 BKleingG können vor Inkrafttreten des BKleingG am 01.04.1983 rechtmäßig errichtete Lauben, die die in § 3 Abs. 2 vorgesehene Größe überschreiten, unverändert genutzt werden. Eine bei Inkrafttreten des BKleingG bestehende Befugnis des Kleingärtners, seine Laube zu Wohnzwecken zu nutzen, bleibt unberührt, soweit andere Vorschriften der Wohnnutzung nicht entgegenstehen (§ 18 Abs. 2 Satz 1 BKleingG).

§ 18 Abs. 1 BKleingG greift nach seinem ausdrücklichen Wortlaut nur in Bezug auf eine zu große Laube. Sonstige rechtswidrige Bauausführungen oder Ausstattungen der Laube, insbesondere Ver- und Entsorgungseinrichtungen, sind von § 18 Abs. 1 BKleingG nicht geschützt, selbst wenn sie zur Zeit der Errichtung vor dem 01.04.1983 rechtmäßig gewesen sein sollten.

Rechtmäßig ist damit eine vor dem 01.04.1983 errichtete zu große Gartenlaube auch heute noch, wenn ihre Errichtung zum Errichtungszeitpunkt nicht gegen Rechtsvorschriften verstoßen hat. Das muss im Einzelfall geprüft werden und ist keiner allgemeinen Beantwortung zugänglich. Jedenfalls ist das Fehlen einer damals erforderlichen Baugenehmigung unschädlich, wenn das Bauwerk damals materiell rechtmäßig war. Für den Bestandsschutz reicht es auch aus, wenn die Laube bei ihrer Errichtung formell rechtmäßig war, das heißt für ihre Errichtung eine Baugenehmigung erteilt worden war. Dabei ist unerheblich, ob die Genehmigung auch materiell rechtmäßig erteilt wurde. In diesem Fall ist die bestandskräftige Genehmigung die rechtliche Grundlage des Bestandsschutzes (Mainczyk/Nessler, BKleingG, 11. Aufl. 2015, § 18 Rn. 1).

§ 18 Abs. 1 BKleingG schützt den – rechtmäßig geschaffenen – vorhandenen Bestand in seiner bisherigen Funktion, gewährleistet also dessen Erhaltung und die weitere rechtmäßig gewesene Nutzung, nicht dagegen die Wiederherstellung oder Ersetzung der (bereits) beseitigten Laube, nicht deren Erweiterung oder die Änderung der Nutzung. Eine neue Nutzung wird nach Maßgabe des zu dieser Zeit geltenden Rechts geschützt. Ob eine neue bauliche Anlage oder eine neue Nutzung zulässig ist, entscheidet sich nach dem jeweils zum Errichtungszeitpunkt oder Nutzungsbeginn der neuen baulichen Anlage geltenden materiellen Recht. Das Gleiche gilt auch für Unterhaltungsarbeiten und Instandsetzungen, die derart in den vorhandenen Bestand eingreifen, dass die instand gesetzte Laube wie eine neu errichtete bauliche Anlage zu behandeln ist (Mainczyk/Nessler, BKleingG, 11. Aufl. 2015, § 18 Rn. 1a).

Der Bestandsschutz i. S. des § 18 Abs. 1 BKleingG bezieht sich auf die bauliche Anlage. Er ist objektgebunden. Es kommt daher nicht darauf an, wer die bauliche Anlage errichtet hat. So kann beispielsweise der derzeitige Pächter die vom Vorgänger übernommene Laube, die der in § 3 Abs. 2 BKleingG vorgeschriebenen Größe nicht entspricht weiterhin nutzen (Mainczyk/Nessler, BKleingG, 11. Aufl. 2015, § 18 Rn. 4).

§ 18 Abs. 2 BKleingG schützt die vor dem 01.04.1983 rechtmäßige Wohnnutzung über den 01.04.1983 hinaus. Von der Wohnnutzung umfasst ist grundsätzlich auch das Vorhandensein von Ver- und Entsorgungseinrichtungen in der Gartenlaube. Demnach können nach § 18 Abs. 2 BKleingG auch vor dem 01.04.1983 rechtmäßig in die Gartenlaube eingebaute Ver- und Entsorgungseinrichtungen Bestandsschutz genießen. Das Recht zur Wohnnutzung ist aber nicht an die Gartenlaube, sondern ausschließlich an die Person des Kleingärtners gebunden, die aus dem bei Inkrafttreten des BKleingG am 01.04.1983 bestehen-

den Pachtvertrag berechtigt ist (BGH, Urt. v. 22.4.2004, Az. III ZR 163/03). Das bedeutet, dass die rechtmäßige Wohnnutzung der Gartenlaube mit der Beendigung des Kleingartenpachtvertrages automatisch endet. Sie endet aber auch, wenn das als Wohnung genutzte Gebäude nicht mehr vorhanden ist oder die Wohnnutzung nicht nur vorübergehend, sondern endgültig aufgegeben ist (Mainczyk/Nessler, BKleingG, 11. Aufl. 2015, § 18 Rn. 6).

D.II Bestandsschutz nach § 20a Nr. 7 und 8 BKleingG

§ 20a Nr. 7 BKleingG entspricht grundsätzlich dem § 18 Abs. 1 BKleingG. Insoweit wird auf die Ausführungen unter D.I verwiesen. Allerdings ist der entscheidende Zeitpunkt nicht das Inkrafttreten des BKleingG, sondern der Zeitpunkt des Beitritts der Deutschen Demokratischen Republik zur Bundesrepublik Deutschland am 03.10.1990. Außerdem schützt § 20a Nr. 7 BKleingG zusätzlich andere vor dem 03.10.1990 rechtmäßig errichtete der kleingärtnerischen Nutzung dienenden baulichen Anlagen und die Kleintierhaltung in Kleingartenanlagen, soweit sie die Kleingärtnergemeinschaft nicht wesentlich stört und der kleingärtnerischen Nutzung nicht widerspricht.

§ 20a Nr. 8 BKleingG entspricht sogar vollumfänglich dem Wortlaut des § 18 Abs. 2 BKleingG, so dass hier nur auf die Ausführungen unter D.I verwiesen wird.

D.III Bestandsschutz aus Art. 14 GG

Soweit bauliche Anlagen nicht von § 18 BKleingG oder § 20a BKleingG erfasst sind, kann sich für diese aber noch ein Bestandsschutz aus Art. 14 Abs. 1 GG ergeben.

Auch hier erschöpft sich der aus Art. 14 Abs. 1 GG folgende Bestandsschutz, den ein altes, nach dem früheren Rechtszustand rechtmäßiges, aber mit dem neuen Baurecht nicht mehr vereinbares Gebäude genießt, grundsätzlich darin, dass es weiter genutzt werden darf. Der Bestandsschutz erstreckt sich nur auf das vorhandene Gebäude für die Dauer seines Bestandes; er deckt ebenso wenig seine Ersetzung durch ein neues Gebäude, sei es gleichen oder kleineren Umfanges wie den Wiederaufbau eines zerstörten Gebäudes aus seinen noch vorhandenen Resten oder die Vollendung eines begonnenen Bauwerks, von dem einzelne Teile Bestandsschutz erlangt haben (BVerwG, Urt. v. 21.01.1972, Az. IV C 212.65).

Für die neuen Bundesländer ist jedoch ein weiterer rechtlicher Aspekt zu berücksichtigen. Bis zum 02.10.1990 galt in der früheren Deutschen Demokratischen Republik die Verordnung der DDR über Bevöl-

kerungsbauwerke vom 08.11.1984 (GBl. I S. 433). Nach deren § 11 Abs. 1 Ziffer 3 war der Vorsitzende des Rates berechtigt, den Bauauftraggeber, der ein Bauwerk widerrechtlich errichtet oder verändert hatte, durch Auflage zu verpflichten, innerhalb einer angemessenen Frist auf seine Kosten das Bauwerk oder den Bauwerksteil zu beseitigen und den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen, sofern das gesellschaftliche Interesse dies erforderte. Abs. 3 der Vorschrift bestimmte, dass eine Auflage gemäß Abs. 1 Ziffer 3 nicht mehr erteilt werden durfte, wenn seit der Fertigstellung des Bauwerks 5 Jahre vergangen waren. Mit Eintritt der Verjährung nach § 11 Abs. 3 der Verordnung über Bevölkerungsbauwerke erlangte der Bauherr eine schutzwürdige verfahrensrechtliche Rechtsposition, die ihrer Bedeutung und ihrem Gewicht nach mit einer Position des materiellen Rechts vergleichbar war. Ist die Verjährung zu Zeiten der Geltung der Verordnung über Bevölkerungsbauwerke, also spätestens zum 31.07.1990, eingetreten, gilt diese bis heute fort und steht dem Erlass einer Beseitigungsanordnung entgegen (OVG Thüringen, Urt. v. 18.12.2002, Az. 1 KO 639/01).

*) Rechtsanwalt Patrick R. Nessler ist Inhaber der RKPN.de-Rechtsanwaltskanzlei Patrick R. Nessler, St. Ingbert. Er ist tätig auf den Gebieten des Vereins-, Verbands- und Stiftungsrechts, des Gemeinnützigkeitsrechts sowie des Kleingartenrechts. Außerdem unterrichtet er als Rechtsdozent an verschiedenen Akademien (z. B. Hochschule für Prävention und Gesundheitsmanagement) und für eine ganze Reihe von Organisationen.

Rechtsanwalt Nessler ist unter anderem ehrenamtlich tätig in verschiedenen Gremien des Bundesverbandes Deutscher Gartenfreunde, so der Arbeitsgruppe Recht sowie dem wissenschaftlichen Beirat u.a.

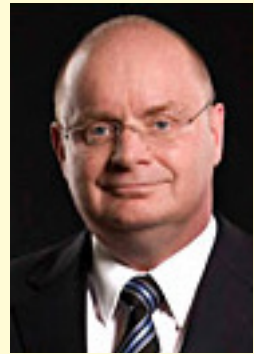
RKPN.de-Rechtsanwaltskanzlei
Patrick R. Nessler
Kastanienweg 15
66386 St. Ingbert

Tel.: 06894 / 9969237
Fax: 06894 / 9969238
Mail: Post@RKPN.de
Internet: www.RKPN.de

Unzulässige Bauten und bauliche Anlagen – was kann der Verein dagegen tun?

KARSTEN DUCKSTEIN

Rechtsanwalt, Magdeburg



Klage auf Rückbau oder Kündigung des Pachtverhältnisses?

§§ 8, 9 BKleingG geben Verpächter ein Kündigungsrecht, keine Verpflichtung, es muss also nicht gekündigt werden.

→ Prüfung, ob Auflösung des Pachtverhältnisses erfolgen **muss**.

Problem Verwirkung: nur bei bestehendem Pachtverhältnis möglich, da Gutgläubensschutz nicht über die Beendigung des Pachtverhältnisses hinaus besteht. Aber Frage ist, ob wegen einer verwirkten Pflichtverletzung gekündigt werden kann.

Verjährung bei bestehendem Pachtverhältnis?

Von Pächtern bzw. Gerichten wird mitunter die Auffassung vertreten, dass mit der Errichtung der Baulichkeit die (Regel-)Verjährung von 3 Jahren beginnen würde.

Dies würde bedeuten, dass nach Ablauf der Verjährungsfrist eine Beseitigung des illegalen Bauwerks(-teils) nicht mehr gerichtlich durchsetzbar wäre, wenn Verjährung eingeredet wird.

In der Konsequenz könnte dann auch nicht mehr wegen dieses Verstoßes gekündigt werden.

Urteil BGH 17.02.2010

Az. VIII ZR 104/09:

Leitsatz: „Der Anspruch des Mieters auf Mängelbeseitigung ist während der Mietzeit unverjährbar.“

Nichts anderes kann für Anspruch des Verpächters eines Kleingartens bzgl. Mängelbeseitigung während der Pachtzeit gelten!!

BGH 17.02.2010 VIII ZR 104/09

Wie das Berufungsgericht richtig gesehen hat, handelt es sich bei der Hauptleistungspflicht des Vermieters aus § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB um eine in die Zukunft gerichtete Dauerverpflichtung.

Zu Recht hat das Berufungsgericht darauf abgestellt, dass sich diese Pflicht des Vermieters nicht in einer einmaligen Handlung des Überlassens erschöpft, sondern dahin geht, die Mietsache während der gesamten Mietzeit in einem gebrauchstauglichen Zustand zu erhalten. Eine solche vertragliche Dauerverpflichtung kann während des Bestehens des Vertragsverhältnisses schon begrifflich nicht verjähren, denn sie entsteht während dieses Zeitraums gleichsam ständig neu, auch soweit sie darauf gerichtet ist, bereits aufgetretene Mängel zu beseitigen.

Bei Dauerhandlungen kann die Verjährung jedoch ebenfalls nicht beginnen, solange der Eingriff noch andauert. Dem Berufungsgericht ist ferner darin beizupflichten, dass auch Sinn und Zweck der Verjährungsvorschriften nicht für eine Verjährung des Mängelbeseitigungsanspruchs im laufenden Mietverhältnis sprechen. Die Verjährung soll den Schuldner davor schützen, wegen län-

ger zurückliegender Vorgänge in Anspruch genommen zu werden, die er nicht mehr aufklären kann, weil ihm Beweismittel für etwa begründete Einwendungen abhanden gekommen oder Zeugen nicht mehr auffindbar sind (BGHZ 122, 241, 244). Diese Erwägungen treffen auf den Anspruch des Mieters auf Beseitigung von Mängeln der Mietsache nicht zu. Eine Beweisnot des Vermieters im Hinblick auf den Zeitablauf seit dem erstmaligen Auftreten des Mangels ist auszuschließen, da das Begehren des Mieters lediglich dahin geht, die Mietsache aktuell in einen gebrauchstauglichen Zustand zu versetzen und es mithin nicht auf einen in der Vergangenheit liegenden Zustand ankommt.

Entscheidungsgründe des BGH sind auch auf Pflichtverletzungen des Pächters eines Kleingartens anzuwenden.

Hauptvertragspflicht des Pächters ist die vertragsgemäße kleingärtnerische Nutzung im Sinne des BKleingG, insbesondere dessen §§ 1 Abs. 1 sowie 3 Abs. 2. Auch hierbei handelt es sich um „in die Zukunft gerichtete Dauer Verpflichtungen“ des Pächters im Sinne der Rechtsprechung des BGH. Diese bestehen während der gesamten Pachtzeit und „entstehen während dieses Zeitraumes gleichsam ständig neu.“

→ Keine Verjährung von Pflichtverletzungen während der Pachtzeit.

Rückbauforderungen; Problem Verwirkung

Verwirkung: ein rechtlich bestehender Anspruch kann wegen des Grundsatzes von „Treu und Glauben“ nicht mehr durchgesetzt werden.

Voraussetzungen:

- **Zeitmoment:** Pflichtverletzung muss über einen längeren Zeitraum geduldet worden sein
- **Umstandsmoment:** Es müssen Umstände hinzutreten, die beim Pächter den Eindruck entstehen lassen, die Pflichtverletzung werde auch weiterhin geduldet.

Übergabe des Gartens mit Mängeln ohne Hinweis darauf kann bereits Umstandsmoment begründen.

Mögliche Folgen bei Vorliegen der Verwirkung:

- Grundstückseigentümer mahnt Pflichtverletzungen gem. § 9 (1) Ziff. 1 i.V.m. § 10 BKleingG ab und setzt Frist zur Mängelbeseitigung
- Beseitigung ist gegenüber Unterpächter(n) nicht durchsetzbar, da verwirkt.
- Grundstückseigentümer kann gesamten Zwischenpachtvertrag kündigen
- Anlage muss entschädigungslos geräumt werden
- mögliche Schadensersatzansprüche der übrigen verpachteten Unterpächter gegenüber Vereinsvorstand in Höhe Zeitwert der Anpflanzungen und Baulichkeiten und der Beräumungskosten

Problem Schadensersatz

Selbst wenn Beseitigung durchsetzbar ist, droht bei fehlerhafter Übergabe Gefahr:

- neuer Pächter erklärt, wenn er von Verstoß gewußt hätte, hätte er Beseitigung verlangt und niedrigeren Kaufpreis gezahlt
- darüber hinaus hätte er jetzt keine Abrisskosten
- beides wird als Schadensersatz gegen Vereinsvorstand geltend gemacht

Zwangsvollstreckung im Kleingartenrecht

Voraussetzungen der Zwangsvollstreckung

- Vollstreckungstitel
- Vollstreckbarkeit
- Vollstreckungsklausel
- Zustellung des Titels

Vollstreckungstitel

- Urteile der Gerichte
- Vollstreckungsbescheide
- einstweilige Verfügungen
- Prozessvergleiche
- Vergleiche vor Gütestellen/Notaren
- Anwaltsvergleiche
- notarielle Schuldanerkenntnisse
- vollstreckbare Urkunden
- Kostenfestsetzungsbeschlüsse

Vollstreckbarer Inhalt des Titels

- Parteien (Gläubiger und Schuldner) müssen konkret und richtig bezeichnet sein
- zu vollstreckende Handlung muss konkret, genau und präzise bezeichnet sein
- ggf. muss Ort der zu vollstreckenden Handlung konkret bezeichnet sein

Vorläufige Vollstreckbarkeit von Urteilen

- Möglichkeit, auch vor Rechtskraft eines Urteils zu vollstrecken
- in aller Regel von der Zahlung einer Sicherheitsleistung abhängig, Schuldner kann häufig Zwangsvollstreckung durch Sicherheitsleistung abwenden
- Gefahr von Schadensersatzansprüchen, wenn vollstreckter Titel aufgehoben wird

Vollstreckungsklausel

- bei allen Titeln (außer Vollstreckungsbescheiden und einstweiligen Verfügungen) erforderlich
- wird vom Gericht des ersten Rechtszuges erteilt (Ausnahme Notar)
- Sonderfall: titelübertragende Klausel bei Rechtsnachfolge
- Klauselerteilung führt zu
→ vollstreckbarer Ausfertigung

Zustellung des Titels

- bei Urteilen und Vollstreckungsbescheiden von Amts wegen
- Vergleiche und andere Titel von Gläubigern zuzustellen
- bei titelübertragender oder ergänzender Klausel muss neben Titel auch Klausel zugestellt werden
- Zustellung durch Gerichtsvollzieher oder von Anwalt zu Anwalt

Organe der Zwangsvollstreckung

- Vollstreckungsgericht
- Gerichtsvollzieher
- Prozessgericht
- Grundbuchamt

Arten der Zwangsvollstreckung

- Voraussetzung: Informationen über das Vermögen des Schuldners
 - Anschrift
 - Grundvermögen?
 - Auto(s)
 - wertvolle Sammlungen, Gegenstände
 - Konten, Sparguthaben, Fonds
 - Rentenansprüche
 - Arbeitseinkommen/Arbeitsstelle

Informationsquellen:

- bei Aufnahme/Vertragsschluss
 - Kontoverbindung erfragen, Angaben zu Mitgliedschaft in ggf. sozialen Netzwerken etc.
 - Geburtsdatum
- soziale Netzwerke, sonstige Internetveröffentlichungen
- Informationen über das soziale Umfeld
- Information durch Gerichtsvollzieher
- Auskunft aus Schuldnerverzeichnis (ab 01.01.2013 erweitert und auf Länderebene zentralisiert)
- eidesstattliche Versicherung („Offenbarungseid“)

Probleme bei Informationsbeschaffung

- Durchsuchungsanordnung für Räume
- Haftbefehl bei Nichterscheinen des Schuldners zur eidesstattlichen Versicherung
→ wird vom Vollstreckungsgericht angeordnet

Mobiliarvollstreckung

- Vollstreckung in das bewegliche Vermögen des Schuldners durch Pfändung (Wegnahme oder Siegelung durch den Gerichtsvollzieher) und anschließender Versteigerung
- Wegnahme von Bargeld und Zahlung an Gläubiger

Pfändung in Forderungen oder andere Rechte

- Konten- oder Lohnpfändung
- Pfändungsfreigrenzen (Auszug)
 - ohne Unterhaltspflicht bis 1.079,99 €
 - mit 1 Unterhaltsverpflichtung bis 1.479,99 €
 - mit 2 Unterhaltsverpflichtungen bis 1.709,99 €
 - mit 3 Unterhaltsverpflichtungen bis 1.929,99 €

Pfändungsschutzkonto

- seit 01.07.2010 möglich
- schützt vor Zugriff auf unpfändbare Beträge auf Konto
- in der Praxis aber hohe Gebühren der Geldinstitute

Weitere Pfändungsmöglichkeiten

- in Rentenansprüche
- Lohnsteuerjahresausgleich
- sonstige Forderungen (z.B. Kaufpreis für Laube etc.)
- Miet-, Pachteinnahmen etc.
- Pflichtteils-, Erbschaftsansprüche

Vorpfändung

- dient der Sicherung des später zu pfändenden Anspruchs
- wirkt nur einen Monat
- Zahlung erfolgt erst auf Pfändungs- und Überweisungsbeschluss

Herausgabe von Sachen

- Gerichtsvollzieher nimmt Schuldner Sache weg und händigt sie Gläubiger aus
- wenn Gerichtsvollzieher Sache nicht findet, kann Gläubiger Abgabe der eidesstattlichen Versicherung oder Schadensersatz verlangen (kann gem. § 510 b ZPO gleich in Klage erfolgen)

Räumungsvollstreckung § 885 ZPO

- Gerichtsvollzieher setzt Schuldner aus und Gläubiger in den Besitz (z.B. Übergabe Schlüssel oder Einbau neues Schloss mit Schlüsselübergabe, Öffnung durch Schlüsseldienst und Besitzeinweisung)
- Gerichtsvollzieher beräumt bewegliche Sachen und nimmt diese in Besitz/vernichtet sie

Formulierung im Urteil: „wird verurteilt ... zu räumen und im beräumten Zustand herauszugeben“

Räumung von Kleingärten

§ 885a

Beschränkter Vollstreckungsauftrag

- (1) Der Vollstreckungsauftrag kann auf die Maßnahmen nach § 885 Absatz 1 beschränkt werden.
- (2) Der Gerichtsvollzieher hat in dem Protokoll (§ 762) die frei ersichtlichen beweglichen Sachen zu dokumentieren, die er bei der Vornahme der Vollstreckungshandlung vorfindet. Er kann bei der Dokumentation Bildaufnahmen in elektronischer Form herstellen.
- (3) Der Gläubiger kann bewegliche Sachen, die nicht Gegenstand der Zwangsvollstreckung sind, jederzeit wegschaffen und hat sie zu verwahren. Bewegliche Sachen, an deren Aufbewahrung offensichtlich kein Interesse besteht, kann er jederzeit vernichten. Der Gläubiger hat hinsichtlich der Maßnahmen nach den Sätzen 1 und 2 nur Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit zu vertreten.
- (4) Fordert der Schuldner die Sachen beim Gläubiger nicht binnen einer Frist von einem Monat nach der Einweisung des Gläubigers in den Besitz ab, kann der Gläubiger die Sachen verwerten. Die §§ 372 bis 380, 382, 383 und 385 des Bürgerlichen Gesetzbuchs sind entsprechend anzuwenden. Eine Androhung der Versteigerung findet nicht statt. Sachen, die nicht verwertet werden können, können vernichtet werden.
- (5) Unpfändbare Sachen und solche Sachen, bei denen ein Verwertungserlös nicht zu erwarten ist, sind auf Verlangen des Schuldners jederzeit ohne Weiteres herauszugeben.
- (6) Mit der Mitteilung des Räumungstermins weist der Gerichtsvollzieher den Gläubiger und den Schuldner auf die Bestimmungen der Absätze 2 bis 5 hin.

Räumungsvollstreckung

- Titel muss sich auf alle Pächter erstrecken
- Gerichtsvollzieher verlangt i.d.R. Vorschuss für zu erwartende Räumungskosten

Zwangsvollstreckung im Kleingartenrecht

Beräumungs-/Beseitigungsvollstreckung § 887 ZPO

- Beseitigung von Baulichkeiten, Anpflanzungen
- Vollstreckungsgericht ermächtigt Gläubiger, Handlung vorzunehmen/vornehmen zu lassen und verpflichtet Schuldner, Vorschuss zu leisten

Beräumungs-/Beseitigungsvollstreckung

- Formulierung im Urteil:
„... wird insbesondere verurteilt, ... Gartenlaube, Walnussbaum ... (Lage siehe beigefügten Lageplan) ... zu beseitigen“
- Vorschuss ist wie normaler Zahlungstitel zu vollstrecken, Pfändungsfreigrenzen beachtlich

Streit in der Zwangsvollstreckung

- i.d.R. Einwendungen des Schuldners
 - gegen einzelne Maßnahmen der Zwangsvollstreckung
 - gegen die Zwangsvollstreckung insgesamt
- auch Einwendungen Dritter, dass seine Rechte verletzt sind
- auch Einwände des Gläubigers, z. B. gegen Nichtvornahme bzw. mangelhafte Vornahme von Zwangsvollstreckungsmaßnahmen durch Gerichtsvollzieher

Sonderfall: Tod des Schuldners

- Erbe(n) treten an Stelle des Schuldners
→ Titel muss auf Erben umgeschrieben werden
- Möglichkeit der Ausschlagung des Erbes (6 Wochen nach Kenntniserlangung)
- Möglichkeit der Anfechtung der Annahme (6 Wochen nach Kenntniserlangung)
- Beschränkung der Haftung des Erben auf Nachlass (z.B. Nachlassinsolvenz bzw. -verwaltung)
- wenn keine Erben vorhanden, haftet Landesfiskus

Insolvenz des Schuldners

- Einzelvollstreckungsmaßnahmen werden kraft Gesetzes unzulässig
- Forderung, soweit zum Nachlass gehörend, muss zur Tabelle angemeldet werden
- nicht zur Masse gehören z.B. Herausgabeansprüche

Kosten der Zwangsvollstreckung

- werden i.d.R. mit eigentlicher Zwangsvollstreckung mit vollstreckt
- notwendige Kosten hat Schuldner zu tragen, das sind z.B.
 - Kosten des Vollstreckungsgerichts
 - Kosten des Gerichtsvollziehers
 - Kosten Dritter (vom Gerichtsvollzieher beauftragte Firmen)
 - Rechtsanwaltskosten
 - ggf. Auskunftskosten, wenn Schuldner sich entzieht

§ 11 (1) BKleingG Kündigungsentschädigung

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 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 § 9 Abs. 1 Nr. 5 oder 6 sind darüber hinaus die für die Enteignungsentschädigung geltenden Grundsätze zu beachten.

Aus § 11 BKleingG folgt (im Umkehrschluss):

- bei „Nutzerwechsel“ eines Kleingartens besteht keine **gesetzliche** Verpflichtung zur Wertermittlung

ABER:

- § 11 Muster-Pachtvertrag LV Sachsen-Anhalt:
„Der Pächter hat vor Beendigung des Pachtverhältnisses die Pflicht, eine Wertermittlung durch vom Verpächter benannte Wertermittler durchführen zu lassen.“
- Ziff. 8.1 der Rahmengartenordnung des LV Sachsen-Anhalt:
„Grundsätzlich ist bei jedem Pächterwechsel eine Wertermittlung durchzuführen.“

Warum immer Wertermittlung?

1. Bestimmung des Wertes der Anpflanzungen und Baulichkeiten als Anhaltspunkt für eine Übertragung des Eigentums auf Nachfolgepächter
2. Bestandsaufnahme, ob Zustand des Gartens dem Pachtvertrag, der Gartenordnung und damit dem BKleingG entspricht.

IMPRESSIONEN





Die Grüne Schriftenreihe seit 1997

Heft	Jahr	Ort	SEMINAR	THEMA
122	1997	Schwerin	Haftungsrecht und Versicherungen im Kleingartenwesen	Recht
123	1997	St. Martin	Pflanzenschutz und die naturnahe Bewirtschaftung im Kleingarten	Fachberatung
124	1997	Berlin	Lernort Kleingarten	Fachberatung
125	1997	Gelsenkirchen	Möglichkeiten und Grenzen des Naturschutzes im Kleingarten	Fachberatung
126	1997	Freising	Maßnahmen zur naturgerechten Bewirtschaftung und umweltgerechte Gestaltung der Kleingärten als eine Freizeiteinrichtung der Zukunft	Fachberatung
127	1997	Lübeck-Travemünde	Der Schutz unserer natürlichen Lebensgrundlagen	Fachberatung
128	1997	Karlsruhe	Aktuelle Probleme des Kleingartenrechts	Recht
129	1998	Chemnitz	Aktuelle kleingartenrechtliche Fragen	Recht
130	1998	Potsdam	Die Agenda 21 und die Möglichkeiten der Umsetzung der lokalen Agenden zur Erhaltung der biologischen Vielfalt im Kleingartenbereich	Umwelt
131	1998	Dresden	Gesundes Obst im Kleingarten	Fachberatung
132	1998	Regensburg	Bodenschutz zum Erhalt der Bodenfruchtbarkeit im Kleingarten Gesetz und Maßnahmen	Fachberatung
133	1998	Fulda	Der Kleingarten – ein Erfahrungsraum für Kinder und Jugendliche	Umwelt
134	1998	Wiesbaden	Aktuelle kleingartenrechtliche Fragen	Recht
135	1998	Stuttgart	Kleingärten in der/einer künftigen Freizeitgesellschaft	Gesellschaft u. Soziales
136	1998	Hameln	Umsetzung der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie der EU von 1992 im Bundesnaturschutzgesetz und die Möglichkeiten ihrer Umsetzung im Kleingartenbereich	Gesellschaft u. Soziales
137	1999	Dresden	(Kleine) Rechtskunde für Kleingärtner	Recht
138	1999	Rostock	Gute fachliche Praxis im Kleingarten	Fachberatung
139	1999	Würzburg	Kind und Natur (Klein)Gärten für Kinder	Gesellschaft u. Soziales
140	1999	Braunschweig	Zukunft Kleingarten mit naturnaher und ökologischer Bewirtschaftung	Umwelt
141	1999	Hildesheim	Biotope im Kleingartenbereich – ein nachhaltiger Beitrag zur Agenda 21	Umwelt
142	1999	Freiburg	Zukunft Kleingarten	Recht
143	2000	Mönchengladbach	Recht und Steuern im Kleingärtnerverein	Recht
144	2000	Oldenburg	Pflanzenzüchtung und Kultur für den Kleingarten von einjährigen Kulturen bis zum immergrünen Gehölz	Fachberatung
145	2000	Dresden	Die Agenda 21 im Blickfeld des BDG	Umwelt
146	2000	Erfurt	Pflanzenschutz im Kleingarten unter ökologischen Bedingungen	Fachberatung
147	2000	Halle	Aktuelle kleingarten- und vereinsrechtliche Probleme	Recht
148	2000	Kaiserslautern	Familiengerechte Kleingärten und Kleingartenanlagen	Fachberatung
149	2000	Erfurt	Natur- und Bodenschutz im Kleingartenbereich	Fachberatung
150	2001	Rüsselsheim	Vereinsrecht	Recht
151	2001	Berlin	Kleingartenanlagen als umweltpolitisches Element	Fachberatung
152	2001	Mönchengladbach	Natur- und Pflanzenschutz im Kleingarten	Fachberatung
153	2001	St. Martin	Das Element Wasser im Kleingarten	Fachberatung
154	2001	Gelsenkirchen	Frauen im Ehrenamt – Spagat zwischen Familie, Beruf und Freizeit	Gesellschaft u. Soziales

Heft	Jahr	Ort	SEMINAR	THEMA
155	2001	Erfurt	Verbandsmanagement	Management
156	2001	Leipzig	Zwischenverpachtungen von Kleingartenanlagen – Gesetzliche Privilegien und Verpflichtungen	Recht
157	2002	Bad Mergentheim	Kleingartenpachtverhältnisse	Recht
158	2002	Oldenburg	Stadtökologie und Kleingärten – verbesserte Chancen für die Umwelt	Umwelt
159	2002	Wismar	Miteinander reden in Familie und Öffentlichkeit – was ich wie sagen kann	Umwelt
160	2002	Halle	Boden – Bodenschutz und Bodenleben im Kleingarten	Fachberatung
161	2002	Wismar	Naturnaher Garten als Bewirtschaftsform im Kleingarten	Fachberatung
162	2002	Berlin	Inhalt und Ausgestaltung des Kleingartenpachtvertrages	Recht
163	2003	Dessau	Finanzen	Recht
164	2003	Rostock	Artenvielfalt im Kleingarten – ein ökologischer Beitrag des Kleingartenwesens	Fachberatung
165	2003	Hamburg	Rosen in Züchtung und Nutzung im Kleingarten	Fachberatung
166	2003	Rostock	Wettbewerbe – Formen, Auftrag und Durchführung	Fachberatung
167	2003	Limburgerhof	Die Wertermittlung	Recht
168	2003	Bad Mergentheim	Soziologische Veränderungen in der BRD und mögliche Auswirkungen auf das Kleingartenwesen	Gesellschaft u. Soziales
169	2004	Braunschweig	Kleingärtnerische Nutzung (Rechtsseminar)	Recht
170	2004	Kassel	Öffentlichkeitsarbeit	Öffentlichkeitsarbeit
171	2004	Fulda	Kleingärtnerische Nutzung durch Gemüsebau	Fachberatung
172	2004	Braunschweig	Mein grünes Haus	Umwelt
173	2004	Dresden	Kleingärtnerische Nutzung durch Gemüsebau	Fachberatung
174	2004	Magdeburg	Recht aktuell	
175	2004	Würzburg	Der Kleingarten als Gesundbrunnen für Jung und Alt	Gesellschaft u. Soziales
176	2004	Münster	Vom Aussiedler zum Fachberater – Integration im Schrebergarten (I)	Gesellschaft u. Soziales
177	2005	Kassel	Haftungsrecht	Recht
178	2005	München	Ehrenamt – Gender-Mainstreaming im Kleingarten	Gesellschaft u. Soziales
179	2005	Mannheim	Mit Erfolg Gemüseanbau im Kleingarten praktizieren	Fachberatung
180	2005	München	Naturgerechter Anbau von Obst	Fachberatung
181	2005	Erfurt	Naturschutzgesetzgebung und Kleingartenanlagen	Umwelt
182	2005	Dresden	Kommunalabgaben	Recht
183	2005	Bonn	Vom Aussiedler zum Fachberater – Integration im Schrebergarten (II)	Gesellschaft u. Soziales
184	2006	Dessau	Düngung, Pflanzenschutz und Ökologie im Kleingarten – unvereinbar mit der Notwendigkeit der Fruchtziehung?	Fachberatung
185	2006	Jena	Finanzmanagement im Verein	Recht
186	2006	Braunschweig	Stauden und Kräuter	Fachberatung
187	2006	Stuttgart	Grundseminar Boden und Düngung	Fachberatung
188	2006	Hamburg	Fragen aus der Vereinstätigkeit	Recht
189	2007	Potsdam	Deutschland altert – was nun?	Gesellschaft u. Soziales

Heft	Jahr	Ort	SEMINAR	THEMA
190	2007	Jena	Grundseminar Pflanzenschutz	Fachberatung
191	2007	Jena	Insekten	Umwelt
192	2007	Celle	Grundseminar Gestaltung und Laube	Fachberatung
193	2007	Bielefeld	Rechtsprobleme im Kleingarten mit Verbänden lösen (Netzwerkarbeit) Streit vermeiden – Probleme lösen	Recht
194	2008	Potsdam	Pachtrecht I	Recht
195	2008	Neu-Ulm	Pflanzenverwendung I – vom Solitärgehölz bis zur Staude	Fachberatung
196	2008	Magdeburg	Soziale Verantwortung des Kleingartenwesens – nach innen und nach außen	Gesellschaft u. Soziales
197	2008	Grünberg	Pflanzenverwendung II – vom Solitärgehölz bis zur Staude	Fachberatung
198	2008	Gotha	Finanzen	Recht
199	2008	Leipzig	Kleingärtner sind Klimabewahrer – durch den Schutz der Naturressourcen Wasser, Luft und Boden	Umwelt
200	2009	Potsdam	Wie ticken die Medien?	Öffentlichkeitsarbeit
201	2009	Erfurt	Vereinsrecht	Recht
202	2009	Bremen	Vielfalt durch gärtnerische Nutzung	Fachberatung
203	2009	Schwerin	Gesundheitsquell – Kleingarten	Umwelt
204	2009	Heilbronn	Biotope im Kleingarten	Fachberatung
205	2009	Potsdam	Wie manage ich einen Verein?	Recht
206	2010	Lüneburg	Kleingärten brauchen Öffentlichkeit und Unterstützung auch von außen (1)	Öffentlichkeitsarbeit
207	2010	Magdeburg	Zwischenpachtvertrag – Privileg und Verpflichtung	Recht
208	2010	Bremen	Umwelt plus Bildung gleich Umweltbildung	Umwelt
209	2010	Kassel	Der Fachberater – Aufgabe und Position im Verband	Fachberatung
210	2010	Mönchengladbach	Biologischer Pflanzenschutz	Fachberatung
211	2010	Dresden	Umweltorganisationen ziehen an einem Strang (grüne Oasen als Schutzwälle gegen das Artensterben)	Umwelt
212	2010	Hannover	Der Kleingärtnerverein	Recht
213	2011	Lüneburg	Kleingärten brauchen Öffentlichkeit und Unterstützung auch von außen (2)	Öffentlichkeitsarbeit
214	2011	Naumburg	Steuerliche Gemeinnützigkeit und ihre Folgen	Recht
215	2011	Hamburg	Blick in das Kaleidoskop – soziale Projekte des Kleingartenwesens	Gesellschaft u. Soziales
216	2011	Halle	Pflanzenvermehrung selbst gemacht	Fachberatung
217	2011	Rostock	Ressource Wasser im Kleingarten – „ohne Wasser, merkt euch das ...“	Fachberatung
218	2011	Berlin	Satzungsgemäße Aufgaben des Vereins	Recht
219	2012	Goslar	Ausgewählte Projekte des Kleingartenwesens	Gesellschaft u. Soziales
220	2012	Wittenberg	Naturnaher Garten und seine Vorzüge	Fachberatung
221	2012	Dortmund	Rechtsfindungen im Kleingartenwesen – Urteile zu speziellen Inhalten	Recht
222	2012	Karlsruhe	Bienen	Umwelt

Heft	Jahr	Ort	SEMINAR	THEMA
223	2012	Suhl	Objekte des Natur- und Umweltschutzes	Fachberatung
224	2012	Frankfurt	Neue Medien und Urheberrecht, Wichtige Bausteine der Öffentlichkeitsarbeit	Öffentlichkeitsarbeit
225	2012	Nürnberg	Der Vereinsvorstand – Haftung nach innen und außen	Recht
226	2013	Berlin	Integration – Kleingärten als Schmelztiegel der Gesellschaft	Öffentlichkeitsarbeit
227	2013	Brandenburg	Renaturierung von aufgelassenen Kleingärten und Kleingartenanlagen	Management
228	2013	Hamburg	Familiengärten	Fachberatung
229	2013	Oldenburg	Kleingärten – Als Bauerwartungsland haben sie keine Zukunft	Recht
230	2013	Elmshorn	Obstvielfalt im Kleingarten	Fachberatung
231	2013	Remscheid	Der Verein und seine Kassenführung	Recht
232	2014	Bremen	Soziale Medien	Öffentlichkeitsarbeit
233	2014	Augsburg	Themengärten – Gartenvielfalt durch innovative Nutzung erhalten	Umwelt
234	2014	Altenburg	Beginn und Beendigung von Kleingartenpachtverhältnissen	Recht
235	2014	Wuppertal	Bodenschutz im Kleingarten	Fachberatung
236	2014	Dresden	Pflanzenschutz im Kleingarten	Fachberatung
237	2014	Braunschweig	Wie führe ich einen Verein?	Recht
238	2015	Chemnitz	Führungsaufgaben anpacken	Management
239	2015	Halle	Reden mit Herz, Bauch und Verstand	Öffentlichkeitsarbeit
240	2015	Hamm	Wie manage ich einen Kleingärtnerverein?	Recht
241	2015	Offenbach	Alle Wetter – der Kleingarten im Klimawandel	Fachberatung
242	2015	Rathenow OT Semlin	Wunderbare Welt der Rosen	Fachberatung
243	2015	Hamburg	Verantwortung für eine richtige Kassenführung	Recht
244	2015	Saarbrücken	Die Welt im Kleinen – Insekten und Spinnen im Garten	Umwelt
245	2016	Bad Kissingen	Adressatengerechtes Kommunizieren	Management
-----	2016	Mainz	Grundlagen Digitalfotografie	Öffentlichkeitsarbeit
247	2016	Lübeck	Kleingartenpachtverträge	Recht
248	2016	Osnabrück	Nachhaltig gärtnern – ökologischer Gemüsebau im Kleingarten	Fachberatung
249	2016	Bad Mergentheim	Ökologische und nachhaltige Aufwertung von Kleingartenanlagen	Umwelt
250	2016	Eisenach	Kleingartenanlagen – Gemeinschaftsgrün und Spielplätze nachhaltig gestalten	Fachberatung
251	2016	Berlin	Flächennutzungs- und Bebauungspläne	Recht

