

Heiß begehrt und streng geregelt

Sommerzeit ist Datschenzeit. Ob Pacht, Versicherung oder Kleingartengesetz – es gibt einiges, was angehende Schrebergärtner wissen sollten.

VON SYBILLE WILHELM

Ein grüner Daumen kann sicher nicht schaden, wenn man Kleingärtner werden will. Doch wichtiger sind eigentlich andere Qualitäten: „Man braucht genügend Zeit, um den Garten zu pflegen, und sollte ein geselliger Mensch sein“, sagt Uwe Koob, Vorstandsmitglied der Kleingärtner-Stadtgruppe Frankfurt. „Denn in einer Kleingartenanlage muss man Gemeinschaftssinn haben und am Vereinsleben teilnehmen. Sonst kommt man nicht weit.“

So sind zwar Streuobstwiesen an der Datsche, Erdbeerbeete am Wochenendhaus und die Rosenstöcke am Eigenheim auch kleine Gärten, aber eben keine Kleingärten: „Hinter dem Label verbirgt sich traditionell mehr als nur das Anbauen, Pflegen und Ernten von Pflanzen“, bestätigt Thomas Wagner, Pressereferent und Fachberater beim Bundesverband Deutscher Gartenfreunde, kurz BDG. „Neben der gärtnerischen Nutzung und der Erholung steht vor allem das Miteinander verschiedener Generationen und sozialer Schichten im Vordergrund.“

Sozial bedeutet zum Beispiel, dass die klassischen Kleingärten ausschließlich in gemeinnützigen Vereinen organisiert sind. Die öffentlichen Anlagen, die mehrere Einzelgärten zusammenfassen und Spielflächen für Kinder und ein Vereinshaus besitzen, sollen nämlich für den kleinen Geldbeutel erschwinglich sein: „Auch wenn ein Kleingarten von Privatpersonen angeboten wird, so ist der Kleingartenverein in aller Regel der Päch-



Kleingärten in der Stadt sind auch für den kleineren Geldbeutel erschwinglich.

Fotos Helmut Fricke

ter, und der Kleingärtner geht einen Unterpachtvertrag für das Grundstück ein“, erläutert Wagner. Das bedeutet andererseits, dass die als „Dauerkleingärten“ im Bebauungsplan festgelegten Flächen fast unantastbar sind. Die Städte und Gemeinden können diese Pachtverträge mit den Vereinen nur aus gewichtigen Gründen wieder aufkündigen: Die Frankfurter Gärten auf dem Rebstockgelände nahe der A5 sollten beispielsweise dem Olympischen Dorf geopfert werden, so denn die Stadt am Main die Olympischen Spiele 2012

ausgerichtet hätte. Nur wenn ein solches „öffentliches Interesse“ – wozu auch geplante Tunnels, Bahnlinien oder Straßen gehören – mit den Kleingärten kollidiert, haben die Laubengärtner schlechte Karten.

Für das Kleingarten-Grundstück zahlt man dem Verein im Jahr einen festen Pachtzins pro Quadratmeter, der zwischen zehn und 40 Cent liegt; hinzu kommt ein Mitgliedsbeitrag (je Garten, nicht etwa Familienmitglied) und Kosten wie Straßenreinigung und Grundsteuer, Wasser und Abwasser sowie gegebenenfalls Strom. Mit rund 100 bis 300 Euro Nebenkosten muss der Kleingärtner rechnen. Für einen 290 Quadratmeter großen Kleingarten im Westen Frankfurts zahlte ein Kleingärtner 2006 knapp 300 Euro inklusive aller Nebenkosten wie auch Strom und Versicherung: Die Feuer- und Haftpflichtversicherung für die Laube sind im Übrigen Pflicht, Versicherungen gegen Diebstahl und Einbruch sind zu empfehlen.

„Bei der Suche nach einem geeigneten Fleckchen Erde lohnt sich ein Blick in Tageszeitungen, Gartenzeitschriften, ans schwarze Brett im Supermarkt oder ins Internet“, nennt Wagner mögliche Informationsquellen für Kleingartenbewerber. „Oder Sie schlendern durch die Kleingartenvereine in Ihrer Nähe und schauen dort, ob Gärten zum Verkauf stehen.“ Häufig werden vakante Gärten auch am Vereinshaus annonciert und sind bei den jeweiligen Vereins-Stadtgruppen bekannt.

Hat man seinen Traumgarten gefunden, schätzen sogenannte Wertermittler, was die auf dem Grundstück vorhandenen Pflanzen und Einrichtungen wie die Laube wert sind. „Manche Mitglieder denken, dass ihr Garten beim Verkauf zu niedrig bewertet wird, da gibt es sehr unterschiedliche Meinungen“, hat Kleingärtner Koob beobachtet. „Aber auch hier

steht der soziale Charakter des Kleingartens im Mittelpunkt. Unnötig teure Aufwendungen wie etwa eine luxuriöse Laube werden bei der Wertermittlung in aller Regel nicht berücksichtigt.“ Ohnehin ist es hinterher Sache des Käufers und Verkäufers, sich auf einen Preis zu einigen. „Ein gepflegter

Kleingarten mit Laube kann um die 5000 Euro oder mehr kosten“, nennt Wagner als Hausnummer.

Grundsätzlich wird bei den Kleingärten in Deutschland nichts dem Zufall überlassen: Das Bundeskleingartengesetz (BKleingG) regelt alles bis ins kleinste Detail. Zum Beispiel ist dort festgelegt,

dass die Richtgröße für einen Kleingarten, je nach Fläche der Gesamtanlage, 400 Quadratmeter ist. Lauben sollen nicht größer als 24 Quadratmeter sein, inklusive einem eventuell überdachten Freisitz. Hat der Garten eine Fläche von weniger als 200 Quadratmeter, darf das Haus höchstens 18 Quadratmeter groß sein. Eine Ausnahme gilt für alte Lauben: Bauten, die vor der Wiedervereinigung errichtet wurden, genießen Bestandschutz.

„Wer nur Gras säen und auf der Hollywoodschaukel sitzen will, hat keine Chance.“

Die gesetzlich festgeschriebene „kleingärtnerische Nutzung“ bedeutet, dass mindestens ein Drittel der Gartenfläche zum Anbau von Obst und Gemüse verwendet werden muss. „Wer nur Gras säen und seine Tage auf der Hollywoodschaukel verbringen will, hat absolut keine Chance“, warnt Wagner. Kleingärtnerische Nutzung bedeutet, dass Kleintiere dürfen in den meisten Fällen nicht gehalten werden, der Kleingärtner muss die üblichen Ruhezeiten mittags und nachts einhalten, und offenes Lagerfeuer ist strikt untersagt. Weil Kleingartenvereine auch für das Gesamtbild der öffentlichen Anlagen zuständig sind, muss der Vereinsgärtner nicht nur den Weg vor seiner Parzelle sauber halten, sondern auch eine Mindestanzahl ge-

meinnütziger Stunden verrichten.

Zwar übernachten viele Kleingärtner im Sommer in ihren Gärten, was auch erlaubt ist, aber die Gartenlaube darf keines so genannten dauerhaften Wohncharakter besitzen. Somit sind Wasser und Strom erlaubt, Gas und Kanalisation aber schon nicht mehr. Satellitenschüsseln und Telefonanschlüsse sind genauso untersagt wie ein Wasserklosett oder Sickergruben – letztere vor allem aus Gründen des Umweltschutzes. Für die Hinterlassenschaften etwa der Campingtoiletten haben die Vereine daher nicht selten eine zentrale Entsorgungsstelle.

Die Kleingartenvereine haben das Recht auf das günstigste Pachtland der Kommune nur, wenn der bereits erwähnte „soziale Charakter“ und die Auflagen der Kommune gewahrt werden. Deshalb achten sie recht streng auf die Einhaltung der Regeln; verstößt ein Einzelner gegen die Auflagen, kann das schlimmstenfalls zu einer saftigen Geldstrafe und einem Rückbau auf eigene Kosten führen.

Nicht zuletzt diese Regeln haben den Kleingärten das Etikett „spießig“ angehängt. Zu Unrecht, findet Thomas Wagner: „Auch eine Mietergemeinschaft in einem großstädtischen Mehrgeschossbau funktioniert nur durch die Hausordnung, die zu jedem Mietvertrag gehört“, sagt der Kleingartenexperte. „Überall dort, wo Menschen gemeinsam leben, hat sich eine Ordnung herausgebildet. So muss halt auch das Zusammenwirken von Menschen verschiedener Individualität, kultureller Wurzeln, Nationalität, unterschiedlichen Alters und Geschlechts in einem Kleingärtnerverein zum Wohle aller Beteiligten geregelt werden.“

Kurz & knapp: Das Kleingartenwesen

Zu dem Dachverband „Bundesverband deutscher Gartenfreunde“ gehören 19 Landesverbände mit 15 200 Kleingärtnervereinen. Insgesamt gibt es in Deutschland derzeit gut eine Million Kleingärten. Sie bedecken eine Fläche von 46 640 Hektar und werden von rund vier Millionen Menschen genutzt. Neben den Kleingärtnern im Verein gibt es rund 17 Millionen Freizeitgärten. Insgesamt nutzen Hobbygärtner 6800 Quadratmeter, das sind 1,7 Prozent der Bundesfläche. Das Durchschnittsalter im Kleingärtnerverband sank von 56 Jahren im Jahr 1997 auf 47 Jahre im Jahr 2003.

Der Pächterwechsel beträgt rund fünf Prozent im Jahr, 30 Prozent der Bewerber für einen Kleingarten haben Kinder, 7,5 Prozent der Kleingärtner in Deutschland haben einen Migrationshintergrund.

Tendenziell sind die neuen Bundesländer das Eldorado der Kleingärtner: Sie stellen zwei Drittel der Gesamtmitgliederschaft des Verbandes. Sachsen ist die Region mit den meisten Kleingärten. Dort begann auch die Geschichte des Kleingartenwesens: 1864 gründete der Leipziger Pädagoge Ernst Innzenz Hauschild den Schreberverein, den er nach seinem verstorbenen Kollegen benannte. Hauschild pachtete eine



Nichts für Einzelgänger

Spielwiese und legte dort kleine Blumengärten an, die von Schulkindern bepflanzt und gepflegt werden sollten. Bald gingen diese Gärten in die Obhut der Eltern über. 1869 umfasste die Initiative rund 100 Parzellen und gab sich eine Vereinsatzung. 1891 waren bereits 14 weitere Schrebervereine in Leipzig gegründet worden. Die historische Kleingartenanlage „Dr. Schreber“ steht heute unter Denkmalschutz und beherbergt seit 1996 das Deutsche Kleingärtnermuseum. Leipzig ist bis heute Deutschlands Kleingärtnerhauptstadt: Hier erholt sich jeder zwölfte Bewohner in einem Kleingarten (40 000 Kleingärten auf 500 000 Einwohner). (wim.)

RECHT & RATGEBER

Wohnfläche

Eine Wohnfläche gilt zwischen den Parteien des Wohnraummietverhältnisses nicht allein deshalb als vereinbart, weil der Vermieter in einer Zeitungsanzeige die Wohnfläche mit zirka 90 Quadratmeter angegeben und diese auf Nachfrage des Mieters auch bestätigt hat. Enthält darüber hinaus der schriftliche Mietvertrag über Umstände, die die Mietvertragsparteien für bedeutsam halten, keine Angabe, dann ist dieses ein gewichtiges Indiz dafür, dass sich der Vermieter hinsichtlich dieses bekanntgegebenen Umstandes gerade nicht binden wollte und dass die andere Partei auf die Aufnahme in den Mietvertrag letztlich keinen Wert legte. Es bleibt bei der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, nach der grundsätzlich Flächenabweichungen von weniger als zehn Prozent

keinen Mangel begründen. Landgericht Mannheim, Urteil vom 8. II. 2006, Az. 4 S 96/06.

* * *

Mietzweck

Sind Gewerberäume mit dem Mietzweck „Grillstube“ vermietet, so umfasst dieser nicht den Betrieb eines „Pizza-Taxi-Betriebs“. Dieses gilt insbesondere dann, wenn der Vermieter bei der Festlegung des Vertragszwecks erklärtermaßen Wert darauf gelegt hatte, mit Rücksicht auf die Hausbewohner im Übrigen Lärmimmissionen und Ruhestörungen möglichst zu vermeiden. Eine solche Gefahr besteht aber dann, wenn der Mietzweck geändert wird. Dieses gilt im Übrigen auch dann, wenn der Mieter die Räume untervermietet will. OLG Düsseldorf, Beschluss vom 29. 5. 2006, Az. 24 U 179/05.

Fristlose Kündigung

Ein Grund zur fristlosen Kündigung des Mietvertrages ist dem Mieter gegeben, wenn der Vermieter ohne Erlaubnis die Mieträume mittels eines Schlüssels betritt, den er unberechtigt behalten hatte. Der Vermieter darf nur mit Zustimmung des Mieters einen Schlüssel behalten. Es ist Hauptpflicht des Vermieters, dem Mieter den Mietgegenstand zum alleinigen Gebrauch zu überlassen, und zwar unabhängig von der Frage, ob Wohn- oder Gewerberaum vermietet worden ist. Darüber darf der Vermieter nur mit Einwilligung des Mieters die Räume betreten, es sei denn, es liegt ein zwingender Grund vor. Oberlandesgericht Celle, Beschluss vom 5. 10. 2006, Az. 13 U 182/06.

Babo von Rohr, Rechtsanwalt in der Sozietät Breiholdt Rechtsanwälte Hamburg.

Immobilie der Woche



Exklusivität in Holz und Glas – ein HUF FACHWERKHAUS 2000.

Freiheit, die ich meine.

Wohnen und Leben als Verwirklichung persönlicher Wünsche und Vorstellungen bis ins Detail: Das ist bauen mit HUF HAUS. Klassisches Fachwerk und Großflächen-Verglasungen dominieren den ersten visuellen Eindruck einer Architektur, die sich offen und transparent an den Prinzipien der Bauhausarchitekten orientiert: Reduktion auf das Wesentliche. Auch innen bestimmen Weite und Offenheit das Raumgefühl, verstärkt durch die klaren Strukturen der Fachwerkkonstruktion. Harmonisch abgestimmt und farblich zurückhaltend unterstützt der im gesamten

Erdgeschoss verlegte Granitboden den Raumfluss bei diesem HUF FACHWERKHAUS. Auch die offene Küche mit dem anschließenden Ess- und Wohnbereich präsentiert sich eher zurückhaltend in edlem Grau. Farbliche Kontraste setzen einige ausgewählte Möbelstücke und Accessoires. Wirkliche Freiheit offenbart sich bei einem Blick aus den bodentiefen Verglasungen in die umgebende Gartenlandschaft, die im Wechsel der Tages- und Jahreszeiten so unmittelbar in das Wohn- und Lebensgefühl einbezogen wird. Dies gilt auch für das Dachgeschoss, das hier

den Schlafräumen und einem zeitgemäßen Wellnessbereich mit Sauna vorbehalten ist. Wie bei jedem HUF FACHWERKHAUS folgen bei diesem Beispiel die Grundrissgestaltung und Ausstattung ganz den individuellen Wünschen des Bauherren. Richtungsweisende Haustechnik, auch dafür steht der Name HUF HAUS: offenbart sich z.B. in einem innovativen Heizsystem „air conomy“ mit kontrollierter Be- und Entlüftung, das ein behagliches Raumklima zu jeder Tages- und Nachtzeit garantiert. Die bereits genannten eigenen HUF Möbelkonzepte, spezielle

Beleuchtungssysteme und andere Ausstattungsideen bieten die Möglichkeit, die anspruchsvolle HUF Fachwerkarchitektur auch im Rahmen der Innenraumgestaltung dem eigenen Geschmack folgend fortzuführen. Freiheit, die ich meine – mit einem HUF FACHWERKHAUS wird dieser Anspruch gelebte Realität.

HUF HAUS GmbH & Co. KG
Mühlenweg 1
D-56244 Hartenfels
Telefon 0 26 26 / 76 10
Telefax 0 26 26 / 76 11 03
info@huf-haus.de
www.huf-haus.de