

Eigentumsverhältnisse im Kleingarten – Wem gehört was?

Die Eigentumsverhältnisse auf einer Parzelle in einem Kleingartenverein (KGV) sind nicht einheitlich.

1. Grund und Boden

Bodeneigentümer ist derjenige, der im Grundbuch der Liegenschaft eingetragen ist. Das können die Kommune, aber auch private Personen oder häufig Erbgemeinschaften sein. Sie verpachten ihr Eigentum an den *Stadtverband Leipzig der Kleingärtner e. V.* (SLK). Bedingung ist jedoch, dass das **Bundeskleingartengesetz** (BKgG) eingehalten wird. Abweichungen von dessen Regelungen können eine starke Erhöhung der Pacht oder gar eine Kündigung nach sich ziehen. Der LSK übergibt den einzelnen KGV, d.h. den im Vereinsregister verzeichneten Vorständen, den Grund und Boden ihrer Anlage zur Unterverpachtung der einzelnen Parzellen. Somit entscheidet der Vorstand eines KGV – und nur dieser - eigenständig, wer in ihrer Parzelle Pächter wird, und wer nicht. Ein abgebender Pächter kann natürlich Vorschläge unterbreiten.

Bei Nutzung des fremden Boden durch Pacht entstehen dem Pächter Obhutspflichten zur sachgemäßen Nutzung (§ 545, § 590 BGB) . Dort wird der Pächter verpflichtet, Änderungen an der Pachtsache zu unterlassen, die über die Pachtdauer hinauswirken können. Das betrifft alle erdverbundene Anlagen auf der Parzelle, wie Lauben, Terrassen, Sichtschutzwände, Gartenteiche, ortsfeste Komposter usw. Deshalb ist bei solchen Absichten der Verpächter, also der Vorstand des KGV, zu informieren (Bauantrag), der einen Rückbau nach Beendigung des Pachtverhältnisses fordern kann. Zur Herstellung des Originalzustandes müssen vom Pächter Vorkehrungen getroffen werden (wie Erdaushub).

2. Anpflanzungen und Aufbauten

Alle Anpflanzungen (Sträucher, Bäume) und Bauten (erdverbundene Anlagen, s.o.) gehören dem Pächter, und zwar unabhängig davon, ob er sie selbst errichtet oder vom Vorgänger übernommen hat. Bei Pachtende muss ein Schätzer ein Wertgutachten erstellen. Das dient als Verhandlungsgrundlage mit einem potentiellen Nachpächter. Alternativ kann der Verpächter einen Rückbau verlangen.

Eine Einigung des Pächters mit einem Nachfolger berechtigt letzteren aber **nicht zur Nutzung** der Parzelle, denn dazu muss ein Pachtvertrag über Grund und Boden mit dem KGV abgeschlossen werden.

3. Gemeinschaftseigentum

Außenzäune, Wege, PKW-Stellflächen des Vereins, Baulichkeiten auf Gemeinschaftsfläche u.a. sind Vereinseigentum. Dazu gehören auch Wasser- und Elektroleitungen, auch wenn der Pächter einen finanziellen Beitrag geleistet hatte. Er hat daran lediglich Nutzungsrecht.