

Bundesrepublik Deutschland  
Der Bundeskanzler

II/5 — 84220 — 5354/67

Bonn, den 27. Oktober 1967

An den Herrn  
Präsidenten des Deutschen Bundestages

Hiermit übersende ich den

Entwurf eines Gesetzes  
zur Änderung und Ergänzung  
kleingartenrechtlicher Vorschriften

nebst Begründung (Anlage 1) mit der Bitte, die Beschlußfassung  
des Deutschen Bundestages herbeizuführen.

Federführend ist der Bundesminister für Wohnungswesen und  
Städtebau.

Der Bundesrat hat in seiner Sitzung am 14. Juli 1967 gemäß  
Artikel 76 Abs. 2 des Grundgesetzes beschlossen, zu dem Ent-  
wurf wie aus der Anlage 2 ersichtlich Stellung zu nehmen.

Im übrigen erhebt er gegen den Entwurf keine Einwendungen.

Die Gegenäußerung der Bundesregierung zu der Stellungnahme  
des Bundesrates ist der Anlage 3 zu entnehmen.

Der Stellvertreter des Bundeskanzlers

**Brandt**

## Anlage 1

## Entwurf eines Gesetzes zur Änderung und Ergänzung kleingartenrechtlicher Vorschriften

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

### § 1

#### Einseitige Pachterhöhung

(1) Ist der Pächter von kleingärtnerisch genutztem Land zur Entrichtung eines Pachtzinses verpflichtet, der niedriger ist als der von der nach den kleingartenrechtlichen Vorschriften zuständigen Stelle festgesetzte Pachtzins, so kann der Verpächter dem Pächter gegenüber schriftlich erklären, daß der Pachtzins bis zur Höhe des festgesetzten Pachtzinses erhöht werden soll. Die Erklärung ist nur wirksam, wenn in ihr die Erhöhung begründet und berechnet ist.

(2) Die Erklärung des Verpächters hat die Wirkung, daß an die Stelle des bisher zu entrichtenden Pachtzinses der erhöhte Pachtzins von dem Ersten des auf die Erklärung folgenden Zahlungstermins an tritt; wird die Erklärung mit einer Frist von weniger als einem Monat vor diesem Zahlungstermin abgegeben, so tritt diese Wirkung erst drei Monate nach Ablauf des Monats ein, in dem die Erklärung abgegeben wurde.

### § 2

#### Ergänzung der Kündigungsvorschriften

(1) Pachtverträge über kleingärtnerisch genutztes Land können durch den Verpächter auch gekündigt werden, wenn

1. dem Verpächter im Interesse der Schaffung oder Aufrechterhaltung seiner wirtschaftlichen Lebensgrundlage die Fortsetzung des Pachtverhältnisses nicht mehr zugemutet werden kann, es sei denn, daß das öffentliche Interesse an dem Fortbestand des Pachtverhältnisses überwiegt;
2. das Grundstück oder ein Grundstücksteil alsbald einer im Bebauungsplan festgesetzten anderen Nutzung zugeführt oder alsbald für diese Nutzung vorbereitet werden soll und dem Verpächter oder demjenigen, der das Grundstück planungsgemäß verwenden will, ein für das Vorhaben in gleicher Weise geeignetes anderes Grundstück nicht zur Verfügung steht;
3. die Voraussetzungen einer Grundstücksbeschaffung nach § 1 Abs. 1 des Landbeschaffungsgesetzes vom 23. Februar 1957 (Bundesgesetzbl. I S. 134), zuletzt geän-

dert durch das Vierte Änderungsgesetz LBG vom 29. November 1966 (Bundesgesetzbl. I S. 653), vorliegen.

(2) Die Kündigung bedarf in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 1 und 2 der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde, im Lande Schleswig-Holstein der Landesspruchstelle.

(3) Die geltenden Vorschriften über die Kündigungsfristen finden auch in den Fällen des Absatzes 1 Anwendung.

### § 3

#### Ersatzleistungen

(1) Ist in den Fällen des § 2 Abs. 1 Nr. 1 die Genehmigung zur Kündigung versagt worden, weil das öffentliche Interesse an dem Fortbestand des Pachtverhältnisses überwiegt, so kann der Verpächter die Übernahme der Flächen durch die Gemeinde verlangen, wenn die sonstigen Voraussetzungen für die Kündigung gegeben sind. Kommt eine Einigung über die Übernahme nicht zustande, so kann der Verpächter die Entziehung des Eigentums an den Flächen verlangen. Für die Entziehung des Eigentums gelten die Vorschriften des Fünften Teiles des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzbl. I S. 341).

(2) Wird gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 1 gekündigt, so hat die für die Kündigungsgenehmigung zuständige Stelle dem Pächter eine vom Verpächter zu leistende angemessene Entschädigung in Geld zuzuerkennen.

(3) Wird gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 2 und 3 gekündigt, so sind die Vorschriften über Ersatzleistungen entsprechend anzuwenden, die für die Kündigung aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohles gelten.

### § 4

#### Begründung von Pachtverhältnissen für Dauerkleingärten

Sind im Bebauungsplan Flächen für Dauerkleingärten festgesetzt, so können durch Enteignung an diesen Flächen Pachtverhältnisse zugunsten Nutzungswilliger begründet werden, wenn eine Einigung zwischen dem Eigentümer und dem Nutzungswilligen nicht zustande kommt. Die Vorschriften des Fünften Teiles des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzbl. I S. 341) sind anzuwenden.

## § 5

**Anwendung auf bestehende Pachtverhältnisse**

(1) Ein Pachtvertrag über kleingärtnerisch genutztes Land, der zur Zeit des Inkrafttretens dieses Gesetzes besteht, richtet sich von diesem Zeitpunkt an nach dem neuen Recht.

(2) Pachtverträge über kleingärtnerisch genutztes Land, die auf Grund der nach § 7 Abs. 2 außer Kraft getretenen Vorschriften begründet worden sind, bleiben unberührt.

## § 6

**Geltung in Berlin**

Dieses Gesetz gilt nach Maßgabe des § 13 Abs. 1 des Dritten Überleitungsgesetzes vom 4. Januar 1952 (Bundesgesetzbl. I S. 1) auch im Land Berlin.

## § 7

**Schlußvorschriften**

(1) Dieses Gesetz tritt am Ersten des auf die Verkündung folgenden Monats in Kraft.

(2) Gleichzeitig treten außer Kraft:

1. § 5 Abs. 2 bis 4 der Kleingarten- und Kleinpachtlandordnung vom 31. Juli 1919 (Reichsgesetzbl. S. 1371),
2. §§ 7 bis 9 des Kleingartengesetzes des Landes Schleswig-Holstein vom 3. Februar 1948 (GVOBl. Schl.-H. S. 148),
3. § 3 der Rechtsanordnung über die Bereitstellung von Grundstücken für kleingärtnerische Nutzung vom 21. März 1947 (Amtsblatt des Staatssekretärs für das französisch besetzte Gebiet Württemberg und Hohenzollern S. 748).
4. § 1 Abs. 2 Buchstabe d der Verordnung über Kündigungsschutz und andere kleingartenrechtliche Vorschriften in der Fassung vom 15. Dezember 1944 (Reichsgesetzbl. I S. 347).

(3) Wo auf Vorschriften verwiesen wird, die durch dieses Gesetz aufgehoben oder geändert werden, erhält die Verweisung ihren Inhalt aus den entsprechenden neuen Vorschriften. Einer Verweisung steht es gleich, wenn die Anwendbarkeit der in Satz 1 bezeichneten Vorschriften stillschweigend vorausgesetzt wird.

## Begründung

### I. Allgemeine Begründung

Der Kleingarten trägt nicht nur zur Deckung des Ernährungsbedarfs und zu einer gesunden Lebensführung des Pächters bei, sondern er stellt auch einen Teil der Grünflächen im städtischen Bereich dar, die der Erholung der Bevölkerung dienen. Wegen ihrer sozialpolitischen Bedeutung sind Kleingartenanlagen in besonderem Maße erhaltungs- und förderungswürdig. Daher legt auch das Bundesbaugesetz den Gemeinden die Verpflichtung auf, in ihren Bauleitplänen nach Maßgabe der örtlichen Verhältnisse und Bedürfnisse Flächen für Dauerkleingärten darzustellen und festzusetzen. Trotz aller Bemühungen der Gemeinden besteht aber immer noch ein erhebliches zahlenmäßiges Mißverhältnis zwischen planerisch festgesetzten Dauerkleingärten und den sonstigen, einem besonderen gesetzlichen Kündigungsschutz unterliegenden Kleingärten, die bereits während des ersten Weltkrieges und in der Folgezeit im Wege freihändiger Verpachtung oder durch Anwendung von Zwangspachtvorschriften angelegt worden sind. Eine Aufhebung dieser Schutzvorschriften würde den Fortbestand der Kleingartenanlagen ernsthaft in Frage stellen und den Gemeinden als Trägern der in der Förderung des Kleingartenwesens liegenden öffentlichen Aufgabe unüberwindbare Schwierigkeiten bereiten. Aus diesen Erwägungen kann im gegenwärtigen Zeitpunkt eine umfassende Neuordnung des Kleingartenrechts, die zu einer Rechtsbereinigung und zugleich zu einer Rechtsfortbildung führen muß, noch nicht vorgenommen werden.

Andererseits haften dem geltenden Kleingartenrecht wesentliche Mängel an, deren Behebung bis zu der in Aussicht genommenen Gesamtrechtsreform nicht zurückgestellt werden kann. Es ist insbesondere notwendig, im Wege einer Vorwegregelung die Voraussetzungen für eine Entzerrung der Pachtpreise zu schaffen, die bestehenden Vorschriften über die zwangsweise Begründung von Pachtverhältnissen aufzuheben und durch eine auf den Vollzug planungsrechtlicher Festsetzungen beschränkte Regelung zu ersetzen sowie schließlich eine Beseitigung des Kündigungsschutzes auch dann vorzusehen, wenn die Fortführung des Pachtverhältnisses dem Verpächter nicht mehr zuzumuten ist oder sich als Hemmnis für die alsbaldige Durchführung eines Bebauungsplanes erweist.

Eine dieser Zielsetzung dienende Änderung und Ergänzung der kleingartenrechtlichen Vorschriften muß durch ein Bundesgesetz erfolgen, da das geltende Recht teils auf früherem Reichsrecht — das gemäß Artikel 123 GG fortgilt —, teils auf landesrechtlichen Vorschriften beruht, die — soweit sie früheres Reichsrecht abgeändert haben —, nach Artikel 125 Nr. 2 GG Bundesrecht geworden sind. Ganz oder teilweise sind fortgeltendes Bundesrecht

1. die Kleingarten- und Kleinpachtlandordnung vom 31. Juli 1919 (Reichsgesetzbl. S. 1371),
2. das Gesetz zur Ergänzung der Kleingarten- und Kleinpachtlandordnung vom 26. Juni 1935 (Reichsgesetzbl. S. 809),
3. die Verordnung über Kündigungsschutz und andere kleingartenrechtliche Vorschriften in der Fassung vom 15. Dezember 1944 (Reichsgesetzblatt I S. 347),
4. die Anordnung über eine erweiterte Kündigungsmöglichkeit von kleingärtnerisch bewirtschaftetem Land vom 23. Januar 1945 (Reichs-Anz. Nr. 26),
5. das Kleingartengesetz des Landes Schleswig-Holstein vom 3. Februar 1948 in der Fassung des Änderungsgesetzes vom 5. Mai 1948 (GVBl. Schl.-H. S. 148),
6. das Landesgesetz des Landes Rheinland-Pfalz über Kündigungsschutz für Kleingärten und andere kleingartenrechtliche Vorschriften vom 23. November 1948 (GVBl. S. 410),
7. die Landesverordnung (für das ehemalige Land Baden) über die Auflockerung des Kündigungsschutzes von Kleingärten vom 19. November 1948 (GVBl. Bad.-Württ. S. 50),
8. die Verordnung des Landwirtschaftsministeriums (für das ehemalige Land Württemberg-Hohenzollern) über Kündigungsschutz von Kleingärten vom 28. Juli 1947 (RegBl. S. 104),
9. die Rechtsanordnung über die Bereitstellung von Grundstücken für kleingärtnerische Nutzung (für das ehemalige Land Württemberg-Hohenzollern) vom 21. März 1947 (Amtsbl. des Staatssekretariats für das französisch besetzte Gebiet Württemberg und Hohenzollern S. 748),
10. die Erste Hess. Anordnung über eine erweiterte Kündigungsmöglichkeit von kleingärtnerisch bewirtschaftetem Land vom 7. Februar 1947 (Staatsanz. S. 154).

Die Gesetzgebungszuständigkeit des Bundes beruht auf Artikel 74 Nr. 18 GG.

Bund, Länder und Gemeinden werden durch das Gesetz nicht mit zusätzlichen Kosten belastet.

### II. Begründung im einzelnen

#### Zu § 1

Nach § 1 der Kleingarten- und Kleinpachtlandordnung vom 31. Juli 1919 dürfen Grundstücke zum Zwecke nichtgewerbsmäßiger Nutzung nicht zu höheren als den von der unteren Verwaltungsbehörde nach Anhörung landwirtschaftlicher, gärtnerischer oder kleingärtnerischer Sachverständiger festgesetzten Preisen verpachtet werden. Eine als

Kann-Vorschrift ausgebildete entsprechende Regelung enthält § 19 des Kleingartengesetzes des Landes Schleswig-Holstein vom 3. Februar 1948. Während der Geltungsdauer der Preisvorschriften für die Vermietung und Verpachtung von Grundstücken war den zuständigen Stellen eine Anpassung der Pachtpreise an die veränderten allgemeinen Wertverhältnisse grundsätzlich verwehrt, da die hierzu erforderliche Genehmigung der Preisbehörden nur in besonders gelagerten Ausnahmefällen erteilt werden konnte. Soweit nach Aufhebung dieser Preisvorschriften (Verordnung PR Nr. 12/64 vom 27. November 1964) die Pachten für Kleingärten neu festgesetzt worden sind, kann bei bisher abgeschlossenen Pachtverträgen der Verpächter den höheren Pachtzins nicht beanspruchen, da das geltende Recht eine Kündigung aus diesem Grunde nicht vorsieht. Als Folge dieses unbefriedigenden Zustandes ist eine erhebliche, fortschreitende Verzerrung der Pachtpreise zu verzeichnen. Ihr soll durch die in § 1 getroffene Regelung begegnet werden. Die Vorschrift gibt dem Verpächter das Recht, durch einseitige, vertragsgestaltende Erklärung den bisherigen Pachtzins bis zur Höhe des Pachtzinses anzuhoben, der von der zuständigen Stelle festgesetzt worden ist. Die Fassung ist den vergleichbaren Vorschriften des § 18 des Ersten Bundesmietengesetzes vom 27. 7. 1955 (Bundesgesetzbl. I S. 458) und § 10 des Wohnungsbindungsgesetzes vom 24. 8. 1965 (Bundesgesetzbl. I S. 945, 954) nachgebildet, trägt jedoch in Absatz 2 der Besonderheit Rechnung, daß die Kleingartenpacht regelmäßig nicht monatlich sondern jährlich gezahlt wird.

#### Zu § 2 Abs. 1 Nr. 1

Die Erfahrung hat gezeigt, daß Grundstücke, die an Kleingärtner verpachtet worden sind, in der Regel weder einen Kaufinteressenten finden noch beliehen werden können. Es ist daher denkbar, daß die sich aus den Kündigungsschutzvorschriften ergebenden Beschränkungen der Eigentümerbefugnisse die Grenzen der verfassungsrechtlich zulässigen Eigentumsbindung überschreiten, wenn der Eigentümer aus zwingenden wirtschaftlichen Gründen auf eine anderweitige Verwertung der Grundstücke angewiesen ist. Diesem Gesichtspunkt wird in Absatz 1 Nr. 1 Rechnung getragen. Die Belange des Verpächters müssen indessen zurücktreten, wenn das öffentliche Interesse an der Erhaltung der Kleingartenanlage überwiegt. Zur Wahrung der Verfassungskonformität dieser Kündigungseinschränkung wird dem Verpächter in diesen Fällen ein Anspruch auf Übernahme des Grundstücks durch die Gemeinde zugebilligt (§ 3 Abs. 1).

#### Zu § 2 Abs. 2 Nr. 2

Der Kündigungstatbestand der Nummer 2 soll Schwierigkeiten ausräumen, die sich bei der Durchführung von Bebauungsplänen aus den geltenden Kündigungsschutzvorschriften, insbesondere aus § 1 Abs. 3 Satz 2 der Kündigungsschutzverordnung vom 15. Dezember 1944 und § 2 Abs. 2 des Landesgesetzes des Landes Rheinland-Pfalz vom 23. November 1948, ergeben haben.

Er geht davon aus, daß unter den in der Vorschrift genannten Voraussetzungen das öffentliche Interesse am Vollzug des Bebauungsplanes vorrangig ist. Die kleingärtnerischen Belange finden im Bauleitplanverfahren durch die dort vorgeschriebene Interessenabwägung (§ 1 Abs. 4 BBauG) die ihnen gebührende Berücksichtigung. Unter den Begriff Bebauungsplan im Sinne dieser Vorschrift fallen auch die gemäß § 173 Abs. 3 BBauG übergeleiteten Bebauungspläne.

Der Begriff Nutzungsvorbereitung ist im baurechtlichen Sinne zu verstehen (vgl. § 85 Abs. 1 Nr. 1 BBauG).

#### Zu § 2 Abs. 1 Nr. 3

Diese Vorschrift dient der Rechtsklarheit und der Rechtsvereinheitlichung. Der bisherige Kündigungstatbestand des § 1 Abs. 2 Buchstabe d der Kündigungsschutzverordnung vom 15. Dezember 1944 wird durch eine Neuregelung ersetzt, die auf die Voraussetzungen für eine Grundstücksbeschaffung nach § 1 des Landbeschaffungsgesetzes vom 23. Februar 1957 abgestimmt ist. Zugleich wird dieser Kündigungstatbestand auch für die Länder Schleswig-Holstein und Rheinland-Pfalz eingeführt, die eine dem § 1 inhaltlich entsprechende Regelung in ihre kleingartenrechtlichen Vorschriften nicht übernommen haben.

#### Zu § 2 Abs. 2

Nach dem geltenden Kleingartenrecht bedarf die Kündigung eines Pachtverhältnisses der behördlichen Genehmigung. Der Entwurf hält in den Fällen des Absatzes 2 Nr. 1 und 2 an dieser Regelung fest, da im Rahmen dieser Tatbestände den öffentlichen Belangen eine wesentliche Bedeutung zukommt. Ihre Wahrung muß den zuständigen Verwaltungsbehörden anvertraut bleiben.

Bei einer Kündigung nach Absatz 1 Nr. 3 kann von einer Genehmigung abgesehen werden, da die kleingärtnerischen und städtebaulichen Belange in dem Anhörungsverfahren (§ 1 Absatz 2, 3 Landbeschaffungsgesetz) berücksichtigt werden.

#### Zu § 2 Abs. 3

Absatz 3 stellt klar, daß die Kündigungsfristen des geltenden Kleingartenrechts anzuwenden sind.

#### Zu § 3

Absatz 1 regelt die entschädigungsrechtlichen Folgen, die sich ergeben, wenn in den Fällen des § 2 Abs. 1 Nr. 1 die Genehmigung zur Kündigung wegen Vorrangigkeit der öffentlichen Interessen versagt werden muß. Materiell-rechtlich übernimmt die Vorschrift einen bereits in § 40 Abs. 2 Nr. 1 BBauG enthaltenen Rechtsgedanken.

Bei einer Kündigung nach § 2 Abs. 1 Nr. 1 gewährt Absatz 2 in Anlehnung an das geltende Recht dem Pächter eine angemessene Entschädigung in Geld.

Die Kündigungstatbestände des § 2 Absatz 1 Nr. 2, 3 sind nach ihrem materiellen Inhalt vergleichbar mit

der bereits nach dem bisherigen Recht zulässigen Kündigung „aus überwiegenden Gründen des Allgemeinwohls“. Es ist daher geboten, die hierfür geltenden Entschädigungsvorschriften entsprechend anzuwenden.

#### Zu § 4

Sind nach § 9 BBauG in einem Bebauungsplan Flächen für Dauerkleingärten festgesetzt worden, so steht dem Eigentümer unter den in § 40 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 1 BBauG geregelten Voraussetzungen ein Übernahmeanspruch gegen die Gemeinde zu. Macht der Eigentümer von dieser Möglichkeit keinen Gebrauch, weigert er sich andererseits aber auch, einen Pachtvertrag mit einem Nutzungswilligen abzuschließen, so bietet das Bundesbaugesetz keine Handhabe, den Vollzug der planerischen Festsetzungen durchzusetzen. Die Voraussetzungen für eine Entziehung des Eigentums werden regelmäßig nicht gegeben sein. Die zwangsweise Begründung eines Pachtverhältnisses durch Enteignung ist im Hinblick auf die einschränkende Regelung des § 86 Abs. 1 Nr. 4 BBauG nicht möglich. In der zurückliegenden Zeit haben sich die zuständigen Stellen mit der Anwendung der Zwangspachtvorschriften des Kleingartenrechts beholfen. Da diese Vorschriften durch § 7 Abs. 2 aufgehoben werden, soll die Lücke durch die in § 4 getroffene Regelung geschlossen werden.

#### Zu § 5

Die Vorschrift soll Unklarheiten vorbeugen, die sich bei Anwendung des neuen Rechts ergeben können.

Sie bestimmt ausdrücklich, daß die in dem Entwurf vorgesehenen Regelungen auch auf bestehende Pachtverträge Anwendung finden sollen (Absatz 1). Sie stellt weiterhin klar, daß auch solche Pachtverträge bestehen bleiben, die auf Grund der in § 7 Abs. 2 aufgehobenen Zwangspachtvorschriften begründet worden sind.

#### Zu § 7

Die in Absatz 2 unter Nr. 1 bis 3 aufgeführten Zwangspachtvorschriften dienen ohne Rücksicht auf städtebauliche Erwägungen ausschließlich der Beschaffung von Kleingartenland. Sie waren zur Zeit ihres Inkrafttretens notwendig und verständlich. Es erscheint jedoch aus rechtsstaatlichen und planungsrechtlichen Erwägungen nicht mehr vertretbar, auf ihrer Grundlage künftig neue Pachtverhältnisse zu begründen. Für die künftige Schaffung von Kleingärten bieten die Vorschriften des Bundesbaugesetzes eine ausreichende Handhabe.

Wegen der Aufhebung des § 1 Abs. 2 Buchstabe d der Kündigungsschutzverordnung siehe die Begründung zu § 2 Abs. 1 Nr. 3.

Da in der Kündigungsschutzverordnung in der Fassung vom 15. Dezember 1944 und in dem Landesgesetz des Landes Rheinland-Pfalz vom 23. November 1948 auf § 5 Abs. 3 der Kleingarten- und Kleinpachtlandordnung vom 31. Juli 1919 Bezug genommen wird und diese Vorschrift aufgehoben werden soll, war es geboten, in Absatz 3 eine Überleitungsvorschrift aufzunehmen.

## Stellungnahme des Bundesrates

### 1. Zur Präambel

Die **Eingangsworte** erhalten folgende Fassung:

„Der Bundestag hat mit Zustimmung des Bundesrates das folgende Gesetz beschlossen:“

#### Begründung

Durch § 3 Abs. 1 Satz 3 und § 4 Satz 2 in Verbindung mit den §§ 104 ff. BBauG wird das Verwaltungsverfahren der Länder im Falle der Enteignung nach den §§ 3 und 4 geregelt. Das Gesetz bedarf daher der Zustimmung des Bundesrates gemäß Artikel 84 Abs. 1 GG.

### 2. Zu § 1

Nach Absatz 2 wird folgender Absatz 3 angefügt:

„(3) § 19 des Kleingartengesetzes des Landes Schleswig-Holstein vom 3. Februar 1948 (GVBl. Schl.-H. S. 148) bleibt unberührt.“

#### Begründung

§ 19 des schleswig-holsteinischen Kleingartengesetzes sieht eine Preisfestsetzung auch für den Einzelfall mit unmittelbarer Wirkung für die Vertragspartner vor. Der einzuführende Absatz 3 soll klarstellen, daß diese Regelung aufrechterhalten bleibt.

### 3. Zu § 2

In Absatz 1 Nr. 2 ist hinter dem Wort „soll“ ein Semikolon zu setzen und der folgende Satzteil zu streichen.

#### Begründung

Die Einschränkung in dem zu streichenden Satzteil würde mit großer Wahrscheinlichkeit häufig zu langwierigen Auseinandersetzungen und anschließenden gerichtlichen Verfahren über die Frage führen, ob andere Grundstücke in gleicher Weise geeignet sind und zur Verfügung stehen. Dadurch würde der Zweck dieser bedeutenden neuen Kündigungsmöglichkeit, nämlich die schnelle Verwirklichung des Bebauungsplanes, praktisch sehr stark beeinträchtigt.

### 4. Zu § 3

An Absatz 3 wird folgender Satz 2 angefügt:

„In den Ländern Berlin und Hamburg ist Ersatzland nur zu gewähren, soweit und sobald dafür Flächen zur Verfügung stehen, die in den Bau-

leitplänen als Dauerkleingärten ausgewiesen sind.“

#### Begründung

Die uneingeschränkte Anwendung der Vorschriften über die Ersatzlandgewährung mag in den meisten Gemeinden auch im Hinblick auf die Planungsgrundsätze des § 1 Abs. 3 bis 5 des Bundesbaugesetzes möglich sein; zur Regelung der Fälle, in denen sich die Ersatzlandgewährung als unmöglich erweist, mag die Freistellung von der Ersatzlandpflicht (§ 3 Abs. 2 der Kündigungschutzverordnung vom 15. Dezember 1944) ausreichen. Für die Länder Berlin und Hamburg ist dagegen von vornherein ersichtlich, daß die Befriedigung aller Ersatzlandansprüche unmöglich ist. In der Bauleitplanung für Berlin sind rd. 940 ha Dauerkleingartenland ausgewiesen. Der gesamte Bestand an Kleingartenland beträgt dagegen zur Zeit rd. 1950 ha. In Hamburg sind bei einem etwa gleich großen Bestand ca. zwei Drittel der Fläche planungsmäßig für andere Nutzungen vorgesehen. Das muß zur Folge haben, daß in zahlreichen Fällen von der Verpflichtung zur Ersatzlandgewährung freigestellt werden muß. Diese Verfahren und die sich häufig anschließenden Rechtsstreitigkeiten führen zu schwerwiegenden Verzögerungen in der notwendigen Verwendung des Baulandes für die planungsmäßigen Zwecke, insbesondere für den Wohnungsbau und die Ansiedlung von Gewerbe- oder Industriebetrieben. In Berlin kommt hinzu, daß die Spruchpraxis der ordentlichen Gerichte hinsichtlich der Ersatzlandgewährung außerordentlich eng ist. Mit dem Wohnungsbau und der Gewerbeansiedlung in das Umland auszuweichen, ist in beiden Ländern nicht oder im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung nur schwer möglich. Mit Rücksicht auf die besonderen Verhältnisse Berlins und Hamburgs ist die vorgeschlagene Ergänzung daher geboten.

### 5. Nach § 5

Nach § 5 wird folgender § 5 a eingefügt:

„§ 5 a

Zeitgärten

Ist für ein Grundstück im Bebauungsplan eine andere als kleingärtnerische Nutzung festgesetzt, so sind die geltenden kleingartenrechtlichen Vorschriften auf Pachtverträge über kleingärtnerisch genutztes Land, die nach Inkrafttreten dieses Gesetzes auf Zeit begründet werden,

nur für die Dauer des Pachtverhältnisses anzuwenden.“

B e g r ü n d u n g

Es ist anzustreben, zusätzliche Kleingartenpachtverhältnisse auf längere Zeit (sog. Zeitgärten) auch dort zu ermöglichen, wo nach der Bauleitplanung eine andere Nutzung vorgesehen ist, diese aber wegen anderer vordringlicher öffentlicher Aufgaben oder aus finanziellen Gründen erst später verwirklicht werden kann. Diese Flächen könnten unter dem vollen Rechtsschutz auf bestimmte Zeit bis zur Verwirklichung der Bauleitplanung kleingärtnerisch genutzt werden, sofern dann eine Herausgabe ohne Kündigungsgenehmigung und Ersatzleistungen gesichert ist. Die vorgesehene Einfügung läßt erwarten, daß die Gemeinden und private Eigentümer unter dieser Voraussetzung Grundstücke für die zeitlich begrenzte kleingärtnerische Nutzung zur Verfügung zu stellen bereit sind. Sie dient damit der Förderung des Kleingartenwesens.

6. **Zu § 7**

In Absatz 2 Nr. 4 sind nach den Worten „§ 1 Abs. 2 Buchstabe d“ einzufügen die Worte „sowie Abschnitt II“.

B e g r ü n d u n g

Abschnitt II (§§ 7 bis 10) der Kündigungsschutzverordnung ist sachlich und zeitlich überholt.



## Gegenäußerung der Bundesregierung zu der Stellungnahme des Bundesrates

### I.

Die Bundesregierung erhebt gegen die Änderungsvorschläge unter 1., 2. und 6. keine Einwendungen.

### II.

Zu den übrigen Änderungsvorschlägen wird folgendes bemerkt:

#### Zu 3.

Dem Anliegen wird mit der Maßgabe zugestimmt, daß § 2 Abs. 2 Nr. 2 lautet:

„2. das Grundstück oder ein Grundstücksteil alsbald einer im Bebauungsplan festgesetzten anderen Nutzung zugeführt oder alsbald für diese Nutzung vorbereitet werden soll und dem Verpächter oder demjenigen, der das Grundstück planungsgemäß verwenden will, ein für das Vorhaben in gleicher Weise geeignetes anderes, kleingärtnerisch nicht genutztes Grundstück im Bereich desselben Bebauungsplanes nicht zur Verfügung steht;“.

Der Vorschlag, die Kündigung zu den in der Vorschrift bezeichneten Zwecken ohne einschränkende Voraussetzungen zuzulassen, würde zu einer über das sachlich gebotene Maß hinausgehenden Beeinträchtigung der kleingärtnerischen Belange führen. Auch bei Anerkennung des städtebaulichen Interesses an einer alsbaldigen Verwirklichung des Be-

bauungsplanes erscheint es jedenfalls gerechtfertigt, daß der Verpächter oder sonstige Nutzungswillige sein Vorhaben zunächst auf einem anderen geeigneten Grundstück ausführt, das im Bereich desselben Bebauungsplanes zur Verfügung steht. Diese Voraussetzung läßt sich im Einzelfall unschwer überprüfen.

#### Zu 4.

Dem Vorschlag wird insoweit zugestimmt, als er das Land Berlin betrifft. Die Bundesregierung behält sich vor, im Laufe des weiteren Gesetzgebungsverfahrens dazu Stellung zu nehmen, ob auch das Land Hamburg in diese Regelung einzubeziehen ist.

#### Zu 5.

Dem Vorschlag wird in nachstehender verbesserter Fassung zugestimmt:

„§ 5 a

Zeitgärten

Werden Pachtverträge zur kleingärtnerischen Nutzung von Grundstücken, für die in einem Bebauungsplan eine andere Nutzung festgesetzt ist, nach Inkrafttreten dieses Gesetzes auf Zeit begründet, so sind die geltenden kleingartenrechtlichen Vorschriften nur für die Dauer des Pachtverhältnisses anzuwenden. Mit Ablauf der in dem Pachtvertrag vereinbarten Zeit endet das Pachtverhältnis.“