

Федеральный закон о садовом наделе (BKleingG)

БклеингГ

Дата выпуска: 28.02.1983

Полная цитата:

«Bundesklingartengesetz vom 28. Februar 1983 (BGBl. I p. 210), который в последний раз был изменен статьей 11 Закона от 19 сентября 2006 года (BGBl. I, p. 2146)»

Статья: Последнее изменение ст. 11 Г от 19.9.2006 I 2146

Более подробную информацию о статусе можно найти в меню в разделе [Примечания](#)

Сноска

(+++ Textnachweis ab: 1.4.1983 +++)

(+++ Изменения в связи с соглашением См. § 20а +++)

Формула ввода

С согласия Бундесрата Бундестаг принял следующий закон:

Первый раздел Общие положения

§ 1 Определения

(1) Надельный сад - это сад, который

1. обслуживает пользователя (садовода) для некоммерческого садоводческого использования, в частности для извлечения плодоовощной продукции для собственного использования, и для отдыха (садоводческое использование) и
 2. расположен в комплексе, в котором объединены несколько индивидуальных садов с коммунальными удобствами, например дорожками, игровыми площадками и клубными домами (надельный сад).
- (2) Нет приусадебного участка
1. сад, который, хотя и соответствует требованиям пункта 1, используется владельцем или одним из членов его семьи в значении статьи 18 Закона о содействии жилищному строительству (сад владельца);
 2. сад, оставленный лицу, имеющему право пользования квартирой в связи с квартирой (квартирный сад);
 3. сад, оставленный работнику в связи с трудовым договором (сад работника);
 4. земля, на которой по контракту может выращиваться только определенная садоводческая продукция;
 5. участок земли, который может быть только по контракту обработан однолетними растениями (Grabeland).

(3) Постоянным надельным садом является приусадебный участок на участке, указанном в плане застройки постоянных наделов.

[Неофициальное оглавление](#)

§ 2 Предоставление садоводческого некоммерческого статуса

Организация садоводов признается некоммерческой организацией компетентным земельным органом, если она внесена в реестр ассоциаций, подлежит регулярному аудиту руководства и если уставом предусмотрено, что:

1. организация стремится исключительно или преимущественно к продвижению наделного садоводства и профессиональной поддержке своих членов,
2. полученный доход используется для садоводческих целей, и
3. в случае роспуска организации, активы которой используются в садоводческих целях.

§ 3 Участок сада и беседки

- (1) Площадь земельного участка не должна превышать 400 квадратных метров. Интересы охраны окружающей среды, охраны природы и сохранения ландшафта должны учитываться при использовании и управлении наводным садом.
- (2) В саду на отводе допускается создание одной беседки площадью не более 24 квадратных метров, включая крытый внутренний дворик; §§ 29-36 Строительного кодекса остаются в силе. Из-за своей природы, в частности оборудования и мебели, он не должен быть пригоден для постоянного проживания.
3. Параграфы 1 и 2 применяются *mutatis mutandis* к садам-владельцам.

Второй раздел Аренда малых видов

§ 4 Договоры аренды отвода

- (1) К договору аренды садового участка применяются положения Гражданского кодекса о договоре аренды, если настоящим Законом не установлено иное.
- (2) Если не установлено иное, положения об аренде садового участка применяются также к договорам аренды земельного участка с целью повторной аренды земли на основании индивидуальных договоров найма (временных договоров аренды). Временный договор аренды, который не заключен с наделной садоводческой организацией, признанной некоммерческой организацией или муниципалитетом, является ничтожным. Также ничтожным является договор о передаче управления земельным участком, который не заключен с наделной садовой организацией, упомянутой в предложении 2.
- (3) Если этого требуют общественные интересы, в частности, если надлежащее управление или пользование наземными садами или наделными садами более не гарантируется, арендодатель поручает управление садом, упомянутому во втором предложении параграфа 2.

§ 5 Аренда

- (1) В качестве аренды может требоваться не более чем четырехкратная сумма местной аренды при коммерческом выращивании плодоовощной продукции, исходя из общей площади наделного сада. Площади, выделенные под коммунальные объекты, учитываются пропорционально при определении аренды под индивидуальный надел. Если местные суммы аренды отсутствуют при коммерческом выращивании фруктов и овощей, в качестве основы для оценки используется соответствующая аренда в сопоставимом муниципалитете. Средняя арендная плата, выплачиваемая в муниципалитете, является обычной при коммерческом выращивании фруктов и овощей.
- (2) По требованию договаривающейся стороны экспертная комиссия, созданная в соответствии со статьей 192 Строительного кодекса, дает экспертное заключение о местной аренде в области коммерческого плодоовощного хозяйства. По запросу экспертной комиссии органы, ответственные за уведомление о договорах аренды земли, должны предоставить информацию о местной аренде в коммерческом плодоовощном хозяйстве. Если анонимные данные в значении Федерального закона о защите данных недоступны, аренда коммерческого выращивания фруктов и овощей в сопоставимом муниципалитете также должна использоваться в качестве основы для оценки.
- (3) Если согласованная аренда ниже или выше максимальной аренды, вытекающей из пунктов 1 и 2, соответствующая Договаривающаяся Сторона может заявить другой Договаривающейся Стороне в текстовой форме, что аренда будет увеличена или уменьшена до суммы максимальной аренды. На основании декларации более высокая или меньшая аренда подлежит уплате с первого дня платежного периода, следующего за декларацией. Договаривающиеся стороны могут потребовать корректировки не ранее истечения трех лет после заключения договора или предыдущей корректировки. В случае объявления арендодателем увеличения аренды арендатор вправе расторгнуть договор аренды не позднее 15-го рабочего дня платежного периода, с которого будет взиматься договор аренды, на конец следующего календарного месяца. Если арендатор расторгает договор аренды, увеличения аренды не происходит.
- (4) Арендодатель может требовать от арендатора возмещения расходов, уплаченных им за участок сада, в частности на благоустройство почвы, дорожки, ограждения и парковочные места, если эти расходы не были покрыты услугами садоводов или их организаций или субсидиями из публичных бюджетов и в той мере, в какой они являются обычными в контексте использования наделного садоводства. Обязанность садовода по возмещению ограничивается той частью приемлемых расходов, которая соответствует соотношению площадей между его наделным садом и наделным садом; площади, выделенные под коммунальные объекты, распределяются пропорционально площади отвода. Арендатор вправе уплатить сумму возмещения в виде частичных платежей в размере аренды одновременно с арендой.
- (5) Арендодатель может потребовать от арендатора возмещения публичных сборов, которые возлагаются на земельный участок. Предложение 2 пункта 4 применяется *mutatis mutandis*. Арендатор имеет право уплатить сумму возмещения единовременного сбора в частичных услугах, максимум до пяти ежегодных пособий.

§ 6 Срок действия договора

Договоры аренды на постоянные участки могут быть заключены только на неопределенный срок; срочные договоры считаются заключенными на неопределенный срок.

§ 7 Письменная форма расторжения

Расторжение договора аренды земельного участка должно быть оформлено в письменной форме.

§ 8 Расторжение без соблюдения срока уведомления

Арендодатель может расторгнуть договор аренды без соблюдения срока уведомления, если:

1. арендатор имеет задолженность по уплате аренды не менее чем за одну четверть года и не выполняет причитающееся требование об аренде в течение двух месяцев с момента напоминания в текстовой форме, или
2. арендатор или лица, допускаемые им на участке отвода, совершают такие серьезные нарушения обязанностей, в частности нарушают покой в садовом сообществе настолько устойчиво, что от арендодателя нельзя ожидать продолжения договорных отношений.

§ 9 Обычное расторжение

(1) Арендодатель может расторгнуть договор аренды садового участка, если:

1. арендатор, несмотря на предупреждение арендодателя в текстовой форме, продолжает неоружеводческое использование или нарушает другие обязательства, касающиеся использования надела сада, незначительно, в частности использует беседку для постоянного жилья, оставляет имущество третьему лицу без разрешения, не устраняет существенные недостатки в управлении в течение разумного периода времени или предоставляет денежные или другие коммунальные услуги для приусадебного участка отказался;
2. прекращение аренды необходимо для того, чтобы перестроить сад, в частности, ограничить наделы размером, предусмотренным в § 3 (1), улучшить дорожки или построить игровые или парковочные места;
3. сам собственник или один из членов его семьи в значении статьи 18 Закона о содействии жилищному строительству хочет использовать сад для садоводства и другие подходящие садовые угодья, недоступные ему; сад должен быть подобран с учетом интересов садоводов;
4. в соответствии с законодательством о планировании использование, отличное от использования в садоводстве, является допустимым, и владелец лишен возможности использовать другую экономическую эксплуатацию в результате продолжения аренды и, таким образом, будет страдать от значительных недостатков;
5. земельный участок, используемый в качестве надела сада, должен быть как можно скорее передан в другое пользование, указанное в плане застройки, или должен быть подготовлен к этому использованию как можно скорее; прекращение также допускается до того, как план развития станет юридически обязательным, если муниципалитет решил создать его, изменить или дополнить его, если можно предположить, в соответствии с ходом работ по планированию, что будет определено предполагаемое другое использование, и неотложные причины общественного интереса требуют подготовки или реализации другого использования до того, как план развития станет юридически обязательным, или
6. земельный участок, используемый в качестве надела сада
 - а) после завершения утверждения плана для указанного использования, или
 - б) для целей, указанных в пункте 1 части 1 Закона о закупках земли с поправками, внесенными в часть III Бюллетеня федеральных законов, заголовков № 54-3, с последними изменениями, внесенными *пунктом 33 Закона от 20 декабря 1976 года (Федеральный законодательный вестник I, стр. 3574)*, необходимо как можно скорее.

(2) Расторжение допускается только на 30 ноября каждого года; Это должно быть выполнено не позднее

1. в случаях, указанных в параграфе 1(1), на третий рабочий день августа,
2. в случаях, указанных в параграфе 1(2)-(6), на третий рабочий день февраля

в этом году. Если неотложные причины требуют досрочного использования площади, используемой для садоводства, прекращение допускается в случаях, указанных в пунктах 1 № 5 и 6, не позднее третьего рабочего дня календарного месяца на конец следующего месяца.

(3) Если договор найма заключен на определенный срок, расторжение недопустимо в соответствии с пунктами 3 или 4 части 1.

§ 10 Расторжение временных договоров аренды

(1) Арендодатель может также расторгнуть временный договор аренды, если

1. временный арендатор допускает нарушения обязанностей в значении § 8 No 2 или § 9 (1) No 1 независимо от предупреждения арендодателя, или

2. временный арендатор лишается некоммерческого статуса озеленения.

(2) При расторжении в соответствии с пунктами 3-6 части 1 статьи 9, которая касается только частей наделного сада, временный договор аренды ограничивается оставшимися частями наделного сада.

(3) Если временный договор аренды прекращается прекращением действия арендодателя, арендодатель заключает договоры временного арендатора с садоводами.

§ 11 Компенсация за расторжение

(1) Если договор аренды садового участка прекращается в соответствии с пунктами 2-6 части 1 статьи 9, арендатор имеет право на соответствующую компенсацию за привезенные им или приобретенные за вознаграждение посадки и растения, если это принято в контексте садоводческого использования. Если правила оценки насаждений и сооружений установлены землями или приняты организацией садоводов и утверждены компетентным органом, они должны учитываться при расчете размера компенсации. В случае расторжения в соответствии с § 9 (1) No 5 или 6, также должны соблюдаться принципы, применимые к компенсации за экспроприацию.

(2) Арендодатель обязан выплатить компенсацию, если договор был расторгнут в соответствии с пунктами 2-4 части 1 статьи 9. В случае прекращения в соответствии с § 9 (1) No 5 или 6, лицо, которое использует участок, используемый в качестве наделного сада, обязано выплатить компенсацию.

(3) Иск предъявляется сразу же после окончания срока аренды и расчистки земельного участка.

§ 12 Расторжение договора аренды надела в случае смерти садовода

(1) Если садовник участка умирает, срок аренды надела заканчивается в конце календарного месяца, следующего за смертью садовода.

2. Договор аренды надела, заключенный совместно супругами или супругами по жизни, продолжается с пережившим супругом или партнером после смерти супруга или партнера. Если в течение одного месяца после смерти переживший супруг или партнер в текстовой форме заявляет арендодателю, что он или она не желает продолжать аренду земельного участка, пункт 1 применяется *mutatis mutandis*.

(3) В случае части 2 предложения 1, § 563b (1) и (2) об ответственности и о зачислении уплаченной арендной платы применяются соответственно.

Сноска

Курсив: Должно быть правильно написано «Раздел 563b (1) и (2) Гражданского кодекса»

§ 13 Отклоняющиеся соглашения

Соглашения, отступающие от положений настоящей статьи в ущерб арендатору, являются ничтожными.

Third section Dauerkleingärten

§ 14 Предоставление и приобретение замещающих земель

(1) Если договор аренды постоянного участка расторгается в соответствии с пунктами 5 или 6 части 1 статьи 9, муниципалитет предоставляет или приобретает подходящую замещающую землю, если он не в состоянии выполнить это обязательство.

(2) Если самоуправление предоставило или приобрело замещающую землю, заказчик обязан выплатить муниципалитету компенсационную сумму, соответствующую разнице в стоимости между площадью, используемой для садоводства, и замещающей землей.

(3) Замещающий земельный участок предоставляется в пользование садоводству на момент изъятия постоянного наделного сада.

§ 15 Заключение договоров аренды отвода путем экспроприации

(1) Договоры аренды наводных участков могут быть установлены путем принудительного отчуждения площадей, установленных планом застройки садов с постоянным наделом.

2. Принудительное отчуждение осуществляется при условии, что:

1. этого требует благо широкой общественности,

2. цель экспроприации не может быть достигнута каким-либо другим разумным способом, и

3. собственнику было сделано соответствующее предложение об установлении договора аренды надела; предложение должно рассматриваться как разумное по отношению к аренде, если оно соответствует договору аренды в соответствии с § 5.

(3) Договор аренды, определяемый в качестве компенсации, исчисляется в соответствии со статьей 5.

(4) Во всех других отношениях применяется закон об экспроприации земли.

Четвертый раздел Облинка **и заключительные положения**

§ 16 Переходные правила для существующих наделов

(1) Договоры аренды, существующие на момент вступления в силу настоящего Закона, с этой даты регулируются новым законом.

(2) Договоры аренды, заключенные до вступления в силу настоящего Закона на участки, которые на момент вступления в силу настоящего Закона не являются постоянными наделными садами, рассматриваются как договоры о предоставлении садов с постоянным наделом, если собственником земли является муниципалитет.

3. Если в случае договоров типа, указанного в параграфе 2, земля не находится в собственности муниципалитета, аренда прекращается 31 марта 1987 года, если договор ограничен по времени и согласованный срок аренды истек к этой дате; во всех остальных отношениях он остается на согласованном сроке аренды.

(4) Если сад отвода был определен в плане застройки как участок для постоянных садов до окончания срока аренды, указанного в части 3, договор считается продленным на неопределенный срок. Если до конца 31 марта 1987 года муниципалитет принял решение о составлении плана застройки с целью определения площади для постоянных садов и опубликовал решение в соответствии со вторым предложением пункта 1 части 2 Строительного кодекса, договор продлевается на четыре года с даты опубликования; учитывается период, прошедший с даты согласованного прекращения срока аренды до 31 марта 1987 года. С того момента, как план развития становится юридически обязательным, применяются положения о постоянных наделных садах.

Сноска

§ 16 сек. 3: По причинам, совместимым с GG согласно BVerfGE от 23.9.1992; 1993 I 42 - 1 BvL 15/85 et al. -

§ 16 sec. 4 предложение 1: Совместимость с GG в соответствии с BVerfGE от 23.9.1992; 1993 I 42 - 1 BvL 15/85 и др. -

§ 17 Переходное положение о некоммерческом статусе наделного садоводства

Признание некоммерческого статуса наделного садоводства, которое было выдано до вступления в силу настоящего Закона, остается в силе.

§ 18 Переходные правила для беседок

(1) Беседки, законно возведенные до вступления в силу настоящего Закона, превышающие размер, установленный частью 2 статьи 3, могут использоваться без изменений.

(2) Существующее на момент вступления в силу настоящего Закона право садовода на использование его беседки в жилых целях остается в силе при условии, что другие положения не противоречат жилому использованию. За пользование беседкой арендодатель может дополнительно потребовать соответствующую плату.

§ 19 Положение о городе-государстве

Свободный и ганзейский город Гамбург также считается муниципалитетом для применения закона.

§ 20 Отмена правил

(1) Со вступлением в силу настоящего Закона перестают применяться:

1 - 9.

10.

Гамбург: Постановление о ценах на аренду земельных участков от 28 марта 1961 года (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsbl. p. 115), с поправками, внесенными Постановлением о внесении поправок в Постановление об арендных ценах на земельные участки от 18 февраля 1969 года (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsbl. c. 22);

11. - 13.

(2) Со вступлением в силу настоящего Закона истекают ограниченные личные сервитуты, внесенные в земельную книгу на основании предложения 5 части 1 статьи 5 Закона о наделных садах Шлезвиг-Гольштейна, срок действия которого истекает в соответствии с пунктом 12 части 1 статьи 1. Расходы на исправление земельной книги не взимаются.

§ 20a Правила примирения по случаю установления единства Германии

На территории, указанной в статье 3 Договора об объединении, настоящий Закон применяется при соблюдении следующих условий:

1. Отношения пользования садом, которые были установлены до вступления присоединения в силу и не прекратились, регулируются настоящим Законом с этой даты.
2. Договоры об использовании земельных участков, заключенные до вступления в силу присоединения, должны рассматриваться как договоры аренды на земельные участки, если муниципалитет является собственником земли на момент вступления в силу присоединения или приобретает право собственности на такую землю после этой даты.
3. В случае договоров пользования наделами, не являющимися собственностью муниципального образования, согласованный срок полезного использования остается. Если ассигнования были определены в плане развития как участки для постоянных выделений, контракт считается продленным на неопределенный срок. Если до окончания согласованного срока полезного использования муниципалитет решил составить план застройки с целью определения площади для постоянных садов и опубликовал решение в соответствии с предложением 2 части 1 статьи 2 Строительного кодекса, договор продлевается на шесть лет со дня опубликования. С того момента, как план развития становится юридически обязательным, применяются положения о постоянных наделных садах. На условиях, изложенных в пункте 1 части 4 статьи 8 Строительного кодекса, может быть составлен план раннего развития.
4. Полномочия, предоставленные организациям садоводов по аренде земли с целью предоставления земли садоводам до вступления в силу вступления в силу присоединения, могут быть отозваны на условиях, применимых к отмене некоммерческого статуса наделного садоводства. Порядок признания и отзыва садоводческого некоммерческого статуса регулируется федеральными землями.
5. Признание некоммерческого статуса наделного садоводства, которое было выдано до вступления в силу присоединения, остается в силе.
6. Арендная плата, подлежащая уплате во время вступления в силу Закона о внесении изменений в Федеральный закон о наделе, может быть увеличена до суммы максимальной аренды, разрешенной в соответствии с § 5 (1) в следующих шагах:
 1. с 1 мая 1994 года по двойной,
 2. с 1 января 1996 года в три раза больше,
 3. с 1 января 1998 года до четырех разместная аренда в коммерческом выращивании фруктов и овощей. Если не существует обычной местной аренды для коммерческого выращивания фруктов и овощей, в качестве основы для оценки должна использоваться соответствующая аренда в сопоставимом муниципалитете. Суммы возмещения, истребуемые до 1 января 1998 года в соответствии с третьим предложением пункта 5(5), могут быть выплачены арендатором в виде частичных пособий в размере не более восьми годовых пособий.
7. Беседки, законно возведенные до вступления в силу присоединения и превышающие размер, предусмотренный в параграфе 3(2), или другие сооружения, используемые в садоводческих целях, могут использоваться без изменений. Мелкое животноводство в приусадебных садах остается незатронутым до тех пор, пока оно существенно не нарушает наделное садовое сообщество и не противоречит использованию наделного садоводства.
8. Право садовода, занимающегося земельным участком, постоянно использовать свою беседку в жилых целях до вступления присоединения в силу, остается неизменным при условии, что другие положения не противоречат жилому использованию. За постоянное пользование беседкой арендодатель может дополнительно потребовать соответствующую плату.

§ 20b Специальные условия для временной аренды в зоне присоединения

§§ 8-10 и § 19 Закона об изменении обязательственного права применяются *mutatis mutandis* к временным договорам аренды земли в районе, указанном в статье 3 Договора об объединении, которые используются в пределах наделных садов.

§ 21 (опущено)

-§ 22 Вступление в силу