



## Aktuelle Rechtsfragen



Am 16.10.2004 fand in Herrsching am Ammersee eine Rechtstagung des Landesverbandes Bayerischer Kleingärtner statt. Als Referenten konnten die Rechtsanwältin des Landesverbandes Frau Susanne Hartung sowie der „Vater“ des Bundeskleingartengesetzes und wichtigster Kommentator dieses Gesetzes Herr Dr. Lorenz Mainczyk gewonnen werden. Durch die Veranstaltung führte der Geschäftsführer des Landesverbandes Martin Rist. Die Veranstaltung war mit über 50 Teilnehmern aus ganz Bayern (von Rosenheim bis Coburg, von Neu-Ulm bis Passau) gut besucht und mit mehreren Vorstands- und Verbandsausschuss-Mitgliedern prominent besetzt.

Die wichtigsten Fragen und Antworten werden im Folgenden zusammengefasst wiedergegeben.

### REISEVERSICHERUNG

**Jeder Verein organisiert im Laufe des Jahres Ausflüge und Reisen, meist fachlicher Natur, teils aber auch private Veranstaltungen für Vereinsmitglieder. Hier tauchte nun im Jahr 2004 die Frage auf, ob ein Verein der solche Ausflugsfahrten oder Lehrfahrten organisiert, wie ein Reiseveranstalter haften muss? Ausgangspunkt der Fragenwelle an den Landesverband war ein Artikel im Schweinfurter Tagblatt vom 17.08.04:**

*„Reisen kann teuer werden  
Vereinen drohen Strafen*

*Vorsicht bei der Organisation von Reisen und Ausflügen! Privatpersonen und Vereinen drohen empfindliche Sanktionen, wenn sie als Reiseveranstalter auftreten. Das musste ein Student aus dem Landkreis Hassberge erfahren, der für Freunde eine Skireise organisierte, bei der sich eine Teilnehmerin bei einem Sturz schwer verletzte. Streng nach Gesetz haftet der Student als Reiseveranstalter, weil er mehr als zwei Reiseleistungen in einem Angebot gebündelt hat: Transport und Unterkunft etwa. Wenn er die Haftung nicht begrenzt, trifft sie ihn in voller Höhe. Das bestätigt auch der Deutsche Reisebüro- und Reiseveranstalter-Verband in Berlin. Dabei beschränkt sich die Haftung nicht nur auf Leistungen, die man selbst erbringt, sondern auch auf die Leistungen von Gehilfen: Transportunternehmer, Hotels, Fremdenführer. Wer öfter als zweimal im Jahr als Veranstalter auftritt, muss sich sogar gegen Insolvenz versichern und dies auch nachweisen. Noch schlimmer als Privatpersonen kann es Vereine treffen: Sie riskieren mit der Veranstaltung von Reisen ihre steuerlichen Vergünstigungen.“*

**Zunächst einmal stellt sich hier die Frage, ob die Organisation einer solchen Reise der steuerlichen Gemeinnützigkeit des Vereins schadet.**

*Antwort:*

*Die Durchführung von Reisen ist steuerlich ein wirtschaftlicher Geschäftsbetrieb. Dieses schadet der steuerlichen Gemeinnützigkeit der Verein nicht, solange der erwirtschaftete Gewinn wieder für die gemeinnützigen Zwecke des Vereins ausgegeben wird.*

*Unterhalten Vereine wirtschaftliche Geschäftsbetriebe, unterliegen diese nicht der Ertragsbesteuerung (Körperschaftssteuer und Gewerbesteuer), soweit die Einnahmen aus dem wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb 30.678 € im Jahr nicht übersteigen.*

*Übersteigen die Einnahmen aus wirtschaftlichem Geschäftsbetrieb den Betrag von 30.678 €, muss der Überschuss (=Gewinn) durch Gegenüberstellung der Einnahmen und Ausgaben ermittelt werden.*

*Von dem Überschuss wird für die Berechnung der Körperschaftssteuer und Gewerbesteuer ein Freibetrag in Höhe von 3.835 € in Abzug gebracht. Von dem sich dann ergebenden Betrag wird die Körperschaftssteuer ab 2001 in Höhe von 25% und die Gewerbesteuer in Höhe von ca. 20% (je nach Hebesatz der Gemeinde oder Stadt) erhoben.*

*Die Reise sollte über ein gesondertes Konto abgerechnet werden.*

**Vor allem aber stellt sich die Frage, ob der Verein oder einzelne Vereinsmitglieder tatsächlich wie ein Reiseveranstalter haften müssen.**

Zu den rechtlichen Rahmenbedingungen hat die Rechtsanwältin des Landesverbandes, Frau Susanne Hartung, eine Übersicht erstellt:

### **1. Welche Vorschriften gelten?**

*Auf einen Reisevertrag (d. h. mind. zwei zu einer Gesamtleistung zusammengefasste Leistungen, z.B. Beförderung und Unterkunft) zwischen einem Reiseveranstalter (s .u.) und einem Reisenden finden die §§ 651 a-m und grundsätzlich die §§ 4-11 der BGB-InfoV Anwendung. Die §§ 651 a-k sind mit einer Ausnahme (§ 651 g Abs. 2 BGB) zwingend, d.h. es darf von ihnen nicht zum Nachteil des Reisenden abgewichen werden.*

*Auf Gelegenheitsreiseveranstalter, die nur gelegentlich und außerhalb ihrer gewerblichen Tätigkeit Pauschalreisen veranstalten, finden (nur) die §§ 4-8 BGB-InfoV keine Anwendung. Nur gelegentlich bedeutet in sehr geringer Zahl (1-2) und bei Gelegenheit, also nicht im Voraus nach einem Jahresprogramm geplant (z. B. Pfarrer, der eine Pilgerreise organisiert). Außerhalb des Gewerbebetriebs bedeutet, der Reiseveranstalter betreibt überhaupt kein Gewerbe.*

*Soweit keine abschließende gesetzliche Regelung besteht, gilt ferner ergänzend Werkvertragsrecht.*

### **2. Reiseveranstalter**

*Der Begriff des Reiseveranstalters ist gesetzlich nicht definiert. Gewerbliche Tätigkeit und Gewinnstreben ist nicht erforderlich, es genügt jede Tätigkeit, die darauf gerichtet ist, dass der Veranstalter in eigener Verantwortung gegen eine Vergütung (den Reisepreis) einen bestimmten Erfolg, nämlich eine bestimmte Gestaltung der Reise zu Gunsten seines Vertragspartners (des Reisenden) und /oder der von ihm benannten Personen herbeiführt. Im Unterschied zum eigentlichen Werkvertrag wählt der Reiseveranstalter eine Anzahl von Einzelleistungen im vorhinein aus, stimmt sie aufeinander ab, verbindet sie zu einer Einheit und bietet sie nach einem vorher festgelegten Programm zu einem einheitlichen Preis an. Diese Mehrheit zusammengefasster Einzelleistungen erbringt er innerhalb eines bestimmten Zeitraums und in eigener Verantwortung, wobei es auf das Auftreten nach außen und dessen Beurteilung aus der Sicht eines durchschnittlichen Kunden kommt.*

Gegensatz ist die selbst, d. h. ohne Einschaltung eines Reisebüros organisierte Betriebs- oder Vereinsreise für Mitglieder (Nettersheim, DAR 95, 319). PRÜFEN!!

### 3. Sicherstellung

§ 651 k BGB verpflichtet den Reiseveranstalter zum Abschluss einer Versicherung gegen Insolvenz und zum Nachweis durch Sicherungsschein. Die verschiedenen Vorschriften des § 651 k BGB gelten nicht, 1. wenn der Reiseveranstalter nur gelegentlich und außerhalb seiner gewerblichen Tätigkeit Reisen veranstaltet (s.o.), 2. die Reise nicht länger als 24 Stunden dauert, keine Übernachtung einschließt und der Reisepreis 75 € nicht übersteigt, 3. der Reiseveranstalter eine juristische Person des öffentlichen Rechts ist, über deren Vermögen ein Insolvenzverfahren unzulässig ist.

### 4. Haftung des Reiseveranstalters und denkbare Ausschlussmöglichkeiten

Der Veranstalter haftet für das Verschulden seiner eigenen Leute, Leistungsträger und ihre Hilfspersonen, soweit sie reisevertraglich vereinbarte Leistungen erbringen. Diese stellen sog. Erfüllungsgehilfen dar. Eine deliktische Haftung des Veranstalters gemäß § 831 BGB scheidet daneben regelmäßig aus, da die Leistungsträger in der Regel mangels Weisungsgebundenheit keine Verrichtungsgehilfen sind.

Der Reiseveranstalter haftet aber gemäß § 823 BGB aus Delikt, wenn ihn selbst eine Verkehrssicherungspflicht bei der Vorbereitung und der Durchführung der von ihm veranstalteten Reise trifft. Von der Rechtsprechung anerkannt in den Fällen des Organisationsverschuldens (z. B. OLG München, NJW-RR 2002, 694 (Lawinenunglück)).

a) Ansprüche nach den §§ 651 c – f BGB (Abhilfe, Minderung, Kündigung wg. Mangels, Schadensersatz) sind innerhalb eines Monats nach der vertraglich vorgesehenen Beendigung der Reise gegenüber der vom Reiseveranstalter bestimmten Stelle (vgl. § 6 Nr. 6 BGB-InfoV) geltend zu machen. Dies kann – ohne andere Regelung - auch das Reisebüro sein, bei dem der Reisende gebucht hat (vgl. § 91 II HGB). Bei nicht rechtzeitigem Eingang sind die Ansprüche ausgeschlossen.

Die Ansprüche nach den §§ 651 c – f BGB verjähren in 2 Jahren. Eine Verkürzung der Verjährung ist möglich, vgl. § 651 m S.2 BGB. Konkurrierende deliktische Ansprüche verjähren in 3 Jahren.

b) Eine Haftungsbeschränkung ermöglicht das Gesetz in § 651 h BGB. Durch Vereinbarung mit dem Reisenden kann die Haftung für Schäden, die nicht Körperschäden sind, auf den dreifachen Reisepreis beschränkt werden, sofern der Schaden weder vorsätzlich noch grob fahrlässig herbeigeführt wird oder der Veranstalter allein wegen des Verschuldens eines Leistungsträgers verantwortlich ist.

c) durch Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB):

Ein Ausschluss der deliktischen Haftung ist auch gegenüber Nichtkaufleuten in AGB prinzipiell möglich.

Eine Klausel, nach der die Geltendmachung aller Ansprüche, auch solcher aus unerlaubter Handlung, nach Ablauf einer einmonatigen Frist grundsätzlich ausgeschlossen ist, verstößt nach Auffassung des BGH allerdings gegen § 307 Abs. 1 BGB und ist daher unwirksam.

**Bleibt noch die Frage offen, in wie fern die Vereinshaftpflicht die jede Mitgliedsvereinigung des Landesverbandes automatisch über den Mitgliedsbeitrag im Landesverband erhält, für diese Art von Reisen und Veranstaltungen greift. Hierzu hat der Kleingartenversicherungsdienst eine entsprechende Antwort geben:**

*Antwort:*

*Soweit es sich nicht um eine satzungsgemäße Reiseveranstaltung des Vereines handeln sollte ( Veranstaltung steht im inneren Zusammenhang mit dem Vereinszweck) ist die Privathaftpflichtversicherung derjenigen Person betroffen, die die Reise koordiniert und die einzelnen Reiseleistungen wie Bustransfer, Hotel etc. für die Gruppe gebucht hat. Nach der allgemeinen Auffassung besteht Deckung über die Privathaftpflichtversicherung für den Bereich der Freizeitgestaltung in Vereinen, Musikgruppen etc.*

*Etwaige Schadenersatzansprüche gegen eine Privatperson aus dem Gesichtspunkt der Verletzung von Organisationspflichten eines Reiseveranstalters würden über die Privathaftpflichtversicherung entweder als unbegründet zurückgewiesen oder als begründete Schadenersatzansprüche bezahlt.*

*Soweit die Veranstaltung vom Vereinszweck umfasst ist, besteht für die Organe und für die Personen, die vom Vorstand beauftragt worden sind, Versicherungsschutz über die Vereinshaftpflichtversicherung. Sofern derartige Schadenersatzansprüche gegen den Verein als Reiseveranstalter geltend gemacht werden sollten, würde die über uns angebotene Vereinshaftpflichtversicherung greifen.*

*Auch im Rahmen der Vereinshaftpflichtversicherung würden – nach entsprechender Prüfung – die Schadenersatzansprüche entweder im Namen des Vereins und auf Kosten des Versicherers als unbegründet zurückgewiesen und als begründete Schadenersatzansprüche bezahlt.*

*Ergänzung:*

*Auch wenn die Ehe- oder Lebenspartner auf der vom Verein organisierten Veranstaltung / Fahrt einen Haftpflichtanspruch gegen den Verein geltend machen, fällt dies unter den Versicherungsschutz.*

---

## **BGH-URTEIL - BUNDESGERICHTSHOF ENTSCHEIDET ÜBER KLEINGÄRTNERISCHE NUTZUNG**

Schon seit Jahrzehnten wird im Kleingartenwesen immer wieder die Frage diskutiert, wie hoch der Anteil der kleingärtnerischen Nutzung in einer Kleingartenanlage bzw. in den einzelnen Gärten sein sollte. Eine altbekannte Faustregel geht von einer Drittel-Nutzung aus, d.h. ein Drittel für Gartenbauerzeugnisse, ein Drittel für Bebauung und Überbauung (Laube, Wege, Terrasse etc.) und ein Drittel für die Erholungsnutzung. Zu dieser Fragestellung hat nun der Bundesgerichtshof abschließend Stellung genommen:

### **Stellungnahme des BDG zum BGH Urteil vom 17.06.2004, AZ III ZR 281/03**

Der Grundstückseigentümer verklagte den Zwischenpächter auf Pachtpreis über §5 Abs. 1 BKleingG hinaus, da die Anlage nicht kleingärtnerisch genutzt sei.

Der BGH befasst sich in diesem Urteil ausgiebig mit den Anforderungen an die kleingärtnerische Nutzung nach dem BKleingG. Er führt aus:

*„Ein zentrales Merkmal eines Kleingartens ist die nicht erwerbsmäßige gärtnerische Nutzung, also die Erzeugung von Obst, Gemüse und anderen Früchten durch Selbstarbeit des Kleingärtners oder seiner Familienangehörigen.“*

Bei der Beurteilung, ob es sich bei den jeweils fraglichen Gartenkomplex um eine Kleingartenanlage oder eine sonstige Erholung- oder Wochenendsiedlergartenanlage oder eine Ferien- oder Wochenendhaussiedlung handelt ist auf den Charakter der gesamten Anlage, nicht auf den einzelnen Parzellen abzustellen. Dies ist schon deshalb notwendig, weil der Hauptnutzer sich in dem Zwischenpachtvertrag auf die gesamte Anlage bezieht und dieser Vertrag nur einheitlich den Regelungen des BKleingG oder denen des BGB bzw. des Schuldrechtsanpassungsgesetzes unterworfen sein kann.

Kleingärten- und Erholungsgrundstücksanlagen sind danach voneinander abzugrenzen, welchen Anteil nach dem äußeren Erscheinungsbildes des Komplexes die Gartenbau- und reine Erholungsnutzung haben. Die Einzelheiten sind umstritten.

Die Nutzung der Parzellen zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen muss den Charakter der Anlage maßgeblich mit prägen. Eine Kleingartenanlage liegt nicht vor, wenn die Verwendung der Grundflächen als Nutzgärten nur eine untergeordnete Funktion hat. Die Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen ist weiterhin ein notwendiges, prägendes Merkmal für das Vorliegen einer Kleingartenanlage.

Dies bedeutet nach dem BGH jedoch nicht, dass der zum Anbau von Gartenbauerzeugnissen genutzte Grundstücksanteil mindestens 50 von 100 der Parzelle ausmacht, wie dies teilweise in der Literatur vertreten wird. Es ist nicht geboten, dass der Nutzgartenanteil wenigstens die Hälfte des Kleingartens in Anspruch nimmt. Entscheidend ist vielmehr, dass bei wertender Betrachtung der Anbau von Gartenbauerzeugnissen zur Selbstversorgung den Charakter der Anlage maßgeblich mit bestimmt. Der BGH legt keine festen Bewertungsmaßstäbe fest.

Er führt aber aus: *„In der Regel wird es sich nicht mehr um eine Kleingartenanlage handeln, wenn die Erzeugung von Gartenbauprodukten den Charakter einer Anlage nicht mehr maßgeblich mit prägt, wenn mehr als 2/3 der Flächen als Ziergarten bepflanzt sind ... Es ist allerdings nicht ausgeschlossen, dass der Kleingartencharakter einer Anlage in Einzelfällen auch dann besteht, wenn die Nutzbepflanzung weniger als ein Drittel der Flächen in Anspruch nimmt.“* Dies gilt bei atypischer Gartengröße, topographische Besonderheiten oder Bodenqualität.

Der BGH hält den Anbau von Obst und Gemüse als notwendiges Tatbestandsmerkmal einer Kleingartenanlage. Durch die Bestimmung ist der Grundstückseigentümer in der wirtschaftlichen Verwertbarkeit seiner Immobilie erheblich behindert. Diese Einschränkung seines Eigentums aus der Sozialpflichtigkeit seines Eigentums nach Artikel 14 Abs. 2 Grundgesetz wird nicht durch eine Nutzung als Erholungsgrundstück gerechtfertigt, da auch andere zur Erholung dienende Grundstücke, Parks und Wochenendhäuser etc. nicht einer solchen Eigentumsbindung unterliegen. Allein bei der Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen ist der Gärtner notwendig auf die ausschließliche Nutzung eines Grundstücks angewiesen. Die Preisbindung und der Kündigungsschutz des BKleingG sind daher nach Ansicht des BGH auch nur durch die vorhandene Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen gerechtfertigt.

**Fazit:**

1. Der BGH verlangt für die Anwendung des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) und den Begriff der kleingärtnerischen Nutzung eindeutig den Anbau von Gartenbauerzeugnissen in der Kleingartenanlage.
2. Der Anbau der Gartenbauerzeugnisse muss den Charakter der Anlage prägen.  
Dies ist ein wertender Begriff, der der Auslegung bedarf.  
Dies bedeutet: Die Vereine müssen weiterhin auf die Einhaltung der kleingärtnerischen Nutzung (insbesondere den Anbau von Obst und Gemüse) achten.  
Die bislang empfohlene 1/3 Nutzung ist ausreichend und wird weiter empfohlen. Bei dieser 1/3 Berechnung finden nur die Flächen der Einzelparzellen und nicht der Gesamtflächen Berücksichtigung, da der Anbau von Obst und Gemüse nur dort vorzunehmen ist.
3. Abgelehnt hat der BGH die Rechtsansicht, dass 50 % der Anlage dem Obst- und Gemüseanbau dienen müssen. Abgelehnt hat er ebenfalls die Ansicht, eine Anlage verliere ihren Charakter als Kleingartenanlage bereits, wenn 1 bis 2 Parzellen nicht zu 1/3 den Anbau von Obst und Gemüse aufweisen.

Eine ausführliche Berichterstattung hierzu erfolgt im FACHBERATER 4/2004. Das Urteil ist unter [www.kleingarten-bund.de/Fachthemen/Recht/Urteile](http://www.kleingarten-bund.de/Fachthemen/Recht/Urteile) im Original anzusehen.

An dieser Stelle sei auf die Rechtsseite des Bayerischen Kleingärtners in der November/Dezember-Ausgabe 2004 sowie auf eine ausführliche Darstellung im Fachberater Ausgabe 4/2004 Seite 22 und 23 verwiesen.

Als Konsequenz aus diesem Urteil empfiehlt der LBK die entsprechenden Angaben in der Gartenordnung auf dieses Urteil auszurichten. Entscheidend ist dabei, ob man weniger als die empfohlenen 33% für Gartenbauerzeugnisse in der Gartenordnung fixiert hat. In diesem Fall sollte der geforderte Prozentsatz auf 33% bzw. ein Drittel der Gesamtfläche angehoben werden.

In diesem Zusammenhang wird der LBK auch seine Empfehlung in der Mustergartenordnung anpassen. Dort heißt es unter 2. „Kleingärtnerische Nutzung“

**2. Kleingärtnerische Nutzung (Auszug)**

- f) Für die nicht erwerbsmäßige gärtnerische Nutzung und die Erholungsnutzung sowie den Anteil des Obst- und Gemüsebaus an der gärtnerischen Nutzung werden folgende Prozentsätze festgelegt: gärtnerische Nutzung mehr als ..... (*Empfehlung: 50%*), dabei Obst und Gemüsebau mehr als ..... (*Empfehlung: 25%*), Erholung weniger als 50%.

Wir ersetzen in Punkt f) die Empfehlung für Obst- und Gemüsebau, die bis jetzt 25% beträgt, durch 33%.

**Anmerkung:**

*Der LBK hält die Formulierung in 2 f) nach wie vor für mit dem BGH-Urteil übereinstimmend, da für den Gesamtanteil der gärtnerischen Nutzung eine Empfehlung von mehr als 50% ausgesprochen wird. Da das BGH-Urteil aber nicht zwischen Gartenbauerzeugnissen einerseits und Obst- und Gemüseanbau andererseits differenziert, empfehlen wir den Vereinen, sich durch eine Anpassung des Prozentwertes abzusichern.*

## **HARTZ IV**

### **Keine Angst mehr um die Gartenlaube**

Für viele Menschen – darunter auch viele Kleingärtner in Bayern - bedeutet Hartz IV finanzielle Einschnitte.

Nach Intervention durch den Bundesverband Deutscher Gartenfreunde e.V. (BDG) konnte jetzt erreicht werden, dass der Kleingarten im Sinne des Bundeskleingartengesetzes einschließlich der Laube bei der Berechnung des Arbeitslosengeldes II kein anrechenbares Vermögen darstellt.

D.h.: Kleingärtner müssen ihre Parzelle nicht kündigen und ihre Laube ist nicht zu verwerfen, um Arbeitslosengeld II zu erhalten.

Anders sieht es allerdings im Falle einer Gartenkündigung aus: Der als Ablösesumme für Garten und Gartenlaube ausgezahlte Geldbetrag wird durchaus dem anrechenbaren Vermögen nach Hartz IV zugerechnet.

*(sehen Sie hierzu auch die Zeitschrift des BDG: „Der Fachberater Nr.4 November 2004, Seite 13)*

---

## **SONSTIGE FRAGEN**

### **Können Probepachtverträge vergeben werden?**

Probepachtverträge können nicht vergeben werden. Die rechtliche Grundlage ist ausschließlich der Paragraph 6 des BKleingG.

#### *§ 6 Vertragsdauer*

*Kleingartenpachtverträge über Dauerkleingartenanlagen können nur auf unbestimmte Zeit geschlossen werden; befristete Verträge gelten als auf unbestimmte Zeit geschlossen.*

### **Ist eine Warteliste verbindlich?**

Eine Warteliste kann verbindlich sein, wenn es dazu Vorgaben im Generalpachtvertrag, im Zwischenpachtvertrag oder in der Satzung gibt!

Gibt es im Generalpachtvertrag, Satzung etc. keine Vorgaben, ist die Warteliste für den Vorstand unverbindlich. Der Verband oder Verein sollte aber nicht willkürlich handeln, sondern begründet, vor allem nach sozialen Kriterien! Dies gebietet schon die Anforderungen an die Gemeinnützigkeit.

### **Wie geht man mit Altlasten (z.B. Asbesthaltiges Eternit) bei der Gartenübergabe um?**

Hier wird auf den Artikel von Herr Dr. Peter Schwalb im Heft 3 Mai/Juni 2004 des Bayerischen Kleingärtners verwiesen.

Leider gibt es keine allgemeingültige Rechtssprechung darüber, wer die Beseitigung vorzunehmen hat, ob Vorpächter, Nachpächter, Verpächter oder Verein. Dies hängt sicherlich auch immer von der örtlichen Situationen und den spezifischen Festlegungen in Generalpachtvertrag, Unter-Pachtvertrag und/oder Gartenordnung ab. Im Einzelfall sollte sich der Verband / Verein an den LBK mit dieser Frage wenden.

**Können Pachtverträge vererbt werden?**

Persönliche Verträge können nicht vererbt werden! Es muss immer ein neuer Vertrag mit dem Erben geschlossen werden.

Daher ist es empfehlenswert, dass sich der Ehepartner oder Lebensgefährte auf die Bewerberliste stellen lässt und angibt, für welchen Garten er sich interessiert. Dann ist bei der Neuvergabe an den Erben ein sachlicher Grund für die Entscheidung vorhanden. Ähnliches gilt im Übrigen auch für Kinder von Verpächtern (beachte hierzu §12 BKleingG).

Hingewiesen sei auf die entsprechenden Formulierungen, die im Muster-Unterpachtvertrag des LBK vorgeschlagen werden (bei Interesse bei der Geschäftsstelle anfordern!).

**Ist ein Vorstand beschlussfähig, wenn einzelne Vorstandsmitglieder über einen längeren Zeitraum bzw. dauerhaft krank oder aus anderen Gründen verhindert sind?**

Dies muss in der Satzung geregelt sein. Eventuell ist es sinnvoll, diese Vorstandsmitglieder informell (in einem Gespräch „unter vier Augen“) um einen Rücktritt zu bitten und dann (wenn der Wahlturnus ungünstig liegt) eine außerordentliche Mitgliederversammlung mit Neuwahlen einzuberufen.

Hier kann man näheres der Mustersatzung des Landesverbandes entnehmen (bei Interesse bei der Geschäftsstelle anfordern!).

**Können Pachtverträge mit dem Wegzug eines Pächters aufgelöst werden?**

Es ist rechtlich zulässig, eine Regelung in den Pachtvertrag (und/oder die Gartenordnung) aufzunehmen, nach der nur derjenige einen Garten erhält, der zur Zeit der Unterzeichnung des Pachtvertrages seinen festen Wohnsitz in der jeweiligen Gemeinde hat.

Der Wegzug eines Pächters aus der Gemeinde, in der er einen Garten gepachtet hat, kann damit aber leider nicht verhindert werden. Der Wegzug des Pächters führt also nicht zwangsläufig zur Kündigung des Vertrages, auch wenn im Unterpachtvertrag oder in der Gartenordnung eine entsprechende Regelung extra aufgenommen wurde.

Grundlagen für Kündigungen sind ausschließlich die Paragraphen 8 und 9 des BKleingG zu entnehmen. Die dort aufgeführten Kündigungsgründe sind abschließend. Davon abweichende Regelungen sind ungültig.

Ist dennoch ein Wegzug als Kündigungsgrund im Pachtvertrag aufgeführt, tritt der §13 BKleingG in Kraft.

**§ 13 Abweichende Vereinbarungen**

*Vereinbarungen, durch die zum Nachteil des Pächters von den Vorschriften dieses Abschnittes abgewichen wird, sind nichtig.*

Als Verein könnte man allerdings den Pächter um eine „invernehmliche Vertragsauflösung“ bitten. Ein gesetzesgemäßer Kündigungsgrund würde sich darüber hinaus ergeben, wenn sich der Pächter nach dem Wegzug nicht an seine Verpflichtungen hält (z.B. Pflege-rückstand des Gartens!)

Anmerkung:

Wie sich bei einem Gerichtsurteil des Stadtverbandes Straubings zeigt, kann der Wegzug bei einem Richter auch ein Grund zur Kündigung sein! Nicht alle Richter halten sich also bei ihren Urteilen an den „Geist“ des Bundeskleingartengesetzes.



### **Verweigerung der Gemeinschaftsleistungen einschließlich der finanziellen Ersatzleistungen**

Verweigert ein Pächter die Gemeinschaftsleistungen, empfiehlt es sich, zunächst die Zahlung anzumahnen bzw. – wenn dies wirkungslos verläuft – einzuklagen. Sollte dies nicht zum gewünschten Erfolg führen, kann man zum letzten Mittel der Kündigung mit gerichtlicher Durchsetzung greifen.

Der richtige Weg der Mahnung und Kündigung wird auf der Rechtseite im Bayerischen Kleingärtner der Mai/Juni–Ausgabe 2001 beschrieben.

### **Der alte Vorstand hat vieles geduldet, was laut Gartenordnung nicht zulässig ist. Wie soll nun der neue Vorstand vorgehen?**

Der neue Vorstand sollte den „Status quo“ feststellen und prüfen, ob rechtswidrige Zustände in den Gärten vorhanden sind (zu hohe Bäume/Sträucher, unzulässige Anbauten etc.)!

Falls ein rechtswidriger Zustand in einem Pächtergarten bereits seit längerer Zeit vom Verpächter geduldet wird, kann es schwierig werden, die Beseitigung durchzusetzen. Wenn man einen rechtswidrigen Zustand, ohne abzumahlen bzw. die Beseitigung zu verlangen, über mehr als ein Jahr duldet, kann die so genannte "Verwirkung" eintreten. Dies bedeutet, dass zwar grundsätzlich ein Anspruch auf Beseitigung dieses rechtswidrigen Zustandes besteht, man aber davon ausgeht, dass der Verpächter seinen Anspruch dadurch verwirkt hat, dass er den rechtswidrigen Zustand über einen längeren Zeitraum geduldet hat.

Möchte man Nachlässigkeiten oder Versäumnisse des alten Vorstandes ohne die drohende Gefahr einer meist langwierigen Gerichtsverhandlung mit ungewissem Ausgang und hohem finanziellen Aufwand vermeiden, so ist der Pächterwechsel die beste Gelegenheit dazu. Der rechtmäßige Zustand kann jetzt vom Verein in Vermittlung zwischen Vor- und Nachpächter wieder hergestellt werden. Grundlage sollen dabei natürlich die Aussagen der Gartenordnung sein!

Die Frage, wer für die Wiederherstellung des rechtmäßigen Zustandes finanziell aufkommen muss, kann nicht eindeutig beantwortet werden. Die Erfahrungswerte der Schulungsteilnehmer gingen dahin, dass meist der Vorpächter in die Pflicht genommen wird. Je nach Situation kann es aber auch der Nachpächter sein oder man teilt die Kosten zwischen Vor- und Nachpächter auf. Ein teilnehmender Verein gab an, dass zwischen Vorpächter, Nachpächter und Verein gedrittelt wird. Evtl. Kann auch der Verpächter (also z.B. die Kommune) in die Pflicht genommen werden je nach Festsetzungen im Generalpachtvertrag bzw. der Bausatzung.

Bei speziellen Problemstellungen können sich unsere Mitgliedsvereinigungen an die Geschäftsstelle des LBK wenden!

### **Wie rechtsverbindlich ist der Kommentar zum Bundeskleingartengesetz?**

Kein Kommentar ist verbindlich, nur das Gesetz ist für den Richter verbindlich und der Richter legt es selbst aus. Es können daher auch unterschiedliche Urteile entstehen. Ein Kommentar dient dem Richter aber zur Untermauerung seiner Auslegung des Gesetzes, je gewichtiger, fundierter und bekannter ein Kommentar ist, umso mehr. Der Kommentar von Dr. Lorenz Mainczyk zum Bundeskleingartengesetz etwa wird sehr häufig als Grundlage für eine Rechtsprechung herangezogen. Ein Richter kann sich aber auch bewusst dagegen entscheiden.

Der Bundesgerichtshof zitiert bei Urteilen zum Bundeskleingartengesetz in der Regel den Kommentar von Dr. Mainczyk.

## **Vereinsmitgliedschaft und Unterpachtvertrag**

Hierbei handelt es sich um die altbekannte Fragestellung, ob Vereinsmitgliedschaft und Pachtvertrag miteinander verknüpft werden können. Konkrete Problemfälle dazu gab es zuletzt in mehreren Stadtverbänden.

Zunächst einmal muss deutlich gemacht werden, dass zwei verschiedene Rechtsverhältnisse vorliegen:

- Das Pachtverhältnis
- Die Mitgliedschaft im Verein

Beides kann nicht grundsätzlich verknüpft werden. Zwar ist es möglich, als Voraussetzung für den Abschluss eines Pachtvertrages die Mitgliedschaft im Verein zur Voraussetzung zu machen (*siehe auch Muster-Unterpachtvertrag des LBK §9: Voraussetzung für die Unterzeichnung des Unterpachtvertrages ist die Mitgliedschaft im Verein / Stadtverband*). Tritt der Pächter nach Unterzeichnung des Pachtvertrages aber wieder aus dem Verein aus, wird davon sein Pachtverhältnis nicht berührt. Ein Austritt aus dem Verein ist also möglich, aber der Pachtvertrag ist davon nicht betroffen, soweit der Austritt nach Abschluss des Pachtvertrages erfolgte.

Sowohl Frau Susanne Hartung als auch Herr Dr. Mainczyk betonten deutlich, dass hier die Rechtslage klar und eindeutig ist.

Was tut nun aber der Verein in so einem Fall?

Wurde das Mitgliedschaftsverhältnis im Verein (aus welchen Gründen auch immer, ob von Seiten des Vereins oder von Seiten des Pächters) aufgelöst, hat dieser Pächter eine „Verwaltungsgebühr“ zu bezahlen. Die Verwaltungsgebühr muss begründet sein, d.h. dies erfolgt mit der Auflistung des Verwendungszweckes für diese Gebühren! Auch die Mitgliedsbeiträge für Landesverband und Bundesverband dürfen umgelegt werden. Der Zweck des Beitrags ist vereinsrechtlich im Zwischenpachtvertrag definiert:

- Verwaltung
- Betreuung
- Schulung
- Information

Die Verwaltungsgebühr darf, wie Dr. Mainczyk betonte, nicht höher sein als der Mitgliedsbeitrag (*Anmerkung LBK: zu dieser Frage gibt es aber auch abweichende bzw. sogar gegenteilige Auffassungen*). Es empfiehlt sich auf jeden Fall, im Pachtvertrag oder auch in der Satzung entsprechende Verwaltungsgebühren festzusetzen.

Anmerkung: Die Gartenordnung sollte auf jeden Fall immer Bestandteil des Pachtvertrages mit dem Zusatz „in der jeweils gültigen Fassung“ sein.

## **Pachtpreise, Grundsteuer, Umlagen und Gebühren**

Der §5 des Bundeskleingartengesetzes regelt die Pacht. Unter anderem ist in diesem Paragraphen die Höhe des Pachtzinses sowie (in Absatz 4) die Umlage von Erschließungskosten geregelt. Zudem kann der Verpächter nach §5(5) des Bundeskleingartengesetzes vom Pächter auch die Erstattung der öffentlich-rechtlichen Lasten verlangen. Hierzu gehören insbesondere die Grundsteuer, Beiträge (z.B. Anschluss- und Straßenausbaubeiträge) und grundstücksbezogene Gebühren (z.B. Abfall-, Abwasser-, Straßenreinigungs- und Wassergebühren).

### Zur Grundsteuer:

Kleingärten im Sinne des BKleingG sind – für die Grundsteuer - wegen der Ausweisung als Grünfläche, als land- und forstwirtschaftliches Vermögen zu bewerten (= Grundsteuer A). Es ist auch nicht möglich, die Laube steuerrechtlich aus dem Kleingarten herauszulösen und nur für diese Grundsteuer B zu erheben. Lauben sind der kleingärtnerischen Nutzung dienende Bauten und als solche untergeordneter Teil der Grünanlage.

Die (wesentlich höhere) Grundsteuer B darf aber z.B. erhoben werden, wenn die Lauben über 24 m<sup>2</sup> groß sind (z.B. Altbestand, in Bayern eher selten der Fall). Bauten auf gemeinschaftlichen Flächen innerhalb einer Anlage wie z.B. das Vereinheim unterliegen hingegen schon der Grundsteuer B.

*Anmerkung: Wenn eine Finanzbehörde auf einen Verein oder Stadtverband zukommt und Grundsteuer B auf Kleingärten oder Kleingartenlauben erheben will, bitte sofort mit dem Landesverband Kontakt aufnehmen!!!*

Anmerkung: Kommunales Land sollte eigentlich überhaupt nicht der Grundsteuer unterliegen, da sich die Kommune eigentlich nicht selbst besteuern kann! Seit 2 Jahren dürfen die Kommunen aber – wie Dr. Mainczyk ausführte - gegen sich selbst Bescheide erlassen, die auf die Pächter übertragen werden können!

Wie bekannt wurde, ist ein Konzept zur generellen Neuregelung der Grundsteuer mit dem Ziel einer Vereinheitlichung erarbeitet worden. Dieses Konzept sieht als einen Kernpunkt den Wegfall der Grundsteuer bei landwirtschaftlich genutzten Flächen (Grundsteuer A) vor. Die land- und forstwirtschaftlichen Wohnteile sollen demnach künftig wie Grundvermögen (Grundsteuer B) besteuert werden.

### ***Welche Ersatzleistungen muss die Kommune bei Kündigung einer Kleingartenanlage erfüllen?***

Die rechtliche Grundlage findet man im Paragraph §14 des Bundeskleingartengesetzes (*Bereitstellung und Beschaffung von Ersatzland*):

Demnach muss die Kommune lediglich geeignetes Ersatzland zur Verfügung stellen. Dabei spielt die Bodengüte eine Rolle und die Frage, ob es planungsrechtlich genutzt werden kann. Weitere Ersatzleistungen wie Erstellung der Gemeinschaftsanlagen (Wege, Zäune, Pflanzungen etc.) müssen die Kommunen nicht leisten, es handelt sich hierbei – wenn es in einer bestimmten Kommune so praktiziert wird – immer um eine freiwillige Leistung, also um ein Entgegenkommen an den Verein!

Wurde ein Kleingartenpachtvertrag nach § 9 (1) Nr.2 bis 6 BKleingG gekündigt, hat aber der Pächter nach §11 BKleingG einen Anspruch auf eine angemessene Entschädigung für die von ihm eingebrachten oder gegen Entgelt übernommenen Anpflanzungen und Anlagen, soweit diese im Rahmen der kleingärtnerischen Nutzung üblich sind. Diese müssen zwingend nach den Bewertungsrichtlinien des Landesverbandes ermittelt werden.