



## Aktuelle Rechtsfragen 2006

Auswertung des Rechtsseminars des LBK in Ingolstadt am 12.11.2005

Inhalt:.....	Seite
1. Verhältnis Pachtvertrag – Vereinsmitgliedschaft .....	2
2. Neue Pachtverträge.....	2
3. Satzungsänderungen .....	2
4. Rücktrittserklärung von Vorstandsmitgliedern .....	3
5. Nichtvereinsmitglieder im Vorstand .....	4
6. Unzulässige Lauben.....	4
7. Kündigung bei nicht ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Gärten .....	5
8. Gartenschätzung nach den Richtlinien des LBK.....	6
9. Gärten ohne Wert bei Pächterwechsel .....	6
10. Vererben von Gärten .....	7
11. Hochwasserschutz .....	7
12. Nadelgehölze .....	8
13. Heckenschnitt.....	9
14. Verkehrssicherungspflicht bei Großbäumen.....	9
15. Haftung bei Spielgeräten / Spielplätzen .....	10
16. Versicherungen für einen Kleingartenverein .....	11

## 1. Verhältnis Pachtvertrag - Vereinsmitgliedschaft

Es ist juristisch streng zu unterscheiden zwischen der Mitgliedschaft im Verein (geregelt in der Satzung) und dem Pachtverhältnis (geregelt über den Pachtvertrag). Beides hat rechtlich nichts miteinander zu tun, ein Zusammenhang kann aber unter bestimmten Umständen im Vertrag oder in der Satzung hergestellt werden (hierzu siehe Merkblatt: `Aktuelle Rechtsfragen 2005´ → (auch als Download im Internet / geschlossener Bereich).

## 2. Neue Pachtverträge:

Oft möchte ein Verein seinen Pachtvertrag modernisieren bzw. veränderten Gegebenheiten anpassen oder strebt eine Neufassung seiner Gartenordnung an.

Vorsicht! Hier ist es nicht damit getan, über einen Beschluss der Mitgliederversammlung oder gar nur über einen Vorstandsbeschluss diese Änderung / Neufassung herbeizuführen und zu glauben, nun wäre das veränderte Regelwerk für jeden Pächter automatisch gültig.

Dazu muss man den bestehenden Pachtvertrag ganz genau betrachten. Wenn die Gartenordnung im Pachtvertrag als deren Bestandteil aufgeführt ist (*Dringende Empfehlung an unsere Mitglieder: sollte grundsätzlich gemacht werden, da eine Gartenordnung ohne Bindung an den Pachtvertrag rechtlich gesehen wertlos ist*), nützt eine Änderung der Gartenordnung allein durch Beschluss der Mitgliederversammlung bzw. durch Vorstandsbeschluss nichts. Hier muss der Pachtvertrag durch Vertragsänderung angepasst werden.

Die Vertragsanpassung muss bei den Altpächtern einzeln durchgeführt werden (etwa durch eine schriftliche Zustimmung, dass sie mit den Änderungen einverstanden sind bzw. jeder Altpächter muss die Neufassung unterschreiben). Natürlich gibt es auch die Möglichkeit, den erneuerten Pachtvertrag mit der veränderten Gartenordnung nur von Neupächtern unterschreiben zu lassen; das Problem ist aber, dass dann zwei Vertragsvarianten bzw. zwei Gartenordnungen im Verein im Umlauf sind. Dies kann zu Irritationen bzw. Streitigkeiten zwischen den Pächtern oder auch zwischen Vorstand und Pächtern führen.

Eine Vertragsanpassung des Pachtvertrages bei Änderung ausschließlich der Gartenordnung ist dann entbehrlich, wenn im Pachtvertrag festgelegt ist, „dass die Gartenordnung **in ihrer jeweilig gültigen Fassung** Bestandteil des Pachtvertrages ist.“

## 3. Satzungsänderungen:

Satzungsänderungen sind üblicherweise Sache der Mitgliederversammlung. Eine Regelung zur Einladung für die Mitgliederversammlung sollte unbedingt in der Satzung enthalten sein (siehe auch Mustersatzung des LBK – im Internet / geschlossener Downloadbereich). Tendenz: sie sollte möglichst unkompliziert sein. Anträge auf Satzungsänderung müssen in der Einladung detailliert bekannt gegeben werden. Es genügt nicht der Tagesordnungspunkt „Satzungsänderungen“.

Vielmehr muss in der Einladung genau angegeben werden, welche Satzungsbestimmung wie geändert werden soll. Anträge auf Satzungsänderung dürfen nicht als Dringlichkeitsanträge eingebracht werden. Für eine Satzungsänderung ist eine Stimmenmehrheit von 75% der Stimmen gesetzlich vorgeschrieben (§ 33 Abs.1 S.1 BGB), es sei denn, in der Satzung wird ein anderer Stimmanteil festgesetzt (z.B. eine 2/3-Mehrheit)!

Bei nicht eingetragenen Vereinen ist ein Beschluss sofort wirksam. Bei eingetragenen Vereinen (und um solche handelt es sich in bei den Mitgliedsvereinigungen des LBK) ist ein satzungsverändernder Beschluss erst wirksam mit der Eintragung in das Vereinsregister (dies gilt sowohl für das Innen- wie auch für das Außenverhältnis). Satzungsänderungen sollten daher schnellstens eingetragen werden (wichtig gerade bei folgenschweren Beschlüssen wie Neustrukturierung der Vereinsorgane).

Es können aber zugleich mit dem satzungsändernden Beschluss ausführende Beschlüsse gefasst werden, also solche, bei denen bereits von der rechtlichen Existenz der eben beschlossenen Satzungsänderung ausgegangen wird. Solche Beschlüsse sind rechtlich als bedingte Beschlüsse anzusehen. Sie werden ab dem Zeitpunkt wirksam, ab dem die Satzungsänderungen in das Vereinsregister eingetragen werden.

Beispiel:

*Wird z.B. die Änderung der Satzung dahingehend beschlossen, dass der Vorstand statt aus einer künftig aus zwei Personen bestehen soll, so kann sogleich das zweite Vorstandsmitglied gewählt werden. Diese Wahl wird dann mit der Eintragung der Satzungsänderung wirksam (vgl. Sauter/Schweyer, „Der eingetragene Verein“ Randnummer 139).*

#### 4. Rücktrittserklärung von Vorstandsmitgliedern

Grundsätzlich gilt: ein Vorstandsmitglied muss nicht den Turnus der Neuwahlen abwarten, um sein Amt niederzulegen bzw. zurückzutreten. Er kann dies auch in der laufenden Amtsperiode tun. Die Satzung kann Einschränkungen dazu vorsehen, z.B. bestimmte Fristen oder wichtige Gründe. In der Regel ergänzt sich der Vorstand für den Rest der Wahlperiode durch Zuwahl in der folgenden Mitgliederversammlung (siehe auch §10 (5) Mustersatzung LBK). Der Rücktritt darf aber nicht zur Unzeit erfolgen, d.h. die Handlungsfähigkeit des Vorstandes und damit des Vereins darf nicht eingeschränkt werden. Liegt der Termin für die nächste reguläre Mitgliederversammlung sehr weit vom Zeitpunkt des Rücktritts eines oder mehrerer Vorstandsmitglieder entfernt, sollte der Verein evtl. eine außerordentliche Mitgliederversammlung einberufen. Umgekehrt kann die Satzung auch die vorzeitige Abberufung des Vorstandes bei Vorliegen eines wichtigen Grundes vorsehen, z.B. wenn er grobe Pflichtverletzungen begangen hat. Dies ist in der Regel durch die Mitgliederversammlung zu beschließen (siehe auch §10 (6) Mustersatzung LBK).

Rücktrittserklärungen müssen in der Regel schriftlich an den Vorstand / den Verein gerichtet werden. Der genaue Modus kann aber in der Satzung geregelt werden.

## 5. Nicht-Vereinsmitglieder im Vorstand

Die Frage, ob Nicht-Vereinsmitglieder im Vorstand eines Kleingartenvereines vertreten sein dürfen (wenn z.B. dauerhaft nicht genügend Bewerber aus den Reihen der Mitglieder vorhanden sind oder wenn nach dem außerplanmäßigen Rücktritt eines Vorstandsmitgliedes kurzfristig kein geeigneter Kandidat zur Verfügung steht und ein kommissarisches Vorstandsmitglied berufen werden muss), hängt entscheidend von der Satzungsregelung ab.

Verlangt die Satzung nicht ausdrücklich die Mitgliedschaft des Bewerbers im Verein, dann sind auch Nichtmitglieder eines Vereins in den Vorstand wählbar. Wenn die Satzung dahin geändert würde, dass nur noch Vereinsmitglieder in den Vorstand wählbar sind, dann gilt dies erst ab der Eintragung dieser Satzungsänderung in das Vereinsregister (vergleiche auch Punkt 3 / Absatz 3).

Beispiel:

*Wenn in der Satzung verankert ist, dass nur ordentliche Mitglieder ein Vorstandsamt übernehmen können und ein ordentliches Mitglied laut Satzungsdefinition nur der Pächter der Parzelle selbst sein kann, kann der Ehepartner oder Lebenspartner nicht Vorstandsmitglied werden, da er/sie kein ordentliches Mitglied ist. Hier müsste erst die Satzung dahingehend verändert werden, dass beide Ehepartner gleichzeitig Pächter der Parzelle sein können, so dass auch beide ordentliche Mitglieder sind oder es wird festgelegt das auch außerordentliche oder Ehrenmitglieder oder sogar (siehe oben) Nicht-Mitglieder Vorstandsmitglied werden können.*

## 6. Unzulässige Lauben

Die Problemstellung lautete wie folgt: Einige Lauben in einer Kleingartenanlage sind unterkellert und mit Überdachungen versehen, gleichzeitig nehmen sie eine Grundfläche von mehr als 24 m<sup>2</sup> ein. Es stellt sich die Frage, wie man als Vereinsvorstand aufgrund der Rechtslage gegen solche an sich unzulässigen Lauben vorgehen kann.

Die Antwort ist komplex. Grundsätzlich legt das BKleingG erst seit 1983 fest, dass eine Laube eine Grundfläche von max. 24 m<sup>2</sup> einschl. überdachtem Freisitz einnehmen darf (§3 BKleingG), weiterhin darf sie aufgrund des damals erlassenen Gesetzes nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein; Unterkellerungen sind aus diesem Grund ebenfalls nicht erlaubt.

Was bedeutet dies aber für vor diesem Datum errichtete Lauben?

§18 BKleingG regelt die Überleitungsvorschriften für solche Lauben. Demnach genießen übergroße Lauben, die vor 1983 rechtmäßig errichtet wurden, Bestandsschutz. Entscheidend ist also, ob der Bau *ursprünglich* rechtmäßig war. Bestandsschutz gibt es nur für Lauben, die rechtmäßig errichtet worden sind. Wenn die Laube bereits rechtswidrig errichtet worden ist, kann die zuständige Baubehörde den Abriss verlangen, gleichgültig wie lange das Gebäude schon steht.

Aufgrund der Grundsätze von Treu und Glauben kann der Verpächter vom Pächter nicht mehr den Abriss einer unzulässigen Laube verlangen, wenn der Verpächter dem Pächter einmal die Errichtung der Laube genehmigt hat (Beweislast liegt beim Pächter!) oder über einen langen Zeitraum nicht beanstandet hat. Dies wäre eine unzulässige Rechtsausübung (§ 242 BGB).

Wichtig: Besteht für die Laube kein Bestandsschutz nach § 18 BKleingG, sondern nur eine „Duldung“ nach den Grundsätzen von Treu und Glauben, dann kann der Verpächter trotzdem bei Pächterwechsel vom scheidenden Pächter verlangen, dass ein rechtmäßiger Bauzustand der Laube hergestellt wird.

Sollte der Verein an der Veräußerung der Gartenlaube nicht beteiligt gewesen sein und auch sonst keine Möglichkeit gehabt haben, den neuen Pächter über die Rechtswidrigkeit der Gartenlaube zu informieren, dann kann der Verpächter auch vom neuen Pächter den Rückbau der Laube verlangen. Der neue Pächter hat dann nur die Möglichkeit, gegen den scheidenden Vorpächter aus dem Kaufvertrag (Stichwort: Mängelgewährleistung) vorzugehen. Die möglichen Rechte des neuen Pächters gegenüber dem scheidenden Pächter wären in diesem Fall, Rückbau der Laube durch den scheidenden Pächter, Minderung des Kaufpreises oder Rücktritt vom Kaufvertrag und/oder Schadensersatz.

Sollte der scheidende Pächter jedoch vermögenslos sein, so trägt der neue Pächter die Kosten des Rückbaus. Folgt dem scheidenden Pächter jedoch kein Pächter nach, dann hat der Verpächter die Kosten selbst zu tragen, wenn der scheidende Pächter vermögenslos ist.

## 7. Kündigung bei nicht ordnungsgemäßer Bewirtschaftung des Gartens

Im Falle einer nicht ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Gartens kommt eine Ordentliche Kündigung nach § 9 Abs.1 Ziff.1 BKleingG in Betracht. Allerdings ist die rechtliche Durchsetzung der Kündigung vor Gericht nicht immer erfolgreich. Aussichtsreicher ist es meist, zunächst auf Einhaltung der Gartenordnung zu klagen. Eine Kündigung setzt einen zweifelsfreien Nachweis der nicht ordnungsgemäßen Bewirtschaftung voraus. Im Einzelnen ist für die Formgültigkeit und Rechtmäßigkeit der Kündigung zu beachten:

- Differenzierte Beschreibung des nicht ordnungsgemäßen Zustandes (eine pauschale Behauptung reicht nicht);
- der fotografische Beweis (auch mehrmals im Jahr, insbesondere auch zum Zeitpunkt der Kündigung);
- schriftliche Abmahnung; hier genau definieren, was der Pächter falsch macht (unter Bezug auf Gartenordnung); ferner auffordern, wie er es richtig machen soll (unter Fristsetzung und Kündigungsandrohung);
- Abmahnung muss dem Pächter persönlich zugehen (ein Einwurf-Einschreiben sollte die erforderlichen Voraussetzungen erfüllen, von einem Einschreiben mit Empfangsbestätigung ist eher abzuraten; die sicherste Methode ist der persönliche Einwurf in den Briefkasten in Gegenwart eines Zeugen; der Einwerfende sollte aber vom Inhalt des Schreibens Kenntnis nehmen, ansonsten kann er nicht bezeugen, dass er genau dieses Schreiben eingeworfen hat);
- Eine Kündigung nach § 9 Abs.1 BKleingG kann nur bis zum 3. Werktag im August ausgesprochen werden und sie wird wirksam zum 30.11. des Jahres (am besten Abmahnung bereits im Mai, Fristsetzung bis Mitte Juli);
- Wenn keine Reaktion auf die Abmahnung erfolgt: Kündigung mit genauer Konkretisierung des nicht ordnungsgemäßen Zustandes;

- Die Kündigung bedarf – wie die Abmahnung - der Schriftform (Email oder Fax reicht nicht); die Kündigung muss von einer vertretungsberechtigten Personen unterschrieben werden (lt. Satzung in der Regel der Vorsitzende);
- Wenn bis Ende November auf die Kündigung keine Reaktion erfolgt ist: Räumungsklage;
- Wichtig: Zugangsrecht zur Parzelle zur Überprüfung eines nicht ordnungsgemäßen Zustandes der Parzelle im Pachtvertrag regeln;
- Problem: die fehlende Berufungsmöglichkeit vor Gericht (es bleibt bei der 1. Instanz).

*Anmerkung:*

*In der Mai/Juni-Ausgabe 2001 der Verbandszeitschrift „Bayerischer Kleingärtner“ wurde die Problemstellung in der Rechtsecke bereits ausführlich von der Rechtsanwältin Susanne Hartung behandelt!*

## **8. Gartenschätzung nach den Richtlinien des LBK:**

Eine Gartenschätzung nach den Bewertungsrichtlinien des LBK ist nur zwingend bei einer Kündigung durch den Verpächter nach §11 BKleingG. Bei `normalen´ Gartenübergaben im Rahmen eines Pächterwechsels müssen die Richtlinien zwingend nur angewendet werden, wenn dies in der Gartenordnung geregelt ist. Die meisten Mitgliedsvereinigungen des LBK haben bereits einen entsprechenden Passus in ihrer Gartenordnung aufgenommen (siehe auch Mustergartenordnung des LBK Punkt 19a). Allen anderen empfiehlt der LBK dies dringend, da nur durch die Verwendung der vom Bayerischen Innenministerium genehmigten Richtlinien für die Vereine ein nachvollziehbarer Übergabe-Preis gewährleistet ist (was bei den oft diffizilen Rechtsstreitigkeiten in diesem Bereich für den Richterspruch von entscheidender Bedeutung sein kann).

Einer der großen Vorteile der Richtlinien ist die Deckelung des Schätzwertes: der scheidende Pächter kann nicht mehr verlangen, als der Schätzer ermittelt hat. Für den Fall, dass man den Garten nicht für den geschätzten Betrag losbekommt, empfiehlt der LBK die Aufnahme eines Passus in die Gartenordnung, demgemäß der Garten solange gepflegt und weiterbezahlt werden muss, bis sich entweder ein Nachfolgepächter findet oder aber bis der Vorpächter mit einer niedrigeren als der durch das Bewertungsgutachten ermittelten Summe einverstanden ist (vgl. Mustergartenordnung LBK Punkt 19 d).

## **9. Gärten ohne Wert bei Pächterwechsel**

Nach den Grundsätzen des allgemeinen Pachtrechtes ist der Pachtgegenstand bei Pachtende in dem Zustand zurückzugeben, in dem er gepachtet wurde.

Da dies in der Praxis nicht realistisch ist, wurde das System der Ablöse und der Gartenübergabe eingeführt. Dies funktioniert, solange ein Garten einen Wert hat. Was aber geschieht bei einem wertlosen Garten oder bei einem Garten, für den sogar Kosten entstehen, z.B. für das Abräumen einer baufälligen Laube?

Grundsätzlich gilt, dass der Pächter eines solchen Gartens auch das Abräumen des Gartens übernehmen muss. Wenn der Pächter es selbst nicht mehr machen kann (aus Krankheits- oder Altersgründen), hat er zumindest die Kosten zu tragen.

Geht auch dies nicht mehr (z.B. bei einem Todesfall ohne Erben und ohne verwertbares Vermögen), muss in der Regel der Verein für die Kosten aufkommen.

Die Einrichtung eines Fonds, in den alle Vereinsmitglieder pro Jahr einen bestimmten Betrag einzahlen, um für solche Fälle vorzubeugen (Vorschlag eines Tagungsteilnehmers), ist sicherlich sinnvoll, erfordert aber einen Mehrheitsbeschluss der Mitgliederversammlung. Ein Fond für nur eine bestimmte Person, bei der tendenziell abzusehen ist, dass sie ihren Garten irgendwann nicht mehr vernünftig räumen kann, ist hingegen rechtlich nicht möglich und widerspricht auch dem Solidaritätsprinzip.

## 10. Vererben von Gärten

Gärten können grundsätzlich nicht vererbt werden.

Wenn die Vorgabe laut Satzung lautet, dass der Vertrag nur mit *einer* Person abgeschlossen wird, endet gemäß §12 BKleingG der Pachtvertrag, wenn diese Person stirbt. Der Nachpächter erhält dann einen neuen Vertrag, auch wenn es sich um den Ehegatten / Lebenspartner handelt oder um die Kinder des verstorbenen Pächters.

Die andere Variante (mit zwei Personen, z.B. den Ehepartnern) ist aber genauso möglich, der Pachtvertrag kann dann z.B. im Todesfall mit dem überlebenden Ehegatten / Lebenspartner fortgesetzt werden (wenn dieser den Garten übernehmen will). Vorteil: man hat einen zweiten (Gesamt-) Schuldner. Nachteil: in Streitfällen oder bei Kündigungen hat man ebenfalls zwei Ansprechpartner.

Erben kann man die Ablösesumme eines Gartens (bzw. das Inventar wie Laube, Pflanzen etc.), aber nie den Garten selbst, denn dieser ist ja nur gepachtet.

## 11. Hochwasserschutz

Die Frage lautete: Kann ein Verein eine Verlegung einer Anlage bzw. Hochwasserschutz für die Anlage erzwingen, wenn diese im Hochwasserbereich eines Gewässers liegt? Hintergrund waren die verheerenden August-Hochwässer in Südwestbayern im August 2005 (wir berichteten im Bayerischen Kleingärtner Ausgabe 6/2005). Zur Beantwortung der Frage müssen verschiedene Fälle unterschieden werden:

Fall A:

Die Anlage wurde im *Nachhinein* in ein Hochwassergebiet gebaut und anschließend wurden keine Veränderungen mehr am Hochwasserquerschnitt durchgeführt → in diesem Fall gibt es natürlich kein Recht auf Hochwasserschutz bzw. Verlegung.

Fall B:

Die Anlage wurde in ein Hochwassergebiet gebaut und erst danach wurden am Hochwasserquerschnitt Veränderungen durchgeführt, die aber zu keiner Verschlechterung der Hochwassersituation für die Kleingartenanlage führen → in diesem Fall gibt es ebenfalls kein Recht auf Hochwasserschutz bzw. Verlegung.

Fall C:

Die Anlage wurde in ein Hochwassergebiet gebaut und danach wurden am Hochwasserquerschnitt Veränderungen durchgeführt, die zu einer nachweisbaren Verschlechterung der Hochwassersituation für die Kleingartenanlage führen → nur in diesem Fall gibt es ein Recht auf Hochwasserschutz bzw. Verlegung.

Das Problem dabei ist der Nachweis der Verschlechterung des Hochwasserabflusses, insbesondere wenn die zuständige Behörde (das zuständige Wasserwirtschaftsamt) eine solche Veränderung bestreitet. Das Wasserwirtschaftsamt wird in der Regel vor der Veränderungen des Hochwasserquerschnittes umfangreiche Berechnungen durch Fachleute durchgeführt haben, so dass ein entsprechender Nachweis nur über ein Fachgutachten durch einen Hydrologen geführt werden kann, welches teuer und zeitaufwändig ist. Und selbst wenn das Gutachten zu dem Ergebnis kommt, dass die Veränderung des Hochwasserquerschnittes zu einer Verschlechterung der Hochwassersituation für die Kleingartenanlage geführt hat, kann sich das Wasserwirtschaftsamt auf den Standpunkt stellen, das Fachgutachten sei nicht richtig, die eigenen Berechnungen hingegen schon. In diesem Falle wird es zu einem langwierigen Gerichtsverfahren kommen, dessen Ergebnis völlig ungewiss ist.

Fazit: im Zweifelsfalle sollte der Verein immer zuerst nach einer einvernehmlichen Lösung mit dem Verpächter und dem Wasserwirtschaftsamt suchen und erst, wenn ein solcher Dialog nicht fruchtet, können weiterführende Maßnahmen in Erwägung gezogen werden.

## 12. Nadelgehölze

Nadelgehölze (Koniferen) sind vom Bundeskleingartengesetz her nicht grundsätzlich verboten, sollten aber in Kleingärten trotzdem nicht verwendet werden.

Im Kommentar zum BKleingG (8. Auflage 2002 / Rehm-Verlag) stellt Dr. Mainczyk, der 'Vater' des Gesetzes unter §1 / Randnr.7 klar, dass aus seiner Sicht Waldbäume und sonstige hochstämmige Bäume nicht mit der kleingärtnerischen Nutzung vereinbar sind. In der vom LBK entwickelten Mustergartenordnung wird unter Punkt 9 folgerichtig empfohlen, alle Wald- und Ziergehölze, die eine Endhöhe von mehr als vier Metern erreichen, zu verbieten, da sie durch ihren Raumbedarf und den Schattenwurf die gärtnerische Nutzung (vor allem auch der benachbarten Parzelle) erheblich beeinträchtigen können. Damit entfallen automatisch alle baumartig wachsenden Nadelgehölze wie z. B. Fichte, Tanne, Lärche oder Kiefer. Die Bewertungsrichtlinien des LBK unterstützen diese Sichtweise, indem sie solche hochwüchsigen Gehölze als Gegenstände definieren, die *nicht* der Bewertung unterliegen (siehe Absatz 2.2.2. der Richtlinien).

Der Gesetzestext, der Kommentar und die Mustergartenordnung schließen Nadelgehölze, die eine Endhöhe von vier Metern *unterschreiten*, nicht aus. Es gibt aber eine Reihe von fachlichen Gründen, die gegen den Einsatz von solchen niedrig bleibenden Nadelgehölzen sprechen. Diese können auf der Website des LBK ([www.l-b-k.de](http://www.l-b-k.de)) unter der Rubrik „Fachinfos“ nachgelesen und auch zur weiteren Verwendung ausgedruckt werden.

Unabhängig von den gesetzlichen Vorgaben bzw. oben genannten Einschränkungen kann jeder Verein eine sehr weitgehende Einschränkung der Verwendung von Nadelgehölzen in der Gartenordnung festsetzen. Er kann sie unter anderem *ganz* verbieten (was von vielen Vereinen in Bayern auch schon praktiziert wird).



### 13. Heckenschnitt

Die Frage im Seminar lautete: „Gibt es gesetzliche Einschränkungen beim Heckenschnitt in Kleingartenanlagen?“

Antwort: grundsätzlich nein. Das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG) definiert zwar im Art. 13e „Schutz von Lebensstätten“ wie folgt: „Es ist verboten, in der freien Natur ... Hecken, lebende Zäune, Feldgehölze oder –gebüsche zu roden, abzuschneiden, zu fällen oder auf sonstige Weise zu beeinträchtigen...“

Dieser Artikel trifft in der Regel aber nicht auf Kleingartenanlagen zu, da diese nur ausnahmsweise in der freien Natur liegen. Sobald die Kleingartenanlage in einem baurechtlich beplanten Bereich liegt (so üblicherweise bei Dauerkleingartenanlagen), findet der Artikel 13e keine direkte Anwendung. Man kann allerdings darüber streiten, ob dies nicht auch bei Kleingartenanlagen im baurechtlichen Außenbereich gilt, wenn die Anlage eine solche Größe erlangt hat, dass man nicht mehr von der "freien" Natur sprechen kann. Das müsste dann im Einzelfall geklärt werden.

Eine freiwillige Übernahme des Schneideverbotes mit dem obengenannten oder einem ähnlichen Zeitraum in die Gartenordnung ist möglich. Es kann auch sein, dass entsprechende Einschränkungen in einer Kommunalen Satzung festgelegt sind oder die Genehmigungsbehörde dies beim Aufstellen des Bebauungsplanes für die Kleingartenanlage fordert. Solche Vorgaben sind im Einzelfall zu prüfen.

### 14. Verkehrssicherungspflicht bei Großbäumen

Die Problemstellung: Ein Walnussbaum steht an der Grenze einer Parzelle (innerhalb des Kleingartens).

Frage: Wer hat die Verkehrssicherungspflicht?

Verkehrssicherungspflichtig ist grundsätzlich der Grundstückseigentümer, im Falle einer Kleingartenanlage also in der Regel die Stadt oder Gemeinde. Im Pachtvertrag mit dem Verein kann die Stadt jedoch ihre Verkehrssicherungspflicht an den Pächter, in diesem Falle den Kleingartenverein, abgeben. Wenn der Eigentümer seine Verkehrssicherungspflicht abgibt, so bedeutet dies jedoch nicht, dass er mit der Angelegenheit nie wieder etwas zu tun hat, sondern bei ihm verbleiben die so genannten Kontroll- und Überwachungspflichten, derer er sich auch nicht entledigen kann.

Die Kleingartenvereine Ihrerseits können die Verkehrssicherungspflichten auf die Pächter der jeweiligen Parzellen übertragen. Dies kann etwa durch den zwischen Verein und einzelner Gartenfreund geschlossenen (Unter-) Pachtvertrag geschehen. Auch hier gilt das oben bereits gesagte: wer ihm obliegende Verkehrssicherungspflichten überträgt, kann sich zwar der Verkehrssicherungspflicht entledigen, jedoch nicht der ihm obliegenden Kontrollpflichten.

Im Zusammenhang mit Großbäumen sind jedoch stets die jeweiligen Baumschutzsatzungen der Gemeinde zu beachten. Unter Umständen ergibt sich aus diesen, dass ein Fällen oder Zurückschneiden der Bäume nur mit Zustimmung des Umweltamtes möglich ist. Hieran ändert sich auch dann nichts, wenn die Verkehrssicherungspflichten übertragen wurden.

Schäden, die im Zusammenhang mit (Groß-) Bäumen entstehen, müssen auf jeden Fall zur Vereinshaftpflichtversicherung gemeldet werden. Diese wird dann prüfen, inwieweit ein Verschulden des Vereins zur Entstehung des Schadens beigetragen hat. Sollte der Verein die Gefahr eines Schadeneintrittes erkannt und nicht gehandelt haben, so wäre in der Tat von einer bedingt vorsätzlichen Inkaufnahme des Schadenfalles auszugehen, mit der Folge, dass der Versicherungsschutz ausgeschlossen wäre. Grobe Fahrlässigkeit dagegen ist kein Ausschlussgrund. Läge nur grobe Fahrlässigkeit vor, so würde Versicherungsschutz aus der Vereinshaftpflichtversicherung bestehen.

Wie bei allen Haftpflichtfällen gilt natürlich auch hier, dass konkrete Aussagen immer erst nach Prüfung des Einzelfalles getroffen werden können.

## **15. Haftung bei Spielgeräten / Spielplätzen**

Für auf dem Vereinsgelände befindliche vereinseigene Spielplätze obliegt dem Verein die Verkehrssicherungspflicht. In aller Regel sind die Spielplätze innerhalb von Kleingartenanlagen öffentlich zugänglich und werden daher nicht nur von Kindern von Vereinsmitgliedern, sondern auch von außen stehenden Kindern zum Spielen genutzt. In diesem Zusammenhang besteht natürlich für den Verein eine erhöhte Sorgfaltspflicht, damit gewährleistet ist, dass während des Aufenthaltes auf dem Spielplatz niemand gefährdet wird und zu Schaden kommt. Die Spielgeräte sind nach den einschlägigen DIN-Normen auszusuchen und an geeigneten Standorten aufzustellen. Es empfiehlt sich, nach Fertigstellung, eine Abnahme durch den zuständigen TÜV zu veranlassen. In jedem Fall muss in den Folgejahren eine regelmäßige Kontrolle der Spielgeräte erfolgen. Diese Kontrollen sollten in einem Wartungsbuch festgehalten werden. Das Wartungsbuch ist vom Vereinsvorstand in regelmäßigen Abständen stichprobenartig zu kontrollieren und gegenzuzeichnen. Auftretende Mängel sind umgehend zu beheben; in der Zwischenzeit ist bei gravierenden Mängeln eine Sperrung des Gerätes – notfalls auch des ganzen Spielplatzes – erforderlich. Sofern der vereinseigene Spielplatz durch die Stadt geplant und errichtet wurde, entfallen für den Verein die Risiken der Planung, der Pflege und des Unterhaltes. Die Verpflichtung des Vereins zur Durchführung der Sicherheits- und Wartungskontrollen bleibt jedoch bestehen. Das Ob und Wie entscheidet sich nach den individuell getroffenen schriftlichen Vereinbarungen zwischen dem Kleingartenverein und der Kommune. Über Mängel an den Spielgeräten ist die Stadt unverzüglich und schriftlich zu informieren; bei gravierenden Mängeln muss der Verein die schnellstmögliche Sperrung einzelner Spielgeräte oder gegebenenfalls des ganzen Spielplatzes in eigener Regie durchführen. Versicherungsschutz für die Haftungsrisiken aus der Anlage, dem Betrieb und der Unterhaltung eines vereinseigenen Kinderspielplatzes besteht selbstverständlich im Rahmen und im Umfang der über den KVD eingedeckten Vereins- Haftpflichtversicherung. Ganz wichtig ist auch, sich darüber zu informieren, welche Pflanzen um einen Spielplatz herum stehen dürfen. Auch hier gibt es strenge Vorgaben. Zu empfehlen ist hier eine Broschüre, die der LBK herausgegeben hat. Abschließend möchten wir noch darauf hinweisen, dass die vorstehenden Ausführungen nur für vereinseigene Spielplätze auf dem Vereinsgelände gelten. Für Spielgeräte, die einzelne Kleingärtnerinnen und Kleingärtner auf ihren Parzellen errichtet haben, ist der Verein nicht verantwortlich.

## 16. Versicherungen für einen Kleingartenverein

In der Satzung des Vereins *kann* die Verpflichtung der Pächter zum Abschluss einer Gebäude-Feuer-Versicherung festgeschrieben werden. Oft ist es allerdings sinnvoller, diese Verpflichtung in der Gartenordnung, einem Mitgliederbeschluss oder dem Pachtvertrag festzuschreiben. Damit soll sichergestellt werden, dass bei einem Total Schaden durch Feuer in jedem Fall die Abräumung der Parzelle vom Brandschutt gewährleistet ist. Für den Verein werden Kosten abgewendet, für den Fall, dass der Pächter aufgrund fehlender Finanzen die Parzelle mit dem Feuerschutt belässt und nicht weiter bewirtschaftet. Vor einer weiteren Verpachtung müsste also der Verein die Abräumung veranlassen und ggf. die Kosten tragen.

Mit der Mitgliedschaft im LBK ist der Verein automatisch und ohne zusätzliche Kosten haftpflichtversichert. Gemäß § 1 der allgemeinen Versicherungsbedingungen für die Haftpflicht-Versicherung (AHB) gewährt der Versicherer dem Versicherungsnehmer Versicherungsschutz für den Fall, dass er wegen eines während der Wirksamkeit der Versicherung eingetretenen Schadenereignisses, das den Tod, die Verletzung oder Gesundheitsbeschädigung von Menschen oder die Beschädigung oder Vernichtung von Sachen zur Folge hatte, für diese Folgen auf Grund gesetzlicher Haftpflichtbestimmungen privatrechtlichen Inhalts von einem Dritten auf Schadenersatz in Anspruch genommen wird.

Im Rahmen der Haftpflichtversicherung prüft der Kleingartenversicherungsdienst (KVD) die Haftpflichtfrage, zahlt bei berechtigten Schadenersatzansprüchen und gewährt Deckung für die Abwehr unberechtigter Ansprüche.

Zum Schutz des Vorstands sollte der Verein zusätzlich eine Vermögensschadenhaftpflicht- und eine Rechtsschutzversicherung abschließen.

Die Familien-Unfallversicherung kann beim KVD für drei Euro Jahresbeitrag pro Mitglied abgeschlossen werden. Zusätzlich kann der Verein eine Kollektiv-Unfallversicherung für Gemeinschaftsarbeiten abschließen. Der Beitrag richtet sich nach der Anzahl der teilnehmenden Mitglieder im Verein. Mindestens sechs Personen müssen (ohne Namensnennung) angemeldet werden.

Zu empfehlen ist weiterhin der Abschluss einer Unfallversicherung für die gewählten Ehrenamtsträger in gemeinnützigen Organisationen (im Vereinsregister eingetragen, bekleiden ein durch Satzung vorgesehenes offizielles Amt) bei der Verwaltungsberufsgenossenschaft (VBG). Die von der VBG angebotene Unfallversicherung ist eine notwendige und sinnvolle Ergänzung zu der über den KVD angebotenen Familienunfallversicherung für Kleingärtner. Bei der Familienunfallversicherung des KVD für Kleingärtner sind Familienangehörige, Ehepartner oder Lebensgefährten mitversichert. Die VBG versichert nur den Amtsinhaber und nur, wenn der Unfall in Ausübung des Amtes passiert. Die Familienunfallversicherung (KVD) dagegen greift, wenn der Amtsträger als Privatperson auf seiner Parzelle, in der Kleingartenanlage oder auf dem direkten Weg zur Kleingartenanlage bzw. von der Kleingartenanlage nach Hause einen Unfall erleidet. Die Unfallversicherung der VBG - im Gegensatz zur Familienunfallversicherung (KVD) - koordiniert eventuell erforderliche Rehabilitationsmaßnahmen und beteiligt sich an den Kosten eines eventuell erforderlichen Umbaus der Wohnung / des Autos. Weiterhin zahlt die VBG auch Witwen- bzw. Waisenrente, auch Rentner können noch eine zusätzliche Rente bekommen. Die Höhe der Zahlung bemisst sich nach der Höhe des durchschnittlichen Einkommens aus den letzten drei Jahren. Der Beitrag für die Verwaltungsberufsgenossenschaft betrug im Jahr 2005 2,73 Euro. Dieser Beitrag wird jährlich angepasst und ist immer wieder neu bei der VBG zu erfragen. Die Familienunfallversicherung des KVD kann für 3,00 EUR Jahresbeitrag abgeschlossen werden.