



Aktuelle Rechtsfragen 2008 / 2009

Auswertung des Rechtsseminars des LBK in Coburg am 22.11.2008

Referenten: Susanne Hartung / Vertragsrechtsanwältin LBK Bayern
Theresia Theobald / Rechtsanwältin, Geschäftsführerin BDG Berlin

Inhalt:.....	Seite
1. Ist Lärmschutz für eine Kleingartenanlage einforderbar / einklagbar?	2
2. Müssen Kleingartenvereine Straßenausbaubeiträge erstatten?	2
3. Sind Kleingärten vererbbar? Welche Rechte haben die Verwandten?	3
4. Ist die Nachbewertung durch einen Sachverständigen bindend?	3
5. Vorgehensweise bei Verstößen gegen die Gartenordnung?	4
6. Gibt es ein Recht auf Parkplätze für eine Kleingartenanlage?	5
7. Hausrecht in einer Kleingartenanlage	6
8. Abstandsfläche zwischen Laube und Gartengrenze	6
9. Räum- und Streupflicht im Winter	7
10. Alkoholismus in einer Kleingartenanlage	8
11. Unterschiede nicht eingetragener Verein - eingetragener Verein?	8
12. Ist eine Einladung zur Mitgliederversammlung per Email möglich?	9
13. Worauf bezieht sich das Maß der kleingärtnerische Nutzung im Garten?	10
14. Verbrauchsabhängige Wasserabrechnung bei gestohlenen / defekten Uhren... ..	11
15. Rolle des Vereins bei frei vereinbarten Ablösen?	11
16. Erneuerung von Gartenordnung, Pachtvertrag und Satzung	11
17. Datenschutz und Internet	12
18. Rücktritt eines Vorstandsmitgliedes während der Amtsperiode	13
19. Unterschied Gartenanlage / Kleingartenanlage	13
20. Übernahme der Gartenpflege gegen Entgelt	14
21. Grenzbepflanzung Privatgrund / Kleingartenanlage	14
22. Rechtsschutzversicherung des KVD?	14

1. Ist Lärmschutz für eine Gartenanlage einforderbar / einklagbar?

Entscheidend ist hier, ob zuerst die Kleingartenanlage oder die Lärmquelle vorhanden war (Lärmquellen sind z.B. Straßen und Gewerbebetriebe).

Beispiel 1:

Entlang einer bestehenden Kleingartenanlage wird eine neue Umgehungsstrasse gebaut. Die Lärmbelastungen für die Anlage liegen über den gesetzlich vorgeschriebnen Werten. Konsequenz: Der Verein hat Anspruch auf Schutzmaßnahmen.

Beispiel 2:

Entlang einer bestehenden Strasse wird eine neue Kleingartenanlage angelegt, ohne dass in der Planung entsprechende Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen wurden. Die Lärmbelastungen für die Anlage liegen über den gesetzlich vorgeschriebnen Werten. Konsequenz: Der Verein hat keinen direkten Anspruch auf Schutzmaßnahmen.

Wenn ein Verein Lärmschutz für seine Anlage einfordert, sollte er dies auf alle Fälle auf der Grundlage von Lärmmessungen tun (wenn nicht der Lärmverursacher von selbst die Messungen durchführt, sollte der Verein es notfalls selbst veranlassen). Es gibt Grenzwerte für Tag- und Nachtnutzungen, die eingehalten werden müssen und bei deren Überschreitung Schutzmaßnahmen zwingend erforderlich werden. Für Lärmmessungen gibt es spezielle Firmen / Büros, die über Internet oder die gelben Seiten abgefragt werden können (der Landesverband ist bei der Suche nach einem geeigneten Lärm-Spezialisten behilflich). Im äußersten Fall kann eine berechtigte Schutzmaßnahme vom Verein auch über den gerichtlichen Weg eingefordert werden.

2. Müssen Kleingartenvereine Straßenausbaubeiträge erstatten?

§ 5 Abs. 5 BKleingG bestimmt, dass der Verpächter vom Pächter die Erstattung der öffentlich-rechtlichen Lasten verlangen kann, die auf dem Kleingartengrundstück ruhen. Zu diesen öffentlich-rechtlichen Lasten gehören auch die Straßenausbaubeiträge, welche von den Gemeinden aufgrund entsprechender Satzungen erhoben werden können.

Die Erstattungspflicht eines Kleingärtners ist auf den Teil der ersatzfähigen Aufwendungen beschränkt, der dem Flächenverhältnis zwischen seinem Kleingarten und der Kleingartenanlage entspricht; die auf die gemeinschaftlichen Einrichtungen entfallenden Flächen werden der Kleingartenfläche anteilig zugerechnet. Der Pächter ist berechtigt, den Erstattungsbetrag in Teilleistungen in Höhe der Pacht zugleich mit der Pacht zu zahlen (§ 5 Abs. 4 S. 2 BKleingG).

Der Pächter ist jedoch berechtigt, den Erstattungsbetrag einer einmalig erhobenen Abgabe in Teilleistungen, höchstens in fünf Jahresleistungen, zu entrichten.
--

Davon unabhängig kann der Verein versuchen, eine einvernehmliche Regelung mit der Gemeinde zu suchen, nach der die Erstattung zinslos zu stunden ist, bis die Fläche einer anderen Nutzung als der kleingärtnerischen zugeführt wird.

3. Sind Kleingärten vererbbar? Welche Rechte haben die Verwandten?

Gärten können grundsätzlich nicht vererbt werden.

Wenn der Pachtvertrag nur mit *einer Person* abgeschlossen wird, endet gemäß §12 BKleingG der Pachtvertrag, wenn diese Person stirbt. Die Vereinsmitgliedschaft ist also ein höchstpersönliches Recht. Die Mitgliedschaft endet also mit dem Tod.

Der Nachpächter erhält dann einen neuen Vertrag, auch wenn es sich um den Ehegatten/Lebenspartner handelt oder um die Kinder des verstorbenen Pächters. Eine Fortsetzung des bestehenden Pachtvertrages mit dem überlebenden Partner erfolgt nur, wenn der Pachtvertrag von Eheleuten oder Lebenspartnern gemeinsam abgeschlossen worden war.

Vorteil von zwei Vertragspartnern: man hat einen zweiten (Gesamt-) Schuldner; Nachteil: in Streitfällen oder bei Kündigungen hat man ebenfalls zwei Ansprechpartner.

Etwas anders verhält es sich mit dem Inventar eines Gartens, das nicht Inhalt des Pachtvertrages geworden ist oder mit einer Forderung, die ein Pächter aufgrund einer Abfindungsregelung erworben hat. Hier ist eine freie Vereinbarung nach den Grundsätzen des BGB möglich. Erben kann man, davon unabhängig, auch die Ablösesumme eines Gartens (bzw. das Inventar wie Laube, Pflanzen etc.), aber nie den Garten selbst, denn dieser ist ja nur gepachtet.

4. Ist die Nachbewertung eines Gartens durch einen Sachverständigen bindend?

Gemeint ist hier der Fall, dass der Verein die Nachbewertung für nicht richtig hält (in der Regel heißt das: für zu hoch im Gegensatz zur Schätzung des Bewerbers des Vereins, der auf eine sozialverträgliche Schätzsumme abzielt).

Die Nachbewertung ist dann für beide Seiten verbindlich, wenn der Verein / Stadtverband einen entsprechenden Passus aus der Mustergartenordnung des LBK übernommen hat. Dort heißt es unter Punkt 19 b:

*„Kommt zwischen dem Vor- und Nachpächter über die Höhe des Ablösebetrages nach a) keine Einigung zustande, so ist der Ablösebetrag durch einen Sachverständigen für das Kleingartenwesen (Alternative: vereidigten Sachverständigen für das Kleingartenwesen) zu ermitteln. Die Kosten trägt der Auftraggeber. **Das Gutachten des Sachverständigen ist für beide Seiten verbindlich.**“*

Die Festsetzung geht davon aus, dass ein Sachverständiger aufgrund seiner Erfahrung und Sachkenntnis in jedem Fall eine fachlich und sachlich korrekte Bewertung vornehmen kann. Das bedeutet, dass der Verein nach der Zweitschätzung nichts mehr unternehmen kann, außer er geht in eine gerichtliche Auseinandersetzung mit dem Sachverständigen, die in der Regel langwierig und teuer sein dürfte und deren

Ausgang unsicher ist, da die Richter die Fachkenntnis eines Sachverständigen kaum in Zweifel ziehen werden

Zu beachten ist dabei, dass die Bewertungsrichtlinien des LBK einen Spielraum eröffnen (z.B. bei der Beurteilung des Abschreibungssatzes), so dass die Bewertung des Vereins am unteren Ende und die des Sachverständigen am oberen Ende der Skala liegen können. Es können also beide Bewertungen dem Spielraum, den die Bewertungsrichtlinien zulassen, entsprechen, dennoch ist die des Sachverständigen letztendlich bindend.

Der LBK pflegt eine aktuelle Übersicht von Sachverständigen (sowohl vereidigte als auch nicht vereidigte → welche für ihren Verein geeignet sind, können Sie in der Geschäftsstelle des LBK erfragen). Von einer fachlich korrekten Schätzung ist bei Ihnen auszugehen. Ein Problem ist allerdings, dass es sehr wenige vereidigte Sachverständige für das Kleingartenwesen in Bayern gibt. Wenn es die Gartenordnung des Vereins zulässt, sollte der Verein deshalb ersatzweise einen nicht vereidigten Sachverständigen für das Kleingartenwesen heranziehen.

Empfehlenswert ist es für den Verein – so möglich –, mit dem Sachverständigen vor der Nachschätzung das Gespräch zu suchen, um ihn über die Besonderheiten und Umstände des speziellen Falles zu informieren.

Wichtig:

Sachverständige aus anderen Fachsparten (z.B. aus dem Garten- und Landschaftsbau, die Baumbewertungen nach den Koch-Tabellen durchführen), sind nicht geeignet, um Kleingärten zu bewerten. Solche Nachschätzer können vom Verein abgelehnt werden

Abschließend noch ein Hinweis: Wenn der Garten aufgrund der Höhe des Preises nicht weiterverpachtet werden kann, so kommt auch hier ein Passus der Mustergartenordnung des LBK zum tragen, nämlich 19 d:

*Kann der Kleingarten nach Kündigung des Unterpachtvertrages wegen der Höhe der Ablösesumme für Anlagen und Anpflanzungen nicht weiter verpachtet werden, ist der Unterpächter nach Aufforderung durch den Verpächter verpflichtet, die Anlagen und Anpflanzungen zu entfernen oder **gegen eine geringere ortsüblich erzielbare Ablösesumme** zu überlassen. Kommt der Unterpächter dieser Aufforderung des Verpächters nicht nach, hat er vom Zeitpunkt der Aufforderung eine Nutzungschädigung in Höhe des Kleingartenpachtzinses zu leisten und den Pachtgarten gemäß Punkt 5 (Punkt 5 = kleingärtnerische Nutzung) zu bewirtschaften bis zur Neuverpachtung.*

5. Vorgehensweise bei Verstößen gegen die Gartenordnung?

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 des Pachtvertrages / der Gartenordnung (falls diese Bestandteil des Pachtvertrages ist) 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 durch einen 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!

6. Gibt es ein Recht auf Parkplätze für eine Kleingartenanlage?

Einen gesetzlichen Anspruch (also etwa aus dem BKleingG heraus oder nach dem Baurecht) gibt es nicht. Insbesondere Vereine mit Altanlagen können sich bei einer (nachträglichen) Forderung nach mehr Parkplätzen gegenüber dem Verpächter nicht auf einen Rechtsanspruch berufen.

Bei Neuplanung von Kleingartenanlagen werden – in der Regel im Bebauungs- und Grünordnungsplan - per Satzung Parkplätze festgesetzt (textlich und/oder per Planzeichnung), oft auch nach einem bestimmten Stellplatzschlüssel (also z.B. 1 Stellplatz/10 Gärten). Größere Städte haben manchmal Kleingarten-Entwicklungspläne, in denen Richtwerte für solch einen Stellplatzschlüssel definiert sind.

Unabhängig von dem rechtlichen Anspruch kann aber jeder Verein durch privatrechtliche Vereinbarungen (mit angrenzenden Grundstückseigentümern oder auch dem Verpächter) selbst Stellplätze im näheren Umfeld der Kleingartenanlage oder auf dem Gelände der Anlage selbst organisieren. Die Finanzierung obliegt in diesem Fall dem Verein selbst.

7. Wer übt das Hausrecht in der Anlage aus? Was sind die Folgen für das Pachtverhältnis bei Verletzung des Hausrechtes (z.B. durch einen Gast)?

Grundsätzlich sollte das Hausrecht (Hausverbot) in der Gartenordnung geregelt sein. In der Kleingartenanlage steht das Hausrecht dem Vorstand zu, vertreten durch den Vereinsvorsitzenden. Auf der Parzelle übt der Kleingärtner, der den Kleingarten gepachtet hat, das Hausrecht aus. In einem vermieteten Vereinsheim obliegt das Hausrecht dem Wirt.

Sind ausnahmsweise Wander- und Fahrradwege durch die Anlage öffentlich gewidmet, gibt es dort kein Hausrecht.

In der Kleingartenanlage kann der Vereinsvorsitzende – ebenso wie ein Vermieter im Haus - Dritten den Besuch der Kleingartenanlage verwehren und das Hausrecht des Vereines ausüben. Dies gilt grundsätzlich nicht für den Kleingartenpächter, seine Familie und seinen Besuch, da dieser aus dem Pachtvertrag ein Recht hat, die Kleingartenparzelle mit seiner Familie und seinem Besuch zu nutzen. Dazu muss er die Kleingartenanlage durchqueren.

Geht von dem Kleingärtner, seiner Familie oder seinem Besuch eine schwerwiegende Belästigung Dritter aus, so kann das Verhalten abgemahnt und danach das Pachtverhältnis gekündigt werden. In § 8 Ziffer 2 Bundeskleingartengesetz (BKleingG) heißt es: „Der Verpächter kann den Kleingartenpachtvertrag ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, wenn der Pächter oder von ihm auf dem Kleingartengrundstück geduldeten Personen so schwerwiegende Pflichtverletzungen begehen, insbesondere wenn es Regeln in der Kleingartengemeinschaft so nachhaltig stören, dass dem Verpächter die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses nicht zugemutet werden kann.“

Auf das Verschulden kommt es dabei nicht an. Pflichtverletzungen müssen nach den gesamten Umständen des einzelnen Falles unter Abwägung des Verhaltens aller Beteiligten so schwerwiegend sein, dass die Fortsetzung des Pachtverhältnisses nicht zugemutet werden kann. z.B. fortgesetzter ruhestörender Lärm, fortdauernde Belästigung, tätliche Angriffe.

Geht von dem Besuch eine schwerwiegende Ruhestörung oder ein tätlicher Angriff auf andere Vereinsmitglieder aus, kann der Vorsitzende ein Hausverbot verhängen.

8. Abstandsfläche zwischen Laube und Gartengrenze?

Eine einheitliche gesetzliche Regelung (z.B. über das BKleingGesetz) gibt es – im Gegensatz zur Maximalgröße der Laube - nicht.

Im Baurecht kennen wir Regelungen über Abstandsflächen. So enthält die Bayerische Bauordnung z.B. Festsetzungen über den Abstand von Gebäude zu Gebäude, von Garagen zur Grundstücksgrenze oder von Anpflanzungen zur Grundstücksgrenze. Diese Abstände beziehen sich immer auf aneinandergrenzende Grundstücke. Eine Kleingartenanlage ist aber in der Regel auf einem zusammenhängenden Grundstück ausgewiesen, so dass die Parzellen keine Grenzen im Sinne des Nachbarschaftsrechtes bzw. der Bayerischen Bauordnung darstellen (eine Ausnahme stellen hier diejenigen Parzellen dar, die direkt an die Außengrenze der Anlage stoßen).

Die Abstandsflächen zwischen Lauben und Gartengrenzen sind aber meist dennoch geregelt, und zwar im Bebauungs- und Grünordnungsplan. Hier werden meist Bauflächen mit einem gewissen Spielraum ausgewiesen, selten feste Abstände mit konkreten Maßen. Sinn des Abstandes ist immer die Vermeidung einer Beschattung der Nachbarparzelle.

Gibt es keinen Bebauungs- und Grünordnungsplan oder ist in diesem nichts festgesetzt, kann der Verein die Abstände auch über die Gartenordnung regeln. Dies sollte immer in Abstimmung und mit dem Einverständnis des Verpächters bzw. der Gemeinde erfolgen, dort praktischerweise mit dem Grünflächen- oder Bauamt.

9. Räum- und Streupflicht? Sperrung im Winter?

Maßgebend ist der Umfang der Widmung, d.h. für welche Art und Verkehr ein Weg nach seinem äußeren Befund unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und der allgemeinen Verkehrsauffassung gewidmet ist. Dabei dürfen die Anforderungen nicht so hoch gestellt werden, dass jede Gefährdung ausgeschlossen ist.

Es sind diejenigen Maßnahmen durchzuführen, die in geeigneter und objektiv zumutbarer Weise diejenigen Gefahren ausräumen oder ggf. auf diese hinweisen, die für den sorgfältigen Benutzer nicht oder nicht rechtzeitig erkennbar sind und auf die er sich nicht oder nicht rechtzeitig einzustellen vermag. Es bedarf immer einer Wertung des Einzelfalles.

Bei öffentlichen Straßen, die entlang der Kleingartenanlage führen, ist diese Verpflichtung recht hoch. Die Räum- und Streupflicht für diese Straßen hat grundsätzlich die Kommune. Per Satzung ist diese Verpflichtung häufig auf den Grundstückseigentümer umgelegt, der diese im Pachtvertrag auf die Kleingartenvereine abgewälzt hat. Die Räum- und Streupflicht bezieht sich dann häufig auf die Gehwege. Dort ist in angemessenem Zeitabstand nach Eintritt der Glätte oder Ende des Schneefalls mit der Räum- und Streupflicht zu beginnen.

Bei Wegen in der Kleingartenanlage, die auch von außen stehenden Fußgängern benutzt werden, ist die Räum- und Streupflicht nur in zumutbarem Umfang durchzuführen. Hier muss nicht nach jedem Schneefall anschließend Schnee und Eis geräumt werden. Es genügt, wenn innerhalb angemessener Zeit nach dem Schneefall oder Glatteisbildung einmal gestreut wird. Für Nebenwege, die ausschließlich zu der einzelnen Parzelle führen, ist die Streupflicht vollends abgeschwächt.

Hinweis zur Räum- und Streupflicht gibt auch die jeweilige Satzung der Gemeinde, die auch zwischen unterschiedlicher Nutzung von Wegen unterscheidet. Ein Schild „Vorsicht - im Winter nicht gestreut“ entbindet nicht generell von jeder Haftung. Es ist aber nicht unnötig, sondern verlangt dem Fußgänger eine größere Vorsicht und Sorgfalt ab.

Fazit:

Die Räum- und Streupflicht sollte organisiert und auch dokumentiert werden.

Sollte dennoch ein Schaden für Dritte entstehen, so tritt die Vereinshaftpflichtversicherung ein, die für jede Mitgliedsvereinigung des LBK im Mitgliedsbeitrag bereits enthalten ist.

10. Alkoholismus in einer Kleingartenanlage?

Kommt eine betrunkene Person in der Kleingartenanlage zu Schaden durch Fallen, Stolpern etc., ist der Verein dafür nicht haftbar zu machen. Lediglich der Wirt oder Gastgeber, der dieser Person alkoholische Getränke angeboten hat, hat eine Fürsorgepflicht, dass die Person sich nicht betrunken in ein Auto setzt. Bleibt eine Person hilflos in der Anlage liegen, trifft jedermann die Verpflichtung, die hilflose Person zu unterstützen, ansonsten ist der Straftatbestand der unterlassenen Hilfeleistung erfüllt.

Geht von betrunkenen Kleingartennutzern, deren Familie oder Besuch eine schwerwiegende Störung der übrigen Vereinsmitglieder aus, ergeben sich folgende Möglichkeiten:

- 1.) Bei Besuchern kann der Vereinsvorsitzende ein Hausverbot aussprechen.
- 2.) Er kann darüber hinaus nach § 8 Absatz 2 BKleingG kündigen. Im § 8 Ziffer 2 heißt es: „Der Verpächter kann den Kleingartenpachtvertrag ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, wenn der Pächter oder von ihm auf dem Kleingartengrundstück geduldeten Personen so schwerwiegende Pflichtverletzungen begehen, insbesondere wenn sie Regeln in der Kleingartengemeinschaft so nachhaltig stören, dass dem Verpächter die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses nicht zugemutet werden kann.“

Wichtig bei solchen Kündigungen ist es, dass sie fristgerecht und zeitnah (Empfehlung: max. zwei Wochen) nach der schwerwiegende Störung ausgesprochen werden. Zudem müssen Beweise für die Störung gesammelt werden, z.B. Videoaufnahmen, Fotos oder vereidigte Zeugenaussagen.

11. Unterschiede nicht eingetragener Verein - eingetragener Verein?

Der nicht eingetragene Kleingartenverein ist ebenso ein körperschaftlich organisierter Zusammenschluss wie der eingetragene Verein. Dem nicht eingetragenen Verein fehlt lediglich die Rechtsfähigkeit; und auf diesem Umstand beruhen die wesentlichen rechtlichen Unterschiede zwischen den beiden Vereinsformen.

Beim nicht-rechtsfähigen Kleingartenverein sind Träger der Rechte und Pflichten nicht der Verein als eigene Rechtsperson, sondern die Vereinsmitglieder selbst in gesamthänderischer Verbundenheit.

Dies hat zur Folge, dass die Mitglieder für die vom Vorstand in ihrem Namen eingetragenen Verbindlichkeiten persönlich als Gesamtschuldner haften.

Der Vorstand hat bei der Vertretung des nichtrechtsfähigen Vereins nicht die Rechtsstellung eines gesetzlichen Vertreters, sondern nur die eines Bevollmächtigten der Gesamtheit der Mitglieder. Wenn Vorstandsmitglieder bei einem Rechtsgeschäft eines nicht eingetragenen Vereins aktiv mitwirken, haften sie persönlich; wirken mehrere Vorstandsmitglieder an einem Rechtsgeschäft mit, haften sie als Gesamtschuldner. Ob der jeweils Handelnde Vertretungsmacht hat, spielt keine Rolle.

Es haften jene Vorstandsmitglieder, die das Rechtsgeschäft eingehen, persönlich, nicht jedoch die Vorstandsmitglieder, die zwar den Abschluss des Rechtsgeschäftes mit beschlossen haben, aber nach außen nicht tätig geworden sind. Die Haftung der für den Verein rechtsgeschäftlich Handelnden kann nicht durch die Satzung ausgeschlossen werden. Die persönliche Haftung des für einen nicht rechtsfähigen Verein Handelnden erlischt durch die Eintragung des Vereins in das Vereinsregister für solche Geschäfte, bei deren Abschluss die Eintragung bereits beschlossen und in die Wege geleitet worden war. Das Fehlen der Rechtsfähigkeit hat ferner zur Folge, dass der nicht eingetragene Kleingartenverein als solcher im Zivilprozess nicht als Kläger auftreten kann. Die Klage kann nur von der Gesamtheit der Mitglieder, die in der Klageschrift einzeln und vollständig angegeben sein müssen, erhoben werden.

Fazit

Ein Kleingartenverein mit einem geringen Mitgliederstand ohne Kantine oder Vereinsheim, in dem die rechtsgeschäftlich handelnden Vorstandsmitglieder die persönliche Haftung nicht scheuen, kann notfalls ohne Eintragung in das Vereinsregister auskommen. Für die Mitgliedsvereinigungen des LBK, die in der Regel Dauerkleingartenanlagen nach dem BKleingG betreuen und verwalten, empfiehlt sich aber auf jeden Fall eine Eintragung in das Vereinsregister.

12. Ist eine Einladung zur Mitgliederversammlung per Email möglich?

Die Satzung eines eingetragenen Vereines muss gem. § 58 Nr. 4 BGB, auch eine Bestimmung über die Form der Einberufung der Mitgliederversammlung enthalten. Dabei ist die Wahl der Form der Berufung durch keine gesetzliche Vorschrift eingeengt. Die Satzung kann daher etwa anordnen, dass schriftlich, mündlich, fernmündlich, mittels Telefax, durch eingeschriebenen Brief, Boten, Anzeige in einer bestimmten Zeitung, Veröffentlichung im Vereinsorgan, Anschlag im Vereinslokal, an der Gemeindetafel oder an sonstigen Anschlagorten, Bekanntgabe in der regelmäßigen Monatsversammlung etc. eingeladen werden kann.

Die Form der Berufung muss jedoch mit hinreichender Bestimmtheit angeordnet sein. Unzulässig ist z.B. eine Satzungsbestimmung wonach die Einladung „durch die Tagespresse“ oder „in der örtlichen Presse“, „durch ortsübliche Bekanntmachung“, durch Aushang (ohne Angabe des Ortes) erfolgen soll. Hier bedarf es konkreter Satzungsregelungen, wie etwa der Festlegung derjenigen Zeitung, in welcher die Einladung veröffentlicht werden soll. Bei Aushängen ist für die Mitglieder nachvollziehbar bekannt zu geben, an welchem Ort dieser Aushang erfolgt. Mitunter tritt das Problem auf, dass die Satzung mehrere Einberufungsformen alternativ enthält. Die Zulässigkeit solcher Satzungsregelungen ist in der Praxis umstritten. Teilweise wird die Auffassung vertreten, dass solche Alternativen nicht zulässig seien. Von der Rechtsprechung weitestgehend anerkannt ist jedoch die andere Auffassung, wonach alternative Einberufungsformen möglich sind, wenn die Mitglieder zur Kenntnisnahme von der Einladung keine eigenen Aktivitäten entfalten müssen. Dies ist dann der Fall, wenn die Mitglieder individuell, etwa in mündlicher, fernmündlicher und schriftlicher Form eingeladen werden. So wären etwa Satzungsbestimmungen wirksam, wonach die Einladung der Mitgliederversammlung mündlich oder fernmündlich erfolgen kann.

Denkbar wäre auch eine Satzungsklausel, wonach die Einladung fernschriftlich (Telefax, E-Mail) erfolgen kann.

Unzulässig sind jedoch unbestimmte Einberufungsformen, wonach etwa die Einladung schriftlich oder durch Aushang an der Vereinstafel zu erfolgen hat.

Zu beachten sind ferner die Vorschriften der Satzung über den Einladenden. Trifft die Satzung hierüber keine Bestimmung, ist dies der als vertretungsberechtigt im Sinne von § 26 Abs. 2 BGB genannte Vorstand. Dieser muss dann auch die Einladung unterzeichnen.

Sollte der vertretungsberechtigte Vorstand eines seiner Mitglieder oder einen Dritten beauftragen, die Einladung auszusprechen, so ist mit der Einladung auf diese Beauftragung hinzuweisen, möglichst eine Kopie des Beauftragungsbeschlusses beizufügen.

Die vorgenannten Formvorschriften der Einladung sollten genau beachtet werden, da nach übereinstimmender Auffassung in Rechtsprechung und Literatur eine unter Verletzung der Formvorschriften eingeladene Mitgliederversammlung keine wirksamen Beschlüsse fassen kann; die dort gefassten Beschlüsse wären sämtlich nichtig, also vor dem Gesetz nicht existent.

Aus dieser Sicht ist nach Empfehlung des LBK, von einer mündlichen, fernmündlichen oder auch fernschriftlichen Einladung abzuraten.

Beispiel: Nicht jeder kann telefonisch oder per Email erreicht werden, eine schriftliche Einladung per Post hingegen, gilt mit dem Einwurf in den Briefkasten als zugegangen.

13. Worauf bezieht sich das Maß der kleingärtnerischen Nutzung im Garten?

Das Maß der kleingärtnerischen Nutzung bezieht sich auf die gesamte Parzellenfläche (incl. überbauter Fläche).

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 der Bundesgerichtshof in 2004 Stellung genommen. Der Grundstückseigentümer verklagte in dem konkret behandelten Fall den Zwischenpächter auf einen Pachtpreis über §5 Abs. 1 BKleingG hinaus, da die Anlage nicht kleingärtnerisch genutzt sei.

Fazit nach dem Urteil des BGH:

- Der BGH verlangt für die Anwendung des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) und den Begriff der kleingärtnerischen Nutzung eindeutig den Anbau von Gartenbauerzeugnissen in der Kleingartenanlage.
- 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. Bei der Berechnung finden nur die Flächen der Einzelparzellen und nicht der Gesamtflächen Berücksichtigung, da der Anbau von Gartenbauerzeugnissen nur dort vorzunehmen ist.
- Abgelehnt hat der BGH die Rechtsansicht, dass wenigstens die Hälfte der Anlagenfläche dem Anbau von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf (insbesondere Obst und Gemüse) dienen muss. Abgelehnt hat er ebenfalls die Ansicht, eine Anlage verliere ihren Charakter als Kleingartenanlage bereits, wenn 1 bis 2 Parzellen nicht wenigstens zu einem Drittel den Anbau von Obst und Gemüse aufweisen.
- Entsprechend ist beim Kleingarten in der Regel eine kleingärtnerische Nutzung anzunehmen, wenn wenigstens ein Drittel der Fläche zum Anbau von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf genutzt wird.

14. Verbrauchsabhängige Wasserabrechnung bei gestohlenen oder defekten Uhren?

Bei gestohlenen oder defekten Wasseruhren kann eine Rechnung nur nach Schätzung erfolgen. Anhand des Verbrauches der letzten Jahre oder nach dem durchschnittlichen Verbrauch der Anlage insgesamt, umgerechnet auf die Quadratmeterzahl der betroffenen Parzelle.

Ergibt sich eine Differenz zwischen den Beträgen der Wasseruhren und dem Gesamtverbrauch der Anlage („Verlorenes Wasser“) wird dies anteilig umgelegt auf alle Parzellen oder entsprechend der Quadratmeterzahl oder entsprechend dem Verbrauch/m².

Beim Feststellen einer solchen erheblichen Abweichung obliegt dem Verein die Pflicht, die Fehlstelle zu suchen und eventuell defekte Wasseruhren auszutauschen.

15. Rolle des Vereins bei frei vereinbarten Ablösen?

Die Ablöse von Inventar oder ähnlichem ist eine private Vereinbarung, der Verein hat damit nichts zu tun. Er kann vermittelnd eingreifen; er muss nur vorher (über das Wertermittlungsprotokoll) klären lassen, *was nicht* bewertet wird und für eine freie Ablöse überhaupt zur Verfügung steht.

16. Erneuerung von Gartenordnung, Pachtvertrag und Satzung

Will ein Verein Gartenordnung, Pachtvertrag oder Satzung aktualisieren oder anpassen, so kann er dies mit Hilfe des Landesverbandes tun. Der LBK stellt Muster für diese Vereinsregularien zur Verfügung (anfordern oder im geschlossenen Downloadbereich herunterladen) und berät die Vereine – in Zusammenarbeit mit der Vertragsrechtsanwältin des Verbandes - bei der Anpassung an die spezifischen Verhältnisse des jeweiligen Vereins.

Bei größeren Vereinen oder Stadtverbänden sollte ein Jurist hinzugezogen werden.
--

Für 2009 ist eine Neufassung der Mustersatzung des LBK geplant.

17. Datenschutz und Internet

Quelle: DER FACHBERATER I/2006, Seite 23

Datenerhebung im Verein

Personengebundene Daten können vom Verein erhoben werden, soweit der Betroffene es erlaubt oder Vorschriften des Bundesdatenschutzgesetzes oder andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen. (§ 4 Abs. 1 BDSG). Mit dem Ausfüllen eines Aufnahmeantrages in den Verein stimmt der Betroffene der Erfassung der im Antrag abgefragten Daten zu.

Die Mitgliedschaft in einem Verein ist als vertragähnliches Vertrauensverhältnis im Sinne des § 28 BDSG Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BDSG anzusehen, dessen Rahmen und Inhalt im Wesentlichen durch die Vereinssatzung und Beschlüsse der Mitgliederversammlung vorgegeben werden. Aus dem Vertrauensverhältnis folgt, dass der Verein bei der Erhebung, Verarbeitung und Nutzung von Daten das Persönlichkeitsrecht seiner Mitglieder angemessen berücksichtigen muss.

Der Datenschutz selbst braucht nicht zwingend in die Satzung aufgenommen zu werden, gesetzliche Regelungen gelten im Verein, ohne dass sie einzeln in der Satzung wiederholt werden müssen. Sinnvoll wäre die Aufnahme einer Datenschutzregelung nur dann, wenn der Verein Daten an Dritte weitergeben will. Dies kann er auch durch Beschluss der Mitgliederversammlung regeln. Der Verein darf die Daten zur Person (Anschrift, Bankverbindung, Ausbildung, Beruf und Kenntnisse, die für die Vereinsarbeit von Bedeutung sind) erheben, verarbeiten und nutzen.

Übermittlung von Daten an Dritte

Die Weitergabe von Daten an die Vereinsversicherung oder den Verlag für den Zeitschriftenbezug der Mitgliederzeitung ist eine erlaubte Nutzung der Vereinsdaten zur Erfüllung des Vereinszweckes. Vorsicht ist dagegen geboten bei der Weitergabe von persönlichen Daten an Dritte. Besteht keine gesetzliche Pflicht zur Weitergabe von Daten, ist diese nur mit Einwilligung der Betroffenen möglich, z. B. bei der Weitergabe von Adressen an Firmen für Werbezwecke.

Veröffentlichung von Personendaten im Schaukasten

Soweit es dabei um Informationen geht, die in engem Zusammenhang mit dem Verein stehen, ist die Mitteilung von Mitgliedsdaten zulässig, wenn keine überwiegenden Interessen des einzelnen Mitgliedes entgegenstehen (Arbeitsaufteilungen, Zuständigkeiten → *nicht*, um säumige Zahler oder Kleingärtner, welche die Gartenordnung nicht einhalten oder ihren Garten nicht in Ordnung halten, namentlich zu nennen). Daten aus dem persönlichen Lebensbereich sollten nur mit Zustimmung des Betroffenen oder nach einem generellen Beschluss der Mitgliederversammlung veröffentlicht werden.

Datensicherung

Was passiert, wenn das Vereinsbüro abbrennt und alle erfassten Daten vernichtet, oder zumindest unbrauchbar sind?

Antwort: Es empfiehlt sich, die Daten zu sichern, möglichst dabei die gesamte Festplatte kopieren und an einem sicheren Ort aufzubewahren. Das sollte dann natürlich nicht im gleichen Raum geschehen, sondern extern, z.B. bei der Hausbank des Vereins in einem Schließfach.

Die Datensicherung sollte in regelmäßigen Zeitabständen stattfinden. Bei so einer Gelegenheit kann dann auch gleich festgelegt werden, wer auf diese Daten zurückgreifen darf. Zu empfehlen ist immer der zurzeit gewählte Vorstand. Wichtig ist auch, dass mit den Daten vertraulich nach innen und außen umgegangen wird.

Fotos im Internet

Bilder / Fotos sind grundsätzlich problematisch. Fotos sollten nur von Personen des öffentlichen Lebens ohne Rückfragen in das Netz / auf die Website gestellt werden ; Totalaufnahmen sind dabei besser als Detailaufnahmen, der Anlass der Fotografie sollte am besten öffentlich / offiziell sein und nicht privat; der geschlossene (nur für Mitglieder zugängliche) Bereich ist besser als der offene. Besonders problematisch sind Fotos von Kindern. Grundsätzlich ist es immer besser, sich das Einverständnis der Betroffenen zu holen.

Fazit:

Im Verein sollte grundsätzlich der Umgang mit Daten, der Zugriff und die Weitergabe, sowie die Veröffentlichungen geklärt werden.

18. Rücktritt eines Vorstandsmitgliedes während der Amtsperiode

Der Rücktritt oder die Amtsniederlegung eines Vorstandsmitgliedes während der Amtsperiode ist grundsätzlich möglich. Den ehrenamtlich tätigen Vorstand trifft jedoch die Verpflichtung, sein Amt nicht zur Unzeit niederzulegen, da er sich Schadensersatz pflichtig macht.

Es empfiehlt sich, folgende beiden Bausteine in der Satzung zu treffen:

„Der Vorstand ist beschlussfähig, wenn alle Vorstandsmitglieder ordnungsgemäß eingeladen sind und mehr als die Hälfte von ihnen anwesend ist.“

„Scheidet ein Vorstandsmitglied während der laufenden Amtsperiode aus, kann der Vorstand bis zur nächsten Wahl einen Vertreter durch Beschluss benennen.“

Enthält die Satzung diese Lösungsmöglichkeit nicht, ist eine Mitgliederversammlung mit Neuwahl einzuberufen.

19. Unterschied Gartenanlage / Kleingartenanlage?

Eine Gartenanlage ist jede gärtnerisch gestaltete Anlage, ob es sich um einen Park, Privatgärten oder eine Kleingartenanlage handelt. Der Begriff Kleingartenanlage ist ein juristischer Fachbegriff, wie er in §1 BKleingG festgelegt ist.

Demnach ist ein Kleingarten ein Garten, der dem Kleingärtner zur nicht erwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf und zur Erholung dient und in einer Anlage liegt, in der mehrere Einzelgärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen, wie z.B. Wegen, Spielflächen und Vereinshäusern, zusammengefasst sind.

Daneben gibt es noch den Begriff der Dauerkleingartenanlage. Darunter versteht man das Baurecht für eine Anlage, die im Bebauungsplan als Kleingartenanlage festgesetzt ist (beste Form der Absicherung für eine Anlage).

20. Übernahme der Gartenpflege gegen Entgelt

Die Gartenpflege ist prinzipiell nicht übertragbar, eine Übertragung ist aber möglich, wenn sie vom Verein zugelassen / genehmigt wird.

Überhöhte Rechnungen, die aus einer solchen Übertragung (gegen Entgelt) entstehen können, sind dabei ein privatrechtliches Problem (keine Zuständigkeit des Vereins).

21. Grenzbepflanzung Privatgrund / Kleingartenanlage

Im Bezug auf Aussengrundstücke gilt das Nachbarschaftsrecht (hier: Bayerische Bauordnung).

Nach Art. 47 Abs. 1 des Bayerischen Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze (AGBGB) kann der Eigentümer eines Grundstücks verlangen, dass auf einem Nachbargrundstück nicht Bäume, Sträucher oder Hecken, Weinstöcke oder Hopfenstöcke in einer geringeren Entfernung als 0,50 m oder, falls sie über 2 m hoch sind, in einer geringeren Entfernung als 2 m von der Grenze seines Grundstücks gehalten werden. Der Abstand wird von der Mitte des Stammes an der Stelle, an der dieser aus dem Boden hervortritt, bei Sträuchern und Hecken von der Mitte der zunächst an der Grenze befindlichen Triebe, bei Hopfenstöcken von der Hopfenstange oder dem Steigdraht ab gemessen (Art. 49 AGBGB).

22. Rechtsschutzversicherung des KVD

Frage:

Zahlt die RS-Versicherung auch für Versicherungsfälle, die vor dem Abschluss eines Versicherungsvertrages eingetreten, aber erst nachher bekannt geworden sind?

Fall:

Ein Gartenfreund hat 2001 auf seiner Parzelle einen Swimmingpool aufgestellt, obwohl dies nach Pachtvertrag und Gartenordnung, die Bestandteil des Pachtvertrages ist, nicht zulässig war. Anlässlich einer Gartenübergabe wurde dem Gartenfreund im Rahmen einer Wertermittlung 2007 aufgegeben, diesen Pool zu entfernen. Eine RS-Versicherung, die auch pachtrechtliche Streitigkeiten deckt, wurde vom Verein im Jahre 2003 abgeschlossen. Die RS-Versicherung versagt den Deckungsschutz wegen Vorvertraglichkeit.

Antwort:

Nach § 4 (1) c) der Allgemeinen Bedingungen für die Rechtsschutz-Versicherung (ARB 200) besteht ein Anspruch auf Rechtsschutz nach Eintritt eines Rechtsschutzfalles von dem Zeitpunkt an, in dem der Versicherungsnehmer (VN) oder ein anderer einen Verstoß gegen Rechtspflichten oder Rechtsvorschriften begangen hat oder begangen haben soll. Die Voraussetzungen müssen nach Beginn des Versicherungsschutzes gemäß § 7 ARB 2000 und vor dessen Beendigung eingetreten sein. In unserem Fall ist der Verstoß gegen Rechtsvorschriften (Pachtvertrag und Gartenordnung) mit dem Aufstellen des Pools im Jahre 2001 begangen worden. Zu diesem Zeitpunkt bestand aber keine Rechtsschutz-Versicherung.

Das Begehren aus dem Jahre 2007, den Pool zu beseitigen, ist zwar zu einem Zeitpunkt erhoben worden, zu dem die Rechtsschutzversicherung in Kraft war und eine Wartezeit nicht mehr zum Tragen kam; dies ändert aber nichts daran, dass der Zeitpunkt des Eintrittes des Rechtsschutzfalles im Jahre 2001 und damit außerhalb der RS-Versicherung liegt. Die Deckungsablehnung der Rechtsschutzversicherung erfolgte daher zu recht.

Frage:

Sind pachtrechtliche Streitigkeiten, die ein Stadt- oder Kreisverband direkt mit einzelnen Gartenfreunden führt, in der RS-Versicherung versichert?

Fall:

Ein Stadtverband verpachtet die Parzellen in einer Kleingartenanlage direkt an die einzelnen Gartenfreunde und nicht an den Verein. Während der Laufzeit der RS-Versicherung stellt der Gartenfreund die kleingärtnerische Nutzung der Parzelle ein und zahlt auch den vereinbarten Pachtzins nicht mehr. Der Stadtverband hat im Rahmen seiner RS-Versicherung neben dem Verband als solchen zusätzlich die einzelnen Pachtverhältnisse mit 0,36 € zzgl. 19 % Versicherungssteuer je Pachtvertrag und Jahr versichert.

Antwort:

Nach dem aktuellen Antrag auf Rechtsschutzversicherung kann ein Stadt- oder Kreisverband eine Rechtsschutzversicherung für sich selbst zu einem Jahresbeitrag in Höhe von 1,33 € zzgl. 19 % Versicherungssteuer je Mitgliedsverein bei einem Jahresmindestbeitrag in Höhe von 138,00 € zzgl. 19 % Versicherungssteuer abschließen. Versicherungsschutz für pachtrechtliche Streitigkeiten besteht dann für Streitigkeiten mit den Verpächtern (Eigentümern der Kleingartenflächen) sowie mit den Mitgliedsvereinen. Dieser Versicherungsschutz würde dann ausreichen, wenn der Verband keine direkten Pachtverträge mit einzelnen Gartenfreunden besitzt. Sollte dies aber der Fall sein, müsste für jedes Pachtverhältnis, welches der Verband mit einzelnen Gartenfreunde unterhält, zusätzlich ein Jahresbeitrag in Höhe von 0,36 € zzgl. 19 % Versicherungssteuer bezahlt werden. Dann besteht auch für den Verband Versicherungsschutz bei pachtrechtlichen Streitigkeiten aus direkter Verpachtung an die einzelnen Gartenfreunde.

HINWEIS:

Trotz sorgfältiger Bearbeitung kann für die Richtigkeit der dargestellten Ausführungen in diesem Merkblatt, keine Gewähr oder Haftung übernommen werden.