



# Aktuelle Rechtsfragen 2009 / 2010

Auswertung des Rechtsseminars des LBK in München am 28.11.2009

Inhalt:..... Seite

1. Abmahnung und Kündigung von vernachlässigten Gärten .....	2
2. Unterschriften bei Abmahnung und Kündigung .....	6
3. Kündigung der Mitgliedschaft Verein bei Vertragsverletzung Pachtvertrag .....	6
4. Austritt / Ausschluss aus dem Verein - Auswirkungen auf Pachtverhältnis.....	7
5. Endet mit Kündigung des Pachtvertrages auch Mitgliedschaft im Verein? .....	7
6. Anwesenheitspflicht bei Vereinsveranstaltungen .....	7
7. Anwesenheitspflicht bei Gartenbegehung .....	7
8. Betretungsrecht Garten bei Abwesenheit des Pächters .....	8
9. Kündigung des Pachtverhältnisses – wirksame Zustellung.....	8
10. Kann eine wirksam zugewandene Kündigung zurückgenommen werden? .....	9
11. Was ist, wenn Pächter seinen Garten bis zum 30. November nicht räumt?.....	9
12. Kosten Kündigungsverfahrens durch Rechtsschutzversicherung gedeckt? .....	9
13. Kein Nachfolger für einen ausgeschiedenen Vorsitzenden - Folgen? .....	10
14. Können Ehrenmitglieder ein Amt übernehmen? .....	11
15. Fahrradfahren in der Anlage – haftungsrechtlichen Konsequenzen? .....	11
16. Verpflichtender Einbau von Wasseruhren - Vorgehensweise? .....	13
17. Beleidigungen oder tätliche Angriffe gegenüber Vorstandsmitgliedern? .....	13
18. Ausgleich für nicht geleistete Gemeinschaftsarbeit .....	13
19. Unzulässige Anbauten .....	14
20. Laube: Pächter hält sich nicht an Bauplan: Vorgehensweise? .....	14
21. Gartenschätzung mit negativem Ergebnis: Vorgehensweise? .....	14
22. Regelung Zahlungsmodalitäten in der Satzung (Einzugsermächtigung)? .....	15
23. Erteilung eines Hausverbotes an Besucher oder Mitglieder .....	15
24. Lauben durch Vermessungsamt eingemessen– Pflicht zur Mitwirkung? .....	16
25. Sachbeschädigung von Vereinseigentum – Kündigung möglich? .....	16
26. Straßensanierung durch Verein: Umlegung Kosten? .....	16
27. Kann das Stimmrecht per Vollmacht übertragen werden? .....	16

## **1. Abmahnung und Kündigung eines vernachlässigten Gärten**

In der Praxis ergibt sich immer wieder die Situation, dass der Verpächter ein Kleingartenpachtverhältnis beenden möchte. Grund dafür ist meistens, dass der Kleingärtner den Garten entweder nicht kleingärtnerisch nutzt, oder aber nicht ordnungsgemäß bewirtschaftet. Für den Fall, dass das Bundeskleingartengesetz (BKleingG) anzuwenden ist, enthält dieses zu der Beendigung von Kleingartenpachtverträgen eine ganze Reihe von Regelungen, die bei der Beendigung des Pachtvertrages durch den Verpächter zwingend beachtet werden müssen. Schon ein kleiner Formfehler führt dazu, dass die Kündigung unwirksam ist.

„Man soll denken lehren, nicht Gedachtes.“ sagte einmal Cornelius Gurlitt (1820-1901). Dementsprechend besteht der nachfolgende Aufsatz nicht in einer Aufzählung von Beispielen, sondern zeigt die Systematik des BKleingG auf. Damit wird es Ihnen in Zukunft leichter fallen, die zwingenden Formalitäten des BKleingG einzuhalten.

### **Gilt überhaupt das BKleingG?**

Nach § 4 Abs. 1 des BKleingG gelten für Kleingartenpachtverträge die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) über den Pachtvertrag, soweit sich aus dem BKleingG nichts anderes ergibt. Das bedeutet, dass die in dem BKleingG enthaltenen Regelungen denen des BGB immer vorgehen, wenn das BKleingG zu einer bestimmten Frage Regelungen enthält.

Es ist also in jedem Fall zu prüfen, ob der Pachtvertrag tatsächlich über einen Kleingarten geschlossen worden ist. § 1 Abs. 1 BKleingG bestimmt, dass ein Kleingarten (nur) der Garten ist, der dem Nutzer (Kleingärtner) zu nicht erwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf, und zur Erholung dient (kleingärtnerische Nutzung). Zusätzlich muss dieser Garten aber auch in einer Anlage liegen, in der mehrere Einzelgärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen, z. B. Wegen, Spielflächen und Vereinshäusern, zusammengefasst sind (Kleingartenanlage).

Wird also ein Kleingarten nicht für eine nicht erwerbsmäßige gärtnerische Nutzung überlassen, ist der Garten kein Kleingarten, so dass auch das BKleingG keine Anwendung findet. Gleiches gilt, wenn der streitgegenständliche Garten nicht in einer Kleingartenanlage liegt.

### **Kann ein Kleingartenpachtvertrag befristet abgeschlossen werden und damit ohne Kündigung automatisch enden?**

Viele Verpächter stellen sich die Frage, ob sie eine später womöglich erforderliche Kündigung und den damit verbundenen Aufwand und Ärger dadurch vermeiden können, dass sie von vornherein den Pachtvertrag befristen. Denn bei einer wirksamen Befristung eines Vertrages endet der geschlossene Pachtvertrag automatisch nach Fristablauf. Einer weiteren Kündigung bedarf es dann nicht.

§ 6 BKleingG erklärt jedoch ausdrücklich, dass Kleingartenpachtverträge über Dauerkleingärten nur auf unbestimmte Zeit geschlossen werden können. Sollte ein entsprechender Pachtvertrag befristet sein, so gilt er nach dem Gesetz automatisch als auf unbestimmte Zeit geschlossen. Eine Befristung ist dann unwirksam.

Nach dem eindeutigen Wortlaut des § 6 BKleingG gilt dieser jedoch nur bei Kleingartenpachtverträgen über Dauerkleingärten. § 1 Abs. 3 BKleingG definiert den Dauerkleingarten als ein Kleingarten auf einer Fläche, die im Bebauungsplan für Dauerkleingärten festgesetzt ist.

Im Umkehrschluss ist, wenn im Bebauungsplan die entsprechende Fläche nicht für Dauerkleingärten ausgewiesen ist, hier eine Befristung des Pachtvertrages möglich.

Demnach ist bei Kleingartenpachtverträgen über Dauerkleingärten eine Beendigung des Pachtvertrages nur durch die Kündigung oder durch die einvernehmliche Aufhebung des Vertrages durch beide Vertragspartner möglich.

### **Wie kündige ich den Kleingartenpachtvertrag als Verpächter?**

Nach § 7 BKleingG muss die Kündigung eines Kleingartenpachtvertrages immer schriftlich erfolgen. Das bedeutet, dass die Kündigung in einer Urkunde enthalten sein muss, die von dem Aussteller eigenhändig durch Namensunterschrift unterzeichnet ist. Diese Originalkündigung muss auch in diesem Zustand dann beim Pächter eingehen. Eine Übersendung per E-Mail (z. B. als gescanntes Dokument) oder per Telefax genügt nicht (§ 126 Abs. 1 BGB).

Außerdem muss der Verpächter später ggfs. beweisen können, dass die Kündigung dem Pächter auch tatsächlich zugegangen ist. Denn eine Kündigung ist eine „einseitig empfangsbedürftige Willenserklärung“. Rechtlich bedeutet dies, dass die Kündigung mit dem Zugang beim Empfänger die Beendigung des Pachtvertrages auslöst, ohne dass der Pächter damit einverstanden sein muss oder gar ausdrücklich erklärt, dass er die Kündigung anerkenne. Deshalb empfiehlt sich immer die Übersendung durch zwei Boten. Diese sollten keinesfalls Mitglied des vertretungsberechtigten Vorstandes des Verpächters sein. Auch sollte darauf geachtet werden, dass diese Boten die Kündigungserklärung selbst in den Briefumschlag stecken und diesen verschließen. Denn ansonsten könnte später der Empfänger behaupten, dass er lediglich ein leeres Blatt in dem Umschlag vorgefunden habe. Sofern die Boten das Schreiben jedoch nicht selbst in den Briefumschlag gesteckt haben, könnten sie lediglich bestätigen, einen Briefumschlag eingeworfen zu haben.

### **Welche Gründe berechtigen den Verpächter zur Kündigung?**

Nach § 8 Nr. 2 BKleingG kann der Verpächter einen Kleingartenpachtvertrag ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist (fristlos) kündigen, wenn der Pächter oder von ihm auf dem Kleingartengrundstück geduldete Personen so schwerwiegende Pflichtverletzungen begehen, insbesondere den Frieden in der Kleingärtnergemeinschaft so nachhaltig stören, dass dem Verpächter die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

Bei einer nichtkleingärtnerischen Nutzung bzw. einer nicht ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Parzelle kommt eine Kündigung nach § 8 Nr. 2 BKleingG regelmäßig nicht in Betracht. Denn diese Form der Pflichtverletzung durch den Pächter wird von der Rechtsprechung im Regelfall nicht als so schwerwiegend angesehen, dass diese eine fristlose Kündigung rechtfertigen würde.

Jedoch kann der Verpächter den Kleingartenpachtvertrag kündigen, wenn der Pächter ungeachtet einer in Textform abgegebenen Abmahnung des Verpächters eine nichtkleingärtnerischen Nutzung fortsetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG).

Eine Abmahnung ist dabei die Erklärung des Verpächters an den Pächter, dass der Pächter eine Vertragsverletzung begeht oder begangen hat, welche der Verpächter nicht dulden will. Der Verpächter muss dem Pächter ganz genau mitteilen, welche Pflichtverletzung er dem Pächter vorwirft.

Eine allgemeine Ausführung in der Abmahnung, dass der Pächter Vertragspflichten habe oder ähnliches genügt nicht. Außerdem muss der Verpächter dem Pächter mitteilen, wie sich der Pächter ab sofort richtig zu verhalten hat. Denn ansonsten hat der Pächter keine Möglichkeit, sich zukünftig ordnungsgemäß zu verhalten.

Wie das Bundeskleingartengesetz die kleingärtnerische Nutzung definiert, ist oben bereits ausgeführt worden.

Auch die Abmahnung ist eine einseitig empfangsbedürftige Willenserklärung, so dass die obigen Ausführungen zum Zugang der Kündigung auch bei der Abmahnung gelten.

Unterschied zur Kündigung ist hier jedoch, dass bei der Abmahnung die Textform genügt. Die Textform ist weniger streng als die Schriftform. Die Textform verlangt nur, dass die Erklärung in einer Urkunde oder auf andere zur dauerhaften Wiedergabe in Schriftzeichen geeignete Weise abgegeben, die Person des Erklärenden genannt und der Abschluss der Erklärung durch Nachbildung der Namensunterschrift oder anders erkennbar gemacht ist (§126 b BGB). Hier genügt die Übersendung der E-Mail oder Telefax.

Setzt der Pächter nach dem Zugang der Abmahnung die ihm vorgeworfene nicht kleingärtnerische Nutzung fort, kann der Verpächter den Pachtvertrag schriftlich kündigen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Verein nachweisen können muss, dass er vorher wirksam abgemahnt und die nicht kleingärtnerische Nutzung auch zum Kündigungszeitpunkt noch immer andauert hat. Dementsprechend sollte der Verein regelmäßig (Empfehlung: 1 Mal jährlich) alle Gärten dokumentieren, in dem er diese fotografiert. In der heutigen Zeit der Digitalfotografie ist dies mit wenig Aufwand und wenig Kosten verbunden. Aber nur so kann in einem späteren Gerichtsverfahren der Zustand des Gartens objektiv bewiesen werden. Zeugenaussagen sind hier wenig hilfreich, da zum einen die Erinnerung fehlerhaft sein kann oder die persönliche Einschätzung des Zeugen durch subjektive Komponenten stark verfälscht ist.

Der Verpächter kann den Kleingartenpachtvertrag aber auch kündigen, wenn der Pächter ungeachtet einer in Textform abgegebenen Abmahnung des Verpächters erhebliche Bewirtschaftungsmängel nicht innerhalb einer angemessenen Frist abstellt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG).

Hier ist zu beachten, dass nicht jeder Verstoß gegen die in einer gegebenenfalls geltenden Gartenordnung vorgeschriebenen Bewirtschaftungspflichten erheblich im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG ist. Welcher Verstoß erheblich ist, entscheiden die Verkehrsauffassung und die Umstände des Einzelfalls. Damit verbieten sich an dieser Stelle nähere Ausführungen dazu. Im konkreten Fall sollte deshalb beim zuständigen Landesverband oder dem Verbandsrechtsberater nachgefragt werden, ob die tatsächlich vorliegende Bewirtschaftung auch wirklich erhebliche Mängel aufweist.

Außerdem ist darauf zu achten, dass dem Pächter in der Abmahnung eine angemessene Frist gesetzt werden muss, innerhalb der er die Bewirtschaftungsmängel abstellen können muss. Erst wenn der Pächter diese Frist furchtlos verstreichen lässt und danach die vorhandenen Bewirtschaftungsmängel immer noch erheblich sind, kann der Verpächter den Kleingartenpachtvertrag kündigen.

### **Muss der Verpächter für die Kündigung fristen beachten?**

Für die oben genannten Fälle für eine Kündigung des Kleingartenpachtvertrages bestimmt § 9 Abs. 2 Satz 1 BKleingG, dass die Kündigung nur für den 30. November eines Jahres zulässig ist. Die Kündigung hat spätestens am 3. Werktag im August für das Ende des entsprechenden Jahres zu erfolgen.

Hier ist insbesondere darauf zu achten, dass damit spätestens am 3. Werktag im August die Kündigung dem Pächter tatsächlich zugegangen sein muss. Es genügt nicht, wenn die Kündigung rechtzeitig abgeschickt worden ist. Es empfiehlt sich daher eine Kündigung immer rechtzeitig vor dem Monat August abzusenden.

### **Kann der Verpächter durch vertragliche Vereinbarungen von den obigen Regelungen zu seinen Gunsten abweichen?**

Das Bundeskleingartengesetz schützt den Pächter, in dem es in § 13 BKleingG festlegt, dass Vereinbarungen, durch die zum Nachteil des Pächters von den oben genannten Vorschriften des BKleingG abgewichen wird, nichtig sind. Demnach sind zwar Regelungen im Pachtvertrag erlaubt, die zum Vorteil des Pächters vom Gesetz abweichen, nicht aber Regelungen, die zum Nachteil des Pächters vom BKleingG abweichen.

### **Muss der Pächter nach Beendigung des Pachtverhältnisses die Pachtsache zurückgeben?**

Grundsätzlich ist der Pächter verpflichtet, die Pachtsache nach Beendigung des Pachtverhältnisses zurückzugeben (§ 546 Abs. 1, 581 Abs. 2 BGB in Verbindung mit § 4 Abs. 1 BKleingG).

Gibt der Pächter den gepachteten Gegenstand nach der Beendigung des Pachtverhältnisses jedoch nicht zurück, so kann der Verpächter für die Dauer der Vorenthaltung als Entschädigung die vereinbarte Pacht nach dem Verhältnis verlangen, in dem die Nutzungen, die der Pächter während dieser Zeit gezogen hat oder hätte ziehen können, zu den Nutzungen des ganzen Pachtjahres stehen (§ 584 B BGB in Verbindung mit § 4 Abs. 1 BKleingG).

Diese gesetzliche Regelung ist deshalb notwendig, da bei einer wirksamen Beendigung des Pachtvertrages durch Kündigung die Grundlage für die Pachtzahlung entfallen ist. Denn ohne eine vertragliche Verpflichtung hat der Pächter normalerweise keine Pacht zu zahlen. Mit der Regelung in § 584 b BGB schützt damit der Gesetzgeber den Verpächter.

### **Muss der Verpächter für die Laube und Anpflanzungen etc. dem scheidenden Pächter eine Entschädigung zahlen?**

Tatsächlich enthält das BKleingG im § 11 Abs. 1 eine Regelung, wonach der Pächter einen Anspruch auf angemessene Entschädigung für die von ihm eingebrachten oder gegen Entgelt übernommenen Anpflanzungen und Anlagen gegen den Verpächter hat. Diese Regelung betrifft jedoch alleine die Fälle einer Kündigung nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 - 6 BKleingG. Damit nimmt § 11 BKleingG ausdrücklich keinen Bezug auf die Kündigungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG, welche wir oben besprochen haben.

Das bedeutet, dass bei einem normalen Pächterwechsel in einer Kleingartenanlage der scheidende Pächter nach dem Gesetz keinen Anspruch auf eine Entschädigung für die Laube etc. hat.

In der Praxis sind solche Regelungen jedoch meistens in den geschlossenen Pachtverträgen enthalten. Damit kann die Frage, ob eine Entschädigung zu zahlen ist oder nicht, alleine aufgrund der Vorlage eines entsprechenden Pachtvertrages beantwortet werden. An dieser Stelle können deshalb hierzu keine weiteren Ausführungen gemacht werden.

Wenn man die oben aufgeführten Schritte und Formalitäten bei einer Kündigung einhält, wird man auch zukünftig viel weniger Ärger bei der Beendigung von Pachtverhältnissen haben. Es empfiehlt sich deshalb dringend, die obigen Ausführungen zukünftig genau zu beachten

## **2. Unterschriften bei Abmahnung und Kündigung**

Wer zur Unterzeichnung einer Abmahnung oder Kündigung eines Kleingartenpachtvertrages berechtigt ist, ergibt sich aus der Satzung des verpachtenden Vereins.

Alle für den verpachtenden Verein abzugebenden rechtsgeschäftlichen Erklärungen, können nach dem Gesetz (§ 26 BGB) grundsätzlich nur von den Mitgliedern des vertretungsberechtigten Vorstands abgegeben werden. Sind nach der Satzung nur zwei oder mehr Vorstandsmitglieder gemeinsam vertretungsberechtigt, dann sind die Schreiben von den Mitgliedern des Vorstands in der erforderlichen Zahl zu unterschreiben.

Dies gilt auch für die Unterschrift von Pachtverträgen, Einladung zu Mitgliederversammlungen etc..

## **3. Kündigung der Mitgliedschaft Verein bei Vertragsverletzung Pachtvertrag**

Die Fragestellung betrifft zwei unabhängig voneinander bestehende Rechtsverhältnisse:

- Das Mitgliedschaftsverhältnis: geregelt in der Vereinssatzung und BGB
- Das Pachtverhältnis: geregelt durch Pachtvertrag, BKleingG und pachtrechtliche Bestimmungen im BGB

Durch Verletzungen der Pflichten aus dem Pachtvertrag ist nur das Pachtverhältnis betroffen. Eine Kündigung des Pachtverhältnisses wäre hier möglich (falls der Verein selbst auch der Verpächter ist und nicht z. B. der Stadtverband), wenn die gesetzlichen Voraussetzungen für die Beendigung des Pachtvertrages gegeben sind.

Da die Mitgliedschaft im Verein rechtlich gesehen jedoch ein anderes Rechtsverhältnis ist, wirkt eine Beendigung des Pachtvertrages oder die Verletzung der Pflichten aus dem Pachtvertrag nicht automatisch in das Mitgliedschaftsverhältnis.

Die Voraussetzungen für eine Beendigung der Mitgliedschaft im Verein durch den Verein (meist als Ausschluss bezeichnet) ist in der Satzung zu regeln. In der Regel ist ein Ausschluss aber nur möglich, wenn das Mitglied Pflichten gegenüber dem Verein aus dem Mitgliedschaftsverhältnis verletzt hat.

Die Beendigung der Mitgliedschaft durch den Verein aufgrund von Vertragsverletzungen des Mitglieds als Pächter im Rahmen des Pachtvertrages wäre nur möglich, wenn in der Satzung eine ausdrücklich zu treffende Regelung dies zulässt, z.B. dass nur Inhaber eines Kleingartens in der entsprechenden Anlage Mitglied sein können. Von einer solchen Regelung (nach der die Mitgliedschaft nicht für jeden offen ist) ist aber abzuraten. Durch eine solche Regelung wäre die steuerliche Gemeinnützigkeit gefährdet (§ 52 Abs. 1 S. 2 AO).

#### **4. Austritt oder Ausschluss aus dem Verein - Auswirkungen auf Pachtverhältnis**

Bei Beendigung der Mitgliedschaft nach Austritt oder Ausschluss aus dem Verein besteht das Pachtverhältnis grundsätzlich unverändert weiter. Denn nach dem ausdrücklichen Wortlaut des BKleingG ist eine Beendigung des Pachtvertrages nur aus den in den §§ 8 und 9 BKleingG aufgeführten Gründen zulässig. Der Verlust der Mitgliedschaft gehört jedoch nicht zu den dort aufgezählten Gründen.

Anstelle des Mitgliedsbeitrages kann in diesem Fall eine Verwaltungskostenbeitrag erhoben werden, der sich an der Höhe des Mitgliedsbeitrages orientiert und in der Praxis etwas darüber liegen kann.

Es wird empfohlen, im Pachtvertrag eine Regelung aufzunehmen, wonach bei Beendigung der Mitgliedschaft eine Verwaltungskostengebühr zu entrichten ist.

#### **5. Endet mit Kündigung des Pachtvertrages auch Mitgliedschaft im Verein?**

Nein, außer es steht so in der Satzung (aus steuerrechtlichen Gründen meist nicht)

Exkurs: Wegzug eines Pächters aus der Gemeinde:

In vielen Kleingartenanlagen ist die Gemeindezugehörigkeit eine Voraussetzung für den Erwerb eines Kleingartens – oft auch aufgrund einer entsprechenden Auflage durch die Kommune – wenn diese Verpächter ist. Zieht ein Pächter in die andere Gemeinde, kann nicht aufgrund dessen der Pachtvertrag gekündigt werden, soweit nicht andere Vertragsverletzungen vorliegen (z.B. Bewirtschaftungsmängel). Die Kündigungsgründe sind in den §§ 8 und 9 BKleingG abschließend geregelt. Der Wegzug aus dem Gemeindegebiet gehört nicht zu diesen Kündigungsgründen.

#### **6. Anwesenheitspflicht bei Vereinsveranstaltungen**

Die Fragestellung betrifft das Mitgliedschaftsverhältnis und damit die Vereinssatzung und das BGB. Es gibt keine gesetzlichen Verpflichtungen für Vereinsmitglieder zur Anwesenheit bei Vereinsveranstaltungen z.B. Mitgliederversammlung, Sommerfeste etc. Falls eine solche Verpflichtung gewünscht wird, muss eine entsprechende Regelung in die Satzung aufgenommen werden. Nur dann könnte die Nichtanwesenheit als Pflichtverletzung des Mitglieds gegenüber dem Verein gewertet werden. Allerdings muss in diesem Fall das Mitglied seine Abwesenheit verschuldet haben. Dies nachzuweisen dürfte in der Praxis problematisch sein.

#### **7. Anwesenheitspflicht bei Gartenbegehung**

Die Fragestellung betrifft das Pachtverhältnis und damit die Rechtsgrundlagen Pachtvertrag, BKleingG und ggf. pachtrechtliche Bestimmungen des BGB. BKleingG und pachtrechtliche Bestimmungen des BGB enthalten keine Regelungen, die eine Anwesenheitspflicht begründen. Möglich wäre eine entsprechende Vereinbarung im Pachtvertrag oder in der Gartenordnung, wenn diese Bestandteil des Pachtvertrages ist.

Um bei Vorliegen einer entsprechenden Vereinbarung im Pachtvertrag aus der Abwesenheit eines Pächters eine Pflichtverletzung abzuleiten, müssen einige Faktoren zusätzlich erfüllt sein:

- Dem Pächter muss Zeitpunkt der Begehung bekannt sein. Er muss mit einer angemessenen Frist vorher informiert worden sein.
- Auch muss die Abwesenheit schuldhaft veranlasst sein. Dies nachzuweisen dürfte in der Praxis problematisch sein.

Es wird grundsätzlich davon abgeraten, eine Kündigung auf die Abwesenheit bei Gartenbegehungen zu stützen.

## **8. Betretungsrecht Garten bei Abwesenheit des Pächters**

Der Pächter übt das Hausrecht auf der von ihm angepachteten Parzelle aus. Niemand darf ohne dessen Zustimmung die Parzelle betreten (Hausfriedensbruch!).

Möglich ist die Aufnahme einer Regelung in Pachtvertrag oder Gartenordnung als Bestandteil des Pachtvertrages, wonach bei persönlicher Verhinderung des Pächters dem Vereinsvorstand oder dessen Beauftragten erlaubt wird, in seiner Abwesenheit den Garten (Nicht Gartenlaube!) zu betreten.

## **9. Kündigung des Pachtverhältnisses – wirksame Zustellung**

Soweit der Pachtvertrag keine anderslautende Regelung enthält, wird empfohlen: Zustellung per Boten. Dieser Bote sollte nicht dem vertretungsberechtigten Vorstand angehören. Der Bote fungiert im Beweisfall als Zeuge, der aussagt, wann und wo er das Kündigungsschreiben - dessen Inhalt er vorher gelesen hat - dem Empfänger zugänglich gemacht hat.

Sobald also der Bote das Kündigungsschreiben in den Briefkasten des Empfängers wirft, gilt das Kündigungsschreiben als zugegangen. (Falls kein Briefkasten vorhanden: ggf. Einwurf durch Türschlitz bei Wohnungstüre des Empfängers)

Wenn Kündigung per Einschreiben mit Rückschein erfolgt und der Empfänger nicht angetroffen wird oder dieser die Annahme nicht unterzeichnet gilt die Kündigung als nicht zugegangen. Dann muss ein erneuter Zustellungsversuch unternommen werden. Auch Einwurfeinschreiben gilt als unsichere Variante, da Zugang oft nicht nachweisbar.

Problem: Empfänger ist unbekannt verzogen:

Erster Schritt: Nachforschungen anstellen über den Aufenthaltsort, z.B. Anfrage bei Einwohnermeldeamt. Findet man den Aufenthaltsort auf diese Weise nicht heraus, muss man den Weg der öffentlichen Zustellung durch das Gericht wählen. Dies ist zwar langwierig und etwas kompliziert, stellt aber die einzig legale Möglichkeit dar, gegen einen Pächter vorzugehen, der unauffindbar ist.

Eine eigenmächtige Räumung des Gartens (ohne gerichtlichen Räumungstitel) durch den Verein ist ungesetzlich stellt und einen Straftatbestand dar. Diese Vorgehensweise ist nicht zu empfehlen.



## **10. Kann eine wirksam zugegangene Kündigung zurückgenommen werden?**

Kündigung ist eine einseitig empfangsbedürftige Willenserklärung, die in dem Moment wirksam wird, wo sie dem Empfänger zugeht. Eine wirksam zugegangene Kündigung kann nicht einseitig zurückgenommen werden. Man kann aber mit dem Pächter eine Vereinbarung schließen, dass die Kündigung nicht gelten soll und das Pachtverhältnis läuft dann weiter.

Nach BKleingG endet bei Kündigung nach § 9 Abs. Zi.1 das Pachtverhältnis am 30. November eines Jahres. Falls der Absender der Kündigung, i.d.R. der Vereinsvorstand, seine Absicht das Vertragsverhältnis zu beenden, nachträglich revidiert - z.B. bedingt durch eine Verhaltensänderung des Pächters – besteht die Möglichkeit, das Kündigungsverfahren nicht weiter zu verfolgen.

Wenn z.B. der Pächter zum 30. November den Garten nicht geräumt hat und der Vorstand das Kündigungsverfahren nicht durch Erhebung einer Räumungsklage weiter aufrechterhält, verlängert sich das Pachtverhältnis. Nur in Ausnahmefällen sollte von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht werden.

## **11. Was ist, wenn der Pächter seinen Garten bis zum 30. November nicht räumt?**

Ein selbsttätiges Betreten oder Räumen des Gartens durch Vertreter des Vereines ist nicht zulässig. Es muss zuerst beim zuständigen Amtsgericht ein Räumungstitel erwirkt werden. Dieses Verfahren kann sich je nach Gericht über mehrere Monate hinziehen. Wenn man die Räumungsklage erfolgreich durchgesetzt hat, erhält man einen sogenannten Räumungstitel, mit dem man den Garten durch einen Gerichtsvollzieher räumen lassen kann. Dieser übergibt nach erfolgter Räumung den Garten an den Verpächter. Eventuell vorhandenes Eigentum des Pächters wird eingelagert. Die Kosten des Verfahrens gehen zu Lasten desjenigen, der dieses veranlasst hat, d.h. die Kosten trägt der Pächter.

## **12. Kosten des Kündigungsverfahrens durch Rechtsschutzversicherung gedeckt?**

Grundvoraussetzung ist, dass vom Verein mindestens drei Monate vor Beginn der fraglichen Auseinandersetzung (Wartefrist) eine Vereins-Rechtsschutzversicherung über die KVD - Kleingarten-Versicherungsdienst GmbH (nachfolgend KVD genannt) bei der ROLAND Rechtsschutz-Versicherungs-AG (nachfolgend ROLAND genannt) abgeschlossen wurde und diese zum Zeitpunkt des Schadensfalls noch besteht. Die Vereins-Rechtsschutzversicherung der ROLAND (lt. Merkblatt, Stand: 1.9.2003) beinhaltet Vereins-, Grundstücks- und Pachtrechtsschutz.

Wenn die Kündigung der gepachteten Parzelle wirksam dem Pächter zugegangen ist und der Pächter entweder nicht reagiert oder sich gegen die Kündigung zur Wehr setzt, so dass der Verein einen Anwalt hinzuziehen muss um seine Interessen zu vertreten, kann ab diesem Zeitpunkt die Rechtsschutzversicherung in Anspruch genommen werden. Die Deckungszusage ist, durch Einsendung aller den Schadensfall betreffenden Unterlagen, schriftlich beim KVD zu beantragen.

Falls im Rahmen des Kündigungsverfahrens z. B. eine Räumungsklage erhoben werden muss, besteht hierfür Versicherungsschutz. Der Versicherer (ROLAND) übernimmt sowohl die Anwaltskosten (zunächst des eigenen, bei einem verlorenen Prozess auch die Kosten des Gegenanwalts), als auch die Gerichtskosten. Hat der Verein den Prozess gewonnen und der Pächter räumt die Parzelle nicht, so trägt der Rechtsschutzversicherer auch die Kosten des Gerichtsvollziehers. Dieser sorgt für die Räumung der Parzelle und die Herausgabe des Gartens (Schlüsselübergabe). Die von ihm festgesetzten Räumungskosten für das bewegliche Inventar (nicht Abriss der Laube!) trägt der Rechtsschutzversicherer. Achtung: Streitwert ist die Jahrespacht! (Bitte beachten Sie hierzu unbedingt das Jahresrundsreiben des LBK 2009, S. 21)

Nicht durch die Rechtsschutzversicherung abgedeckt sind die Kosten für die Entfernung (Abriss) der Gartenlaube sowie die Entfernung von Pflanzen, Gehölzen usw. Diese Kosten sind vom Verein (Auftraggeber) vorzufinanzieren und dann dem Schuldner (dem scheidenden Pächter) in Rechnung zu stellen. Alternative Lösung: Der Verein holt (in der Regel zwei oder drei) Kostenvoranschläge ein und fordert den veranschlagten Betrag als Vorauszahlung vom Schuldner ein.

### **13. Wenn sich kein Nachfolger für einen ausgeschiedenen Vorsitzenden findet - Folgen?**

Die Beantwortung dieser Frage hängt davon ab was in der Satzung geregelt ist. Solange im Vorstand noch immer so viele Mitglieder vorhanden sind, dass der Verein nach der Satzung immer noch rechtswirksam vertreten werden kann, kommt es nicht darauf an ob alle Vorstandsämter besetzt sind oder nicht.

#### *Wie lange muss der alte Vorstand im Amt bleiben?*

Auch hier ist zu beachten, was in der Satzung geregelt ist. Ohne eine weitere Regelung, endet die Amtszeit des Vorstands automatisch mit Ablauf der Zeit, für die er gewählt worden ist. Deshalb wird empfohlen, in der Satzung unabhängig von der Amtsdauer einen Passus aufzunehmen, dass die Vorstandsmitglieder – auch nach Ablauf der Amtszeit - bis zur Neuwahl des Vorstandes im Amt bleiben.

#### *Muss er im Amt bleiben?*

Jedes ehrenamtliche Vorstandsmitglied darf grundsätzlich zu jeder Zeit sein Amt niederlegen. Aber aufgrund der Treuepflicht des Vorstandes gegenüber dem Verein darf es sein Amt nicht zur „Unzeit“ niederlegen. Dies ist z. B. dann der Fall, wenn der Verein infolge der Amtsniederlegung handlungsunfähig würde ( z. B. wenn der Verein nach außen nicht mehr vertreten werden kann, weil die für die Vertretungsberechtigung nach Satzung notwendigen Ämter nicht mehr besetzt sind). Hat z.B. ein Vereinsvorsitzender den Wunsch, vorzeitig sein Amt niederzulegen und ist er die einzig vertretungsberechtigte Person, so muss er vor seinem Rücktritt zunächst eine Mitgliederversammlung mit dem Tagesordnungspunkt: „Neuwahl des Vorstandes“ einberufen, damit der Verein die Möglichkeit hat, einen Nachfolger zu wählen. Tut er das nicht, könnte dem Verein ein Schaden entstehen, was Regressforderungen nach sich ziehen kann.

*Ab wann ist beim Amtsgericht ein Antrag auf die Einsetzung eines Notvorstandes zu stellen?*

Ab dem Zeitpunkt, in dem der Verein nicht mehr handlungsfähig ist. In diesem Fall ist der alte Vorstand, der in der Regel im Amtsregister noch eingetragen ist, verpflichtet, dem Gericht mitzuteilen, dass der Verein mangels vertretungsberechtigter Personen nicht mehr handlungsunfähig ist. Das Amtsgericht bestellt dann einen Notvorstand. In der Regel wird damit eine externe Person, zumeist ein Rechtsanwalt, beauftragt. Folge: Es fallen Kosten an und das Vereinsleben wird u.U. äußerst schwierig. Es wird dringend empfohlen, darauf zu achten dass es soweit nicht kommt, d.h.: dass immer genügend Vorstandsmitglieder vorhanden sind und die Vertretungsberechtigung gewährleistet ist.

*Kann ein Verein aufgelöst werden, wenn sich kein Vorstand findet?*

Grundsätzlich ist das möglich. Wenn kein vertretungsberechtigter Vorstand vorhanden ist muss mit Hilfe des Amtsgerichtes eine Mitgliederversammlung einberufen werden, die dann über die Auflösung Beschluss fassen kann. Es fallen bei diesem Verfahren erhebliche Kosten an, deren Höhe von mehreren Faktoren abhängig ist.

#### **14. Können Ehrenmitglieder ein Amt übernehmen?**

Die Beantwortung dieser ist abhängig von den entsprechenden Regelungen der Satzung. Der Ehrenmitgliedschaft kommt nur dann rechtliche Bedeutung zu, wenn sie in der Satzung auch vorgesehen ist. Ehrenmitglieder können dann in ein Vorstandsamt gewählt werden, wenn die Satzung dies zulässt. Dies ist z.B. dann nicht der Fall, wenn lt. Satzung nur Ordentliche Mitglieder das Recht haben, ein Amt zu übernehmen. (Es sei denn, das Ehrenmitglied ist gleichzeitig Ordentliches Mitglied)

#### **15. Fahrradfahren in der Anlage – haftungsrechtlichen Konsequenzen?**

Grundsätzlich kann der Verein das Radfahren in der Anlage gestatten, soweit keine behördlichen Vorgaben, von ihm abgeschlossene Verträge oder sonstigen Vorschriften entgegenstehen.

Eine entsprechende Regelung (Radfahren gestattet) kann in die Gartenordnung als Bestandteil des Pachtvertrages aufgenommen werden. Auch wenn keine Regelung in der Gartenordnung enthalten ist, ist es grundsätzlich zunächst niemanden untersagt, das Fahrrad in der Anlage zu benutzen. Die üblichen Sorgfaltspflichten muss der Radfahrer natürlich eigenverantwortlich beachten. Ein Radfahrer (aber auch Fußgänger) muss sein Verhalten der vorgefundenen Beschaffenheit der Wege anpassen. Eine Kleingartenanlage ist eine Grünanlage, nicht jede Vertiefung auf den Wegen stellt schon eine Verletzung der Verkehrssicherungspflicht dar. Auch mit Passanten oder spielenden Kindern muss in einer Grünanlage gerechnet werden.

Verursacht der Radfahrer einen Schaden (z. B. Unfall mit Passanten auf den Wegen in der Gartenanlage), haftet zunächst der Unfallverursacher, hier der Radfahrer. Grundsätzlich tritt somit die Privathaftpflichtversicherung des Radfahrers ein. Den Verein trifft erst einmal kein Haftungsrisiko.

*Verkehrssicherungspflicht für das Vereinsgelände:*

Der Verein ist (i. d. R. durch Generalpachtvertrag geregelt) für die Verkehrssicherungspflicht der Wege innerhalb der Anlage verantwortlich, d. h. er hat die ordnungsgemäße Beschaffenheit der Wege sicherzustellen.

Wenn ein Schaden entsteht, weil der Verein seine Verkehrssicherungspflichten verletzt hat, z. B. mangelnde Beschaffenheit des Weges (sehr tiefe Schlaglöcher, ausgehobene, nicht abgesicherte Gruben für Kabel- oder Kanalbauarbeiten o. ä.), tritt die Haftpflichtversicherung des Vereins ein.

Die Vereins-Haftpflichtversicherung besteht für alle Mitgliedsvereinigungen des LBK automatisch durch die Mitgliedschaft. Es handelt sich um einen Gruppenvertrag, den der LBK über den KVD abgeschlossen hat.

Die Leistungspflicht des Haftpflichtversicherers (lt. Merkblatt Stand 1.1.2009) umfasst die Prüfung der Haftungsfrage, die Entschädigung begründeter Schadenersatzansprüche oder die Abwehr unbegründeter Schadenersatzansprüche (falls notwendig auch gerichtlich).

Wenn ein Schaden eintritt und zivilrechtliche Schadenersatzansprüche gegen den Verein geltend gemacht werden, ist dieser Schadensfall umgehend vom Verein der KVD Geschäftsstelle in München zu melden. Der Versicherer wird dann die Angelegenheit bearbeiten und hierfür zunächst prüfen, ob der Anspruch zu Recht, oder zu Unrecht erhoben wird. Berechtigte Schadenersatzansprüche werden bezahlt, unberechtigte im Namen des Vereins/ Verbandes auf Kosten des Versicherers abgewehrt.

Das Aufstellen von Schildern an den Eingängen der Kleingartenanlage oder auf Spielplätzen in der Anlage u. ä. wie z. B. „Betreten auf eigene Gefahr“, „Eltern haften für Ihre Kinder“ schließt die Haftung des Vereins nicht aus. Der Verein muss seiner Verkehrssicherungspflicht nachkommen und kann diese nicht durch das Aufstellen besagter Schilder ausschließen.

#### *Verkehrssicherungspflicht Winterdienst:*

Sollte aufgrund der Gemeindegatsung oder des Zwischenpachtvertrages für den Verein eine Räum- und Streupflicht bestehen und bedingt durch fahrlässiges Handeln oder Unterlassen die Räumung oder Streuung nicht oder nur mangelhaft durchgeführt worden sein, würde im Schadenfall ebenfalls über die mit dem LBK bestehende Vereins-Haftpflichtversicherung Versicherungsschutz bestehen. Eine entsprechende Schadenmeldung ist unverzüglich bei der Geschäftsstelle für Kleingartenversicherungen in München einzureichen.

#### *Die strafrechtliche Seite:*

Ein Geschädigter könnte ggf. Anzeige gegen den Verein (1. Vorsitzender) wegen fahrlässiger Körperverletzung stellen. Dann wird durch die Staatsanwaltschaft ein Ermittlungsverfahren gegen den ersten Vorsitzenden des Vereins eröffnet.

Sofern der Verein eine Vereins-Rechtsschutzversicherung bei der ROLAND (lt. Merkblatt Stand 1.9.2003) abgeschlossen hat, ist der Bereich Strafrechtsschutz mitversichert und die ROLAND übernimmt im Umfang der Versicherungsbedingungen die gesetzlichen Anwalts- und Gerichtskosten. Die Deckungszusage ist beim KVD schriftlich zu beantragen.

## **16. Verpflichtender Einbau von Wasseruhren - Vorgehensweise?**

Der LBK empfiehlt grundsätzlich die Einrichtung von Wasseruhren, weil damit in der Regel der Wasserverbrauch in einer Anlage sinkt. Die Abrechnung nach dem individuellen Verbrauch ist aber nur möglich, wenn *alle* Pächter eine Wasseruhr installiert haben.

Ist dies nicht der Fall, müssen die Kosten pauschal umgelegt werden auf die Anzahl der Parzellen oder ggf. gewichtet nach Parzellengröße.

Es empfiehlt sich, die Einrichtung von Wasseruhren in der Gartenordnung (wenn diese in ihrer jeweils gültigen Fassung Bestandteil des Pachtvertrages ist) zu regeln. Eine weitere Möglichkeit wäre, über die verbindliche Einrichtung von Wasseruhren einen Beschluss der Mitgliederversammlung herbeizuführen. Der Beschluss ist für alle Mitglieder bindend, auch für diejenigen, die ggf. dagegen gestimmt haben.

## **17. Beleidigungen oder tätliche Angriffe gegenüber Vorstandsmitgliedern?**

Konsequenzen für das Pachtverhältnis.

Wenn der Pächter gegenüber dem Vorstand ernsthafte Drohungen äußert oder tätlich diesen angreift, ist damit eine so schwerwiegende Pflichtverletzung gegeben, dass sie eine fristlose Kündigung des Pachtverhältnisses nach § 8 BKleingG rechtfertigt. Ein Problem stellt im Streitfall die Beweislast dar. Wichtig ist, dass Zeugen für den Vorfall genannt werden können.

Konsequenzen für das Mitgliedschaftsverhältnis.

Auch falls keine einschlägigen Regelungen in der Satzung enthalten sind, die in solchen Fällen den Ausschluss des Mitglieds vorsehen, greifen hier die gesetzlichen Bestimmungen des BGB, wonach, wenn dringenden Gründe vorliegen, die es einem Vertragspartner unzumutbar machen, das Vertragsverhältnis fortzusetzen, er es fristlos kündigen darf (§ 314 BGB). Dies gilt auch für die Mitgliedschaft im Verein.

Der Verein darf ein Mitglied nicht ausschließen ohne es vorher zu den Vorwürfen angehört zu haben. Dem Mitglied muss Gelegenheit gegeben werden, sich zu den Vorwürfen zu äußern. Das lt. Satzung zuständige Organ hat über den Ausschluss zu entscheiden (z.B. der Vorstand oder die Mitgliederversammlung). In der Einladung zu der Sitzung, in der über den Ausschluss entschieden wird (Vorstandssitzung oder Mitgliederversammlung) muss der Tagesordnungspunkt: „Ausschluss von .... wegen ....“ ausdrücklich in der Tagesordnung angegeben sein (§ 32 BGB, ggfls. i. V. m. § 28 BGB).

## **18. Ausgleich für nicht geleistete Gemeinschaftsarbeit bei Pächtern, die nicht (mehr) Mitglied sind**

Gartenordnung und Satzung regeln die Verpflichtung der Pächter bzw. Mitglieder zur Gemeinschaftsarbeit. Die Anzahl der Gemeinschaftsarbeitsstunden sowie die Höhe der Ausgleichszahlungen für nicht geleistete Arbeitsstunden werden von den lt. Satzung zuständigen Organen (Vorstand, Mitgliederversammlung) festgelegt.

Auch wenn der Pächter nicht (mehr) Mitglied ist, ist er zur Teilnahme an den Gemeinschaftsarbeiten, soweit sie die Pflege und Instandhaltung der Gartenanlage betreffen, verpflichtet. Für nicht geleistete Arbeitsstunden können ihm die entsprechenden Ausgleichsbeträge in Rechnung gestellt werden.

## **19. Unzulässige Anbauten**

*Zivilrecht:*

Der Verein als Verpächter kann die Entfernung einer unzulässigen Anlage nur verlangen, wenn er deren Bestand nicht über einen längeren Zeitraum geduldet hat.

Beispiel: der neugewählte Vereinsvorstand stellt anlässlich einer Gartenbegehung fest, dass in mehreren Parzellen unzulässige Anbauten vorhanden sind, die seit mehreren Jahren bestehen und die Amtsvorgänger nicht dagegen eingeschritten sind. In diesem Fall kann der Tatbestand der Verwirkung eintreten.

Der Verein kann die betreffenden Pächter zwar bitten, die unzulässigen Anbauten zu entfernen. Wenn diese dem nicht Folge leisten, hat der Verein jedoch kaum Möglichkeiten seine Forderung (Herstellung des rechtmäßigen Zustandes) gerichtlich durchzusetzen. Auch eine Kündigung wird in einem solchen Fall wohl kaum durchsetzbar sein.

Man sollte in jedem Fall bei einem Pächterwechsel im Garten rechtmäßige Zustände durch Rückbau, Abriss, Entfernen von unzulässigen Anpflanzungen herstellen. Nur so kann man gegen den neuen Pächter zukünftig Ansprüche auf Wiederherstellung des rechtmäßigen Zustandes verlangen. Dazu ist es aber notwendig mindestens einmal pro Jahr diese Gärten zu besichtigen, und mit Fotoaufnahmen zu dokumentieren. Wenn dabei unzulässige Anbauten festgestellt werden sollte der Verein *umgehend* den Rückbau zu fordern.

#### *Öffentliches Recht:*

Das öffentliche Baurecht sieht die Möglichkeit vor, etwa bei nicht genehmigten und auch nicht genehmigungsfähigen Anbauten eine Abrissverfügung gegen den Pächter zu erlassen. Eine solche Verfügung kann unabhängig von einer längeren Duldungsdauer von der zuständigen Kommune oder Landratsamt erlassen werden.

## **20. Laube: Pächter hält sich nicht an Bauplan / Typenkatalog: Vorgehensweise?**

Der Verpächter ist im Falle der Errichtung einer Laube gehalten zu kontrollieren, ob die Laube den gesetzlichen und behördlichen Vorgaben bzw. den Vorgaben des Vereines entspricht. Wenn die Laube den Vorgaben nicht entspricht, ist der Pächter möglichst *umgehend* aufzufordern, den rechtmäßigen Zustand herzustellen.

## **21. Wie ist zu verfahren wenn die Gartenschätzung ein negatives Ergebnis ergibt?**

Das BKleingG sieht nur einen Entschädigungsanspruch des scheidenden Pächters für den Fall vor, dass dem Pächter vom Verein aus einem der in § 9 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 BKleingG genannten Gründe gekündigt wird. Für sonstige Fälle und damit insbesondere für den Fall des „normalen Pächterwechsels“ gibt das Gesetz dem Pächter keinen Entschädigungsanspruch.

Damit ist für die Beantwortung der Frage entscheidend ist, was jeweils im Pachtvertrag geregelt ist.

Das Gesetz verpflichtet den Pächter, bei Beendigung des Pachtverhältnisses den Garten inklusive Laube zu räumen und an den Verpächter zu übergeben. Empfohlen wird eine Regelung in den Pachtvertrag aufzunehmen entsprechend der Formulierung nach dem Musterpachtvertrag im Anhang zum Praktiker-Kommentar von Dr. Mainczyk:

*„Der Pächter ist verpflichtet, bei Beendigung des Pachtverhältnisses die Parzelle geräumt zu übergeben. In Absprache mit dem Verein kann jedoch vereinbart werden, dass er es (Anpflanzungen /Gartenlaube) weiter auf der Parzelle lässt, um es zu dem im Schätzgutachten ausgewiesenen Betrag an den neuen Pächter zu verkaufen. „*

Die Mustergartenordnung des LBK sieht unter Ziffer 19 a folgende Formulierung vor:

*Im Falle der freiwilligen Aufgabe oder der Kündigung des Gartens ist von dem durch den Verpächter bestimmten Pachtfolger ein Ablösebetrag für die dem bisherigen Unterpächter gehörenden Gartenanlagen an den weichenden Unterpächter zu entrichten. Für die Ermittlung des Ablösebetrages gelten für beide Seiten verbindlich die Bewertungsrichtlinien des Landesverbandes Bayerischer Kleingärtner*

Wenn der Pachtvertrag eine andere Regelung enthält, ist je nach Einzelfall zu prüfen, wie zu verfahren ist. Eine allgemeine Beantwortung ist hier nicht möglich.

## **22. Regelung von Zahlungsmodalitäten in der Satzung (Einzugsermächtigung)?**

Viele Satzungen sehen zur Erleichterung des Zahlungsverkehrs ein Lastschriftverfahren für die Zahlung des Mitgliedsbeitrages vor, wodurch die Mitglieder verpflichtet werden eine Einzugsermächtigung zu unterschreiben. Eine einmal erteilte Einzugsermächtigung kann jedoch jederzeit zu einem späteren Zeitpunkt vom Mitglied widerrufen werden. Wenn einzelne Mitglieder diese widerrufen und den Beitrag stattdessen überweisen, ist die Teilnahme am Einzugsverfahren rechtlich kaum durchzusetzen. Für den erhöhten Aufwand kann jedoch eine Verwaltungsgebühr verlangt werden.

## **23. Erteilung eines Hausverbotes an Besucher oder Mitglieder**

*Vereinsfremde Personen (Besucher der Anlage)*

Das Hausrecht für den öffentlich zugänglichen Bereich (Wege, Gemeinschaftsanlagen u.s.w.) hat der Verpächter. Wenn ein sachlicher Grund gegeben ist, z.B. wiederholte Verstöße gegen die Gartenordnung, kann gegenüber vereinsfremden Personen ein Hausverbot erteilt werden. Der Verein darf jedoch nicht willkürlich Personen den Zugang verwehren.

Wenn das Hausverbot eingeladene Gäste eines Pächters betrifft, greift der Verein in die Rechte des Pächters ein. In diesem Fall müssen schwerwiegende Gründe vorliegen, um ein Hausverbot zu erteilen.

*Mitglieder*

Bei Mitgliedern gelten wesentlich höhere Anforderungen an ein Hausverbot, da hier Mitgliedschaftsrechte berührt werden. Für die Mitglieder sieht die Satzung i.d. Regel ein Nutzungsrecht der Anlagen und das Recht auf Teilnahme an Vereinsveranstaltungen (z.B. Mitgliederversammlung) vor.

## **24. Lauben werden durch Vermessungsamt eingemessen – Pflicht zur Mitwirkung?**

Gartenlauben gelten baurechtlich nicht als Gebäude, sondern als Nebenanlagen einer Grünanlage. Die Einzelparzelle hat zudem in der Regel auch keine Grundstücksgrenzen, sondern liegt ihrerseits zusammen mit den anderen Parzellen auf einem oder mehreren zusammenhängenden Grundstück(en).

Daher gibt es bei Kleingartenanlagen nach dem BKleingG ohne planerischen Anlass (Erweiterung der Anlage, neue Wegeführung etc) keine zwingende Notwendigkeit zur Einmessung durch das Vermessungsamt und somit keine unmittelbare Verpflichtung

für den Verein, eine Vermessung durchführen zu lassen. Eine andere Bewertung des Sachverhalts kann sich für Eigentümergeärten mit bewohnten Lauben ergeben.

Der spezifische Fall bzw. die konkrete Notwendigkeit sollte bei Anfrage von Seiten Vermessungsamt aber auch z.B. der Kommune von jedem Verein individuell geklärt werden.

## **25. Sachbeschädigung von Vereinseigentum – Kündigung möglich?**

Zunächst ist der Schadensverursacher aufzufordern, den Urzustand wiederherzustellen. (konkreter Fall: durch Neupflanzung der beseitigten Hecke). Dies kann notfalls auch auf dem Klageweg durchgesetzt werden. Gleichzeitig kann Strafanzeige gestellt und Schadensersatz nach § 823 BGB verlangt werden.

Bei schwerwiegender vorsätzlicher Sachbeschädigung ist auch eine Kündigung des Pachtverhältnisses möglich.

## **26. Straßensanierung durch Verein: Umlegung Kosten?**

Nach § 5 Abs. 4 BKleingG kann der Verpächter für von ihm geleistete Aufwendungen für die Kleingartenanlage, insbesondere für Bodenverbesserungen, Wege, Einfriedungen und Parkplätze, vom Pächter Erstattung verlangen, soweit die Aufwendungen nicht durch Leistungen der Kleingärtner oder ihrer Organisationen oder durch Zuschüsse aus öffentlichen Haushalten gedeckt worden sind und soweit sie im Rahmen der kleingärtnerischen Nutzung üblich sind.

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.

## **27. Kann das Stimmrecht in der Mitgliederversammlung per Vollmacht übertragen werden?**

Die Ausübung der Mitgliedschaftsrechte kann nicht einem anderen überlassen werden (§ 38 BGB), es sei denn, die Satzung lässt dies ausdrücklich zu. Wenn die Satzung darüber keine ausdrückliche Regelung enthält, ist die Übertragung des Stimmrechts ausgeschlossen.

### ***HINWEIS:***

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