



Aktuelle Rechtsfragen 2010 / 2011

Auswertung des Rechtsseminars des LBK in Schweinfurt am 23.11.2010

Referenten: Susanne Hartung / Vertragsrechtsanwältin LBK Bayern
Karsten Duckstein / Rechtsanwalt, Magdeburg

Inhalt:.....	Seite
1. Wie ist der Freisitz baulich und rechtlich definiert	2
2. Nachträglich festgestellter Mangel an Laube bei Bewertung	2
3. Was bedeutet `öffentliche Zugänglichkeit´ von Anlagen?	3
4. Sind Lauben grundsteuerpflichtig?	3
5. Abstimmung über Arbeitsstrom in Verein mit mehreren Anlagen	4
6. Ersatz für ausscheidenden Revisor	5
7. Kann ein Garten vererbt werden?	5
8. Rückbau von unzulässigen Anlagen	5
9. Vorstandsmitglied verhält sich vereinsschädigend – was kann man tun?	6
10. Eigentums- und Besitzverhältnisse bei einer Laube	6
11. Änderung der Gartenordnung	7
12. Erneuerung Zaun mit Sockel, der zu den Gemeinschaftsanlagen gehört	7
13. Pachtzahlung in Raten	7
14. Schneeräumpflicht	8
15. Verpflichtung der Mitglieder zum Bankeinzug	8

1. Wie ist der Freisitz baulich und rechtlich definiert

Unter dem Freisitz versteht man den überdachten, mit der Laube verbundenen, aber nicht mit Wänden umschlossenen Aufenthaltsbereich vor der Laube. Der Freisitz ist immer Teil der im Bundeskleingartengesetz festgelegten maximal zulässigen 24 m² Grundfläche für die Gartenlaube.

Streit gibt es regelmäßig über folgende Fragen: Wie viele Seiten dürfen geschlossen (verglast bzw. verbrettert) sein? Darf der Freisitz auch komplett geschlossen sein? Müssen die Vorgaben in der Gartenordnung geregelt werden? Gibt es praktische Hinweise für den Vorstand / den Bewerter?

Antwort:

Es gibt keine rechtlichen Festsetzungen. Insbesondere das Bundeskleingartengesetz macht dazu keine Aussagen. Grundsätzlich sollte ein Freisitz möglichst offen sein (wie schon der Name sagt). In der Praxis dürfte es fließende Übergänge zwischen völlig offenen Freisitzen und einer graduellen Einhausung geben – insofern ist eine Definition schwierig. Am besten ist es, der Verein regelt die Frage möglichst konkret in der Gartenordnung nach seinen individuellen Bedürfnissen und in Abstimmung mit der Stadt / dem Verpächter. Dann kann gegen Bausünder gezielt vorgegangen werden. In der Gartenordnung werden meist Aussagen zum Verhältnis umbauter Raum / Freisitz getroffen. Sonderregelung gibt es in einigen Vereinen bzgl. Rankgitter und halbhohen Brüstungen.

Bewerter sollten prüfen, ob die Grundfläche der Laube bzw. die zulässige m²-Zahl für den Freisitz (sofern geregelt) überschritten wird.

2. Nachträglich festgestellter (verdeckter) Mangel an Laube bei Bewertung

Fallbeispiel:

In der Laube wurden bei der Bewertung morsche Fußbodenbretter von den Bewertern festgestellt; es waren aber – wie sich später bei der Sanierung herausstellte, auch die darunter liegenden Stützbalken morsch. Daraufhin wurde nachträglich ein Abschlag von 600,- Euro durch die Bewertergruppe festgesetzt. Da der zuerst festgesetzte Betrag schon an den Vorpächter überwiesen worden war, wurde dieser um Rückzahlung des Teilbetrages gebeten. Der Vorpächter aber weigerte sich und beauftragte ohne weitere Absprache mit dem Verein einen Anwalt mit der Sache.

Die Fragen hierzu:

Ist der Stadtverband zur Klärung des Sachverhaltes verpflichtet?

Oder ist dies eine Angelegenheit zwischen Vorpächter und Nachpächter?

Wie stehen die Chancen vor Gericht?

Antwort:

Der Übergang des Eigentums ist grundsätzlich eine Angelegenheit zwischen dem abgebenden und dem nachfolgenden Pächter. Der Stadtverband ist an diesem Eigentumsübergang nicht direkt beteiligt. Eine direkte Beteiligung des Stadtverbandes birgt auch ein Risiko in Bezug auf die Haftung für eventuelle Fehler in der Bewertung. Im vorliegenden Fall könnte nämlich durchaus die Frage gestellt werden, ob der Bewerter den Mangel an dem Balken nicht hätte feststellen können.

Für die Frage der Haftung des Bewerbers ist in diesem Zusammenhang auch von Belang, ob dieser lediglich eine Aufwandsentschädigung erhält, die seine tatsächlichen Auslagen deckt, oder ob es sich um eine (zu versteuernde) Vergütung handelt, etwa nach dem Wert der geschätzten Sachen.

Zusammenfassend geht die Empfehlung an den Stadtverband, hier nur vermittelnd tätig zu werden, ansonsten die Angelegenheit auf der Ebene zwischen dem abgebenden und dem nachfolgenden Pächter zu belassen.

Was das Gericht betrifft, so gilt der bekannte Sinnspruch: auf hoher See und vor Gericht ist man in Gottes Hand. Mit anderen Worten: es kommt hier auf die jeweiligen Umstände an, eine pauschale Aussage hierzu kann nicht getroffen werden.

3. Was bedeutet `öffentliche Zugänglichkeit` von Anlagen?

Grundsätzlich sind im Flächennutzungs- bzw. Bebauungsplan öffentlich gewidmete Flächen und Wege jederzeit für die Öffentlichkeit zugänglich zu halten. Das bedeutet, dass Tore nicht verschlossen werden dürfen (auch nicht zu bestimmten Zeiten) Etwas anderes kann nur gelten, wenn der Verein (Pächter) mit der Gemeinde eine abweichende Regelung (z.B. differenzierte Öffnungszeiten) getroffen hat.

Falls die Wege nicht öffentlich gewidmet sind, kann mit Toren und Öffnungszeiten gearbeitet werden. Um gleichermaßen den Wunsch der Gemeinde nach einer öffentlichen Zugänglichkeit der Gemeinschaftsflächen der Kleingartenanlage (falls im Bebauungsplan bzw. in der Bausatzung so festgesetzt) und das Sicherheitsbedürfnis des Vereins bzw. der Kleingärtner zu befriedigen und auch die Sicherungspflicht der Wege (vor allem im Winter) zu gewährleisten, wird in bayerischen Kleingartenanlagen üblicherweise mit differenzierten Öffnungszeiten gearbeitet.

Das heißt, dass an den Ein- und Ausgängen der Anlage zwar Tore oder Türen angebracht sind, dass diese aber zu bestimmten Zeiten offen zu halten sind. Dies ist üblicherweise in der Gartensaison (z.B. von April bis Oktober zwischen 8 bis 10 Uhr und 17 bis 19 Uhr) der Fall. Außerhalb der Gartensaison bleiben die Tore in der Regel verschlossen oder sind deutlich eingeschränkt und auf die Hauptwege beschränkt. Die Öffnungszeiten der Anlage sollten auf Tafeln an den Toren des Anlagen Geländes gut sichtbar angebracht werden.

Die versicherungstechnischen Belange sind im Übrigen von der Frage, ob eine Anlage offen (keine Tore / Türen oder offene Tore / Türen) oder geschlossen ist, nicht berührt. Der Versicherungsschutz (z.B. für die Lauben) gilt in beiden Fällen.

4. Sind Lauben grundsteuerpflichtig?

Kleingärten im Sinne des BKleingG sind – für die Grundsteuer - wegen der Ausweisung als Grünfläche, als land- und forstwirtschaftliches Vermögen zu bewerten (= Grundsteuer A). Hierbei ergeben sich vergleichsweise niedrige Einheitswerte und dementsprechend niedrige Grundsteuerbeiträge.

Die Gartenlauben, die den Anforderungen des § 3 Abs.2 BKleingG entsprechen, sind als der kleingärtnerischen Nutzung dienende Nebenanlagen für grundsteuerliche Zwecke nicht zu bewerten (siehe Kommentar Mainczyk zu § 5 BKleingG).

Die (wesentlich höhere) Grundsteuer B darf aber z.B. erhoben werden, wenn die Lauben über 24 m² groß sind (z.B. Altbestand, in Bayern eher selten der Fall) oder bei Wohnlauben. Bauten auf gemeinschaftlichen Flächen innerhalb einer Anlage wie z.B. das Vereinsheim unterliegen hingegen schon der Grundsteuer B.

Anmerkung:

In der Praxis halten sich nicht alle Finanzbehörden an diese rechtlichen Vorgaben. So wird – auch in Bayern - in einigen Kommunen die Laube von der zuständigen Finanzbehörde dem Grundvermögen (Gebäude auf fremden Grund und Boden) zugeordnet, und der Gartenpächter erhält dann einen entsprechenden Steuerbescheid.

Das Problem ist: Diese Bescheide sind in aller Regel Folgebescheide. Diesen liegt ein – oft Jahrzehnte alter – rechtskräftiger Grundlagenbescheid zugrunde.

Das heißt: jeder Pächter, der seine Laube nicht der Grundsteuer B unterwerfen will, müsste einen Antrag beim zuständigen Finanzamt auf Änderung des Einheitswertbescheides stellen, dass die Laube aus dem Grundvermögen herausgenommen wird und die gesamte Gartenparzelle als land- und forstwirtschaftliches Vermögen bewertet wird. Dies hat nur Erfolg wenn alle Beteiligten - insbesondere auch der Grundstückseigentümer - mitmacht (bei Kommunen eher wenig wahrscheinlich, da diese selbst Nutznießer der Grundsteuer sind). Ein solches Verfahren ist sehr mühsam, langwierig und zeitaufwendig. Da es meist auch nur um kleine Beträge geht, ist gut zu überlegen, ob ein Verein diesen Aufwand auf sich nehmen will.

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

5. Abstimmung über Arbeitsstrom in Verein mit mehreren Anlagen

Problem:

Ein Verein mit mehreren Anlagen will Arbeitsstrom in einer Anlage verlegen lassen. Dürfen darüber die Mitglieder des gesamten Vereins abstimmen oder nur diejenigen der betroffenen Anlage?

Antwort:

Alle Mitglieder des Vereins haben gleiche Rechte, was bedeutet, dass zunächst alle Mitglieder abstimmungsberechtigt sind, auch, wenn sie von dieser konkreten Frage nicht direkt betroffen sind. Ausnahmen müssten entweder in der Satzung geregelt sein, etwa dergestalt, dass bei bestimmten Fragen nur diejenigen Mitglieder abstimmungsberechtigt sind, die von der zu treffenden Entscheidung auch betroffen sind, oder man müsste eine (dann aber freiwillige) Lösung herbeiführen, dass die nicht betroffenen Mitglieder sich jeweils der Stimme enthalten, um das Abstimmungsergebnis nicht zu verfälschen.

6. Ersatz für ausscheidenden Revisor

Fragenstellungen:

Wer kann grundsätzlich Revisor für den Verein werden?

Wer ernennt den Revisor?

Kann der Revisor auch Mitglied des Vorstandes sein?

Antwort:

Die Revisoren werden im Auftrag der Mitgliederversammlung tätig und unterstehen daher nur dieser und nicht dem Vorstand. Das bedeutet, dass grundsätzlich auch nur die Mitgliederversammlung die Revisoren bestellen kann.

Falls die Satzung dies zulässt, kann auch ein Nichtmitglied des Vereines Revisor sein. Man sollte jedoch darauf achten, dass derjenige, der sich zum Revisor wählen lässt, auch fachlich für die Bewältigung dieser Aufgabe geeignet ist.

Da die Revisoren den Vorstand kontrollieren sollen, können sie nicht gleichzeitig Mitglied des Vorstandes sein.

7. Kann ein Garten vererbt werden?

Ein Pachtvertrag, der mit einem Pächter über einen Kleingarten geschlossen worden ist, kann grundsätzlich nicht vererbt werden. Er endet gemäß § 12 Abs. 1 BKleingG mit dem Tod des Pächters bzw. zum Ende des Sterbemonates.

Eine Fortsetzung des bestehenden Pachtvertrages mit dem überlebenden Partner erfolgt automatisch, wenn der Pachtvertrag von Eheleuten oder Lebenspartnern gemeinsam abgeschlossen worden war. Auch an Kinder kann der Garten nicht vererbt werden. Es kann aber Familienmitgliedern ein Vorrecht für die Fortsetzung des Pachtverhältnisses durch Vertrag, Satzung oder Vorstandsbeschluss eingeräumt werden.

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 Vererblichkeit nach den Grundsätzen des BGB möglich.

8. Rückbau von unzulässigen Anlagen

Zunächst einmal muss der Verpächter feststellen, wie lange der unzulässige Anbau schon besteht. Kann der Verpächter dies genau sagen (Zeugen, Fotos etc.) und ist dies noch nicht zu lange her, dann hat er gute Chancen, den Rückbau gerichtlich durchzusetzen. Der neue Vorstand sollte also schnellstmöglich den „Status quo“ feststellen und prüfen, ob rechtswidrige Zustände in den Gärten vorhanden sind (zu hohe Bäume/Sträucher, unzulässige Anbauten etc.).

Falls ein rechtswidriger Zustand in einem Pächtergarten bereits seit längerer Zeit vom Verpächter geduldet wird, kann es schwierig werden, die Beseitigung durchzusetzen. Wenn man einen rechtswidrigen Zustand, ohne abzumahnen bzw. die Beseitigung zu verlangen, über mehr als ein Jahr duldet, kann die so genannte "Verwirkung" eintreten.

Dies bedeutet, dass zwar grundsätzlich ein Anspruch auf Beseitigung dieses rechtswidrigen Zustandes besteht, man aber davon ausgeht, dass der Verpächter seinen Anspruch dadurch verwirkt hat, dass er den rechtswidrigen Zustand über einen längeren Zeitraum geduldet hat.

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

Die Frage, wer für die Wiederherstellung des rechtmäßigen Zustandes finanziell aufkommen muss, kann nicht eindeutig beantwortet werden. In der Regel muss derjenige dafür aufkommen, der ihn „verschuldet“ bzw. herbeigeführt hat. Die Erfahrungswerte der Schulungsteilnehmer gingen dahin, dass meist der Vorpächter in die Pflicht genommen wird. Je nach Situation kann es aber auch der Nachpächter sein oder man teilt die Kosten zwischen Vor- und Nachpächter auf. Ein teilnehmender Verein gab an, dass zwischen Vorpächter, Nachpächter und Verein gedrittelt wird.

Evtl. kann auch der Verpächter (also z.B. die Kommune) in die Pflicht genommen werden je nach Festsetzungen im Generalpachtvertrag bzw. in der Bausatzung.

Der neue Pächter jedenfalls hat Anspruch auf einen Garten, der dem BKleingG entspricht.

9. Vorstandsmitglied verhält sich vereinsschädigend – was kann man tun?

Hier muss zunächst geprüft werden, ob das beanstandete Verhalten so schwerwiegend ist, dass eine Trennung vom betreffenden Vorstandsmitglied/Pächter erfolgen muss.

Falls dies der Fall ist, sollte zunächst geprüft werden, ob und wie der Pachtvertrag nach dem BKleingG gekündigt werden kann. Infrage käme etwa eine fristlose Kündigung gem. § 8 Ziff. 2 BKleingG wegen nachhaltiger Störung des Friedens in der Kleingartenanlage. Dies kann etwa bei Straftaten innerhalb der Anlage (Körperverletzung, Diebstahl, schwere Beleidigung, Verleumdung etc.) der Fall sein.

Es empfiehlt sich, zunächst das Pachtverhältnis zu kündigen, um dem Betreffenden das Nutzungsrecht am Garten zu entziehen, da dieser dann in der Regel nicht über die Frage des Ausschlusses aus dem Verein streiten wird. Der Ausschluss aus dem Verein muss aber in jedem Falle neben der Kündigung erfolgen, da ansonsten die Mitgliedschaft bestehen bleibt.

10. Eigentums- und Besitzverhältnisse bei einer Laube?

Frage:

Wem gehört die auf dem Pachtgrundstück errichtete Laube? Wird sie Eigentum des Verpächters oder bleibt sie im Eigentum des Pächters?

Antwort:

Sie bleibt Eigentum des Pächters. Eine auf einem gepachteten Grund errichtete Laube wird gem. § 95 BGB kein wesentlicher Bestandteil des Grundstückes, so dass sie damit Eigentum des Pächters wäre.

11. Änderung der Gartenordnung

Die Frage, wer über die Gartenordnung beschließt, ist in der Satzung geregelt. Falls die Satzung hier keine abweichende Regelung trifft, hat die Mitgliederversammlung über Änderungen zu beschließen.

Wichtig ist, dass in dem jeweiligen Unterpachtvertrag eine Klausel aufgenommen wird, wonach die Gartenordnung des Vereins „in der jeweils gültigen Fassung“ Vertragsbestandteil ist, da ansonsten Änderungen nicht automatisch Vertragsbestandteil werden und der Pachtvertrag jedes einzelnen Pächters separat angepasst werden müsste.

12. Erneuerung Zaun mit Betonsockel, der zu den Gemeinschaftsanlagen gehört

Die Frage, wer für die Erneuerung verantwortlich ist, kann nicht pauschal beantwortet werden. Hier sind die vertraglichen Regelungen beachten.

Grundsätzlich ist der Eigentümer für die Erhaltung der Gemeinschaftsanlagen verantwortlich. Allerdings kann diese Pflicht durch den Generalpachtvertrag auf den Verein übergewälzt werden.

13. Pachtzahlung in 4 Raten – gilt Beschluss Verein oder Festsetzungen im Einzelpachtvertrag?

Problem:

Ein Verein hat die Pachtzahlung in Raten ermöglicht und dies ist im Pachtvertrag auch so festgehalten. Nun möchte der Verein die Regelung über einen Beschluss der Mitgliederversammlung aber ändern. Ist dies möglich?

Antwort:

Auszugehen ist zunächst von der Vereinbarung im Pachtvertrag. Hierbei handelt es sich um eine individuelle Vereinbarung zwischen den Vertragsparteien, die auch nur durch Vereinbarung wieder geändert werden kann. Insofern bestehen nur wenige Möglichkeiten, durch Vereinsbeschlüsse bzw. Regelungen in der Satzung der anderen Vertragspartei eine andere Vorgehensweise aufzuzwingen.

Es ist daher immer zu empfehlen, darauf zu achten, dass Vertrag und Satzung gleichlautende Regelungen enthalten.

14. Schneeräumpflicht

Fragestellung:

Ein Verein möchte die Schneeräumpflicht vor der verpachteten Vereinsgaststätte auf den Gaststättenpächter (in diesem Fall eine Brauerei) überwälzen. Ist dies ohne vertragliche Grundlage möglich?

Antwort:

Sollte aufgrund der Gemeindefestsetzung oder des Zwischenpachtvertrages für den Verein die Verkehrssicherungspflicht für den Winterdienst und damit also eine Räum- und Streupflicht bestehen, so kann er diese nicht automatisch auf den Gaststätten-Pächter überwälzen. Eine solche Überwälzung muss über einen Vertrag geregelt werden.

15. Verpflichtung der Mitglieder zum Bankeinzug

Fragestellung:

Können die Vereinsmitglieder zu einem Bankeinzugsverfahren verpflichtet werden?

Antwort:

Hier kommt es auf die Regelung an, die die Vertragsparteien miteinander getroffen haben.

Wenn der verpflichtende Bankeinzug im Pachtvertrag geregelt ist, sind die Mitglieder, welche diesen Pachtvertrag unterschreiben, an diese Regelung gebunden. Das gilt also für alle Neumitglieder.

Nicht möglich ist es hingegen, per Beschluss des Vorstandes oder der Mitgliederversammlung ohne Grundlage im Pachtvertrag bzw. in der Satzung den Bankeinzug zu fordern. Ohne eine vertragliche Regelung ist jeweils eine Einzelzustimmung zum Einzugverfahren erforderlich.

Prinzipiell kann der Bankeinzug auch über die Satzung geregelt werden, obwohl dies nicht üblich ist. Dann allerdings kann eine Anpassung nur durch eine Satzungsänderung durchgeführt werden, also in einer Mitgliederversammlung mit einer satzungsändernden Mehrheit (meist 2/3 oder 3/4).

HINWEIS:

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