



Aktuelle Rechtsfragen 2011 / 2012

Auswertung des Rechtsseminars des LBK in Freising am 19.11.2011

Referenten: Susanne Hartung / Vertragsrechtsanwältin LBK Bayern
Patrick Nessler / Rechtsanwalt, Neunkirchen
Walter Voss / Kleingartenversicherungsdienst, Köln

Inhalt:.....	Seite
1. Änderung der Gartenordnung	2
2. Gilt die 1/3-Regelung für die Parzellen oder die Gesamtfläche?	2
3. Zahlungsfrist für die Laubenversicherung	3
4. Verkehrssicherungspflicht und Haftung bei Bäumen	3
5. Kündigung von Gartenpächtern aufgrund vereinsstörenden Verhaltens	3
6. Gemeinschaftsarbeit – Festsetzung Stundenzahl, Verpflichtung Teilnahme	4
7. Ist die Ausbezahlung von Gemeinschaftsstunden meldepflichtig?	4
8. Haftung für Beklettern von Bäumen am Kinderspielplatz.....	4
9. Verleih vereinseigener Arbeitsgeräte - wer haftet?	5
10. Zulässigkeit von Bäumen in Pachtgärten	5
11. Verbot unzulässiger Pflanzenschutzmittel - Vorgehensweise	6
12. Kündigung Pächter wg. Rückstände aus Nebenkostenabrechnung möglich.....	6
13. Auskunftsrecht vor Vertragsabschluss, Ablehnung künftiger Pächter	6
14. Verkehrssicherungspflicht und Haftung bei Wasserflächen	6
15. Überwachung von Gärten gg. Diebstahl und unberechtigtes Betreten	7
16. Vertragliche Versicherungspflicht möglich?	8
17. Fortsetzung Pachtvertrag mit Erben	8
18. Probepachtvertrag.....	8
19. Konkurrenz Satzung – BKleingG: was gilt?	8
20. Gilt eine Baumschutzverordnung auch für die Kleingartenanlage?	8
21. Sind Notstromaggregate in Kleingartenanlagen erlaubt?	9
22. Kontaminierter Boden nach Laubenbrand– wer zahlt Entsorgung.....	10

Anhang:

Vortrag RA Patrick Nessler

Kündigung eines Pachtvertrages bei dessen Nichteinhaltung

1. Änderung der Gartenordnung

Die Satzung muss regeln, dass es eine Gartenordnung geben soll und wer für deren Erlass und Änderungen zuständig ist. Falls die Satzung keine abweichende Regelung trifft, hat die Mitgliederversammlung über Änderungen zu beschließen (§ 32 Abs. 1 Satz 1 BGB).

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.

Die Rechtsanwälte weisen allerdings darauf hin, dass es nicht mehr sicher ist, ob diese Klausel in jedem Fall vor Gericht standhält, auch wenn es bisher keine einschlägigen Entscheidungen in Bayern gibt. Für die Praxis ist es auf jeden Fall besser, die Klausel im Pachtvertrag vorzusehen.

2. Gilt die 1/3-Regelung für die Parzellen oder die Gesamtfläche?

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 (BGH) im Jahre 2004 Stellung genommen (Urteil vom 17.06.2004, AZ III ZR 281/03).

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

Unser Dachverband, der Bundesverband Deutscher Gartenfreunde (BDG) interpretiert das Urteil so, dass sich die 1/3-Nutzung auf die Parzelle bezieht. Hierzu führte er schon 2005 aus: *„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. Die bislang empfohlene 1/3 Nutzung ist ausreichend und wird weiter empfohlen. Bei dieser 1/3 Berechnung finden nur die Flächen der Einzelparzellen und nicht der Gesamtflächen Berücksichtigung, da der Anbau von Obst und Gemüse nur dort vorzunehmen ist.“*

Im Gegensatz dazu interpretiert Dr. Lorenz Mainczyk in der aktuellen Version seines Kommentars zum BKleingG (10. Auflage 2010) das Urteil so, dass der Anbau der Gartenbauerzeugnisse den Charakter der Anlage nur dann maßgeblich prägt, wenn ein Drittel der Anlagenfläche (und nicht der Gartenflächen) für den Anbau von Obst, Gemüse und anderen Früchten genutzt wird.

Der Kommentar Mainczyk lässt zwar Ausnahmen zu, etwa für Anlagen mit umfangreichen Gemeinschaftsflächen, dennoch ergeben sich aus seiner Interpretation erhebliche Unsicherheiten in Bezug auf die Nutzung der Parzellen.

Da die konträren Interpretationen von BDG und Mainczyk bisher noch keiner richterlichen Prüfung in einem konkreten Fall unterzogen wurden, empfiehlt der LBK weiterhin, sich an der Interpretation des BGD zu orientieren.

3. Zahlungsfrist für die Laubenversicherung

Der Fälligkeitszeitpunkt kann nicht verschoben werden. Das Zahlungsziel ist aber in einem gewissen Rahmen (einige Tage) flexibel (Beispiel: die Fälligkeit der Versicherung tritt ein, bevor die Mitgliedsbeiträge im Verein fällig werden und die Finanzmittel stehen im Verein nicht zur Verfügung).

Der Versicherungsschutz besteht währenddessen uneingeschränkt weiter, da der Versicherer nur dann von der Leistung frei ist, wenn vorab eine qualifizierte Mahnung erfolgt ist (Vorteil von Gruppenverträgen).

4. Verkehrssicherungspflicht und Haftung bei Bäumen

Grundsätzlich haftet der Eigentümer eines Baumes für die ordnungsgemäße Beschaffenheit und Standsicherheit. Daher hat er dafür Sorge zu tragen, dass eine regelmäßige Überprüfung und Sichtung stattfindet. Gegebenenfalls sind entsprechende Maßnahmen zu ergreifen, um Schäden zu vermeiden. Sollte ein Baum außerhalb der Kleingartenanlage ohne äußere Einflüsse einen Schaden verursachen, muss der Grundstückseigentümer für den entstandenen Schaden haften.

Sollte der Baum infolge eines Sturmes stürzen kann es sich bei dem durch den Schaden betroffenen Objekt um einen Sturmschaden handeln, der gegebenenfalls versichert sein kann.

5. Kündigung von Gartenpächtern aufgrund vereinsstörenden Verhaltens

Die Kündigung wegen vereinsstörenden Verhaltens ist zwar ein nach § 8 Nr. 2 BKleingG möglicher, aber in der Praxis nur schwer durchsetzbarer Kündigungsgrund. Zum einen ist ein vereinsstörendes Verhalten schwer beweisbar. Zum anderen hängt es letztlich von dem jeweils entscheidenden Richter ab, ob er die vereinsstörenden Maßnahmen als für eine Kündigung ausreichend ansieht. Wichtig: Beweise gut sichern, Zeugen bereitstellen etc. (Beweislast beim Verpächter). Am besten mit einem Rechtsanwalt die Vorgehensweise absprechen.

Die vereinsrechtliche Stellung als Mitglied ist davon unabhängig zu sehen. Deshalb muss man zusätzlich gegen das Mitglied nach den Regelungen des Vereinsrechts vorgehen, falls man es auch als Mitglied aus dem Verein entfernen will.

Dabei sind die Regelungen der Satzung und die sonstigen von der Rechtsprechung aufgestellten Anforderungen zu beachten. Auch wenn 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 bei dringenden Gründen, die es einem Vertragspartner unzumutbar machen, das Vertragsverhältnis fortzusetzen, er dieses 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 ausreichend 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).

6. Gemeinschaftsarbeit – Festsetzung Stundenzahl. Verpflichtung Teilnahme

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.

7. Ist die Ausbezahlung von Gemeinschaftsstunden meldepflichtig?

Ausbezahlungen von Gemeinschaftsstunden sind sozialversicherungs- und steuerrechtlich sehr problematisch. Es ist deshalb davon abzuraten. Vielmehr sollte die Erbringung der Gemeinschaftsstunden immer verpflichtend in den Pachtvertrag aufgenommen werden. Eine Ausbezahlung muss die Ausnahme sein, denn ausbezahlte Gemeinschaftsstunden sind (jedenfalls bei regelmäßiger Auszahlung) dann Arbeitsentgelt. Meist dürfte ein sogenannter Minijob vorliegen, der dann der Minijobzentrale zu melden wäre. Dorthin müssten auch die zusätzlich vom Verein zu tragenden Pauschalabgaben abgeführt werden.

8. Haftung für Beklettern von Bäumen am Kinderspielplatz

Spielplätze allgemein

Für auf dem Vereinsgelände befindliche vereinseigene Spielplätze obliegt dem Verein die Verkehrssicherungspflicht. In aller Regel sind die Spielplätze innerhalb von Kleingartenanlagen öffentlich zugänglich und werden daher nicht nur von Kindern von Vereinsmitgliedern, sondern auch von außen stehenden Kindern zum Spielen genutzt. In diesem Zusammenhang besteht natürlich für den Verein eine erhöhte Sorgfaltspflicht, damit gewährleistet ist, dass während des Aufenthaltes auf dem Spielplatz niemand gefährdet wird und zu Schaden kommt.

Die Spielgeräte sind nach den einschlägigen DIN-Normen auszusuchen und an geeigneten Standorten aufzustellen. Es empfiehlt sich, nach Fertigstellung, eine Abnahme durch den zuständigen TÜV zu veranlassen. In jedem Fall muss in den Folgejahren eine regelmäßige Kontrolle der Spielgeräte erfolgen. Diese Kontrollen sollten in einem Wartungsbuch festgehalten werden. Das Wartungsbuch ist vom Vereinsvorstand in regelmäßigen Abständen stichprobenartig zu kontrollieren und gegenzuzeichnen. Auftretende Mängel sind umgehend zu beheben; in der Zwischenzeit ist bei gravierenden Mängeln eine Sperrung des Gerätes – notfalls auch des ganzen Spielplatzes – erforderlich. Sofern der vereinseigene Spielplatz durch die Stadt geplant und errichtet wurde, entfallen für den Verein die Risiken der Planung, der Pflege und des Unterhaltes. Die Verpflichtung des Vereins zur Durchführung der Sicherheits- und Wartungskontrollen bleibt jedoch bestehen. Das Ob und Wie entscheidet sich nach den individuell getroffenen schriftlichen Vereinbarungen zwischen dem Kleingartenverein und der Kommune.

Über Mängel an den Spielgeräten ist die Stadt unverzüglich und schriftlich zu informieren; bei gravierenden Mängeln muss der Verein die schnellstmögliche Sperrung einzelner Spielgeräte oder gegebenenfalls des ganzen Spielplatzes in eigener Regie durchführen. Versicherungsschutz für die Haftungsrisiken aus der Anlage, dem Betrieb und der Unterhaltung eines vereinseigenen Kinderspielplatzes besteht selbstverständlich im Rahmen und im Umfang der über den KVD eingedeckten Vereins- Haftpflichtversicherung. Ganz wichtig ist auch, sich darüber zu informieren, welche Pflanzen um einen Spielplatz herum stehen dürfen.

Beklettern von Bäumen

Der Verein hat dafür Sorge zu tragen, dass durch die im Bereich des Spielplatzes vorhandenen Bäume keine Gefahr für die Kinder ausgeht. Die Pflege der Bäume (entfernen morscher Äste usw.) obliegt dem Verein. Sofern Kinder die Bäume zum Klettern benutzen, entsteht eine Gefahr aus den täglichen Lebensumständen, für die der Verein im Zweifel nicht haften muss. Sollten Schadenersatzansprüche gestellt werden, ist die Prüfung dieses Tatbestandes Gegenstand der über den Landesverband bestehenden Vereinshaftpflichtversicherung. Selbstverständlich sollte der Verein versuchen, das unsachgemäße Klettern an den Bäumen durch entsprechende Maßnahmen zu verhindern (z.B. Hochasten).

9. Verleih vereinseigener Arbeitsgeräte - wer haftet?

Der Verein hat für die ordnungsgemäße Beschaffenheit und Funktionsfähigkeit der vorhandenen vereinseigenen Geräte und Maschinen zu sorgen. Sofern durch ein nicht ordnungsgemäß funktionierendes Werkzeug dem Nutzer ein Schaden zugefügt wird, haftet der Verein und es besteht Versicherungsschutz über die Vereinshaftpflichtversicherung. Grundsätzlich sollte der Verein einen Beauftragten haben, der das Verleihen der Maschinen übernimmt und bei Rückgabe eine Sicht- und Funktionsprüfung vornimmt, bevor die Geräte erneut verliehen werden.

10. Zulässigkeit von Bäumen in Pachtgärten

Kleingärten dienen der kleingärtnerischen Nutzung, deshalb sollten Großbäume in den Parzellen verboten sein (siehe auch Frage 20). Dies wird üblicherweise in der Gartenordnung (GO) geregelt. So heißt es z.B. in der Muster-GO des LBK unter Punkt 9.a):

„Gehölze, die in ausgewachsenem Zustand eine Höhe von mehr als... (Empfehlung: 4,0m) erreichen können, dürfen nicht gepflanzt werden. Ausgenommen sind hiervon Gehölze, die der gärtnerischen Nutzung dienen (Obstbäume).“

Eventuell ist dies auch schon in der kommunalen Satzung (z.B. im Bebauungs- und Grünordnungsplan) geregelt. Die Anzahl der Obstbäume pro Parzelle ist dabei nicht zwangsläufig vorgeschrieben. Üblicherweise wird die Satzung oder die Gartenordnung des Vereins nur *einen* Halb- oder Hochstamm pro Parzelle zulassen, damit die Verschattung der Gemüsebauflächen nicht zu groß wird. Aber dies kann durchaus nach örtlichen Gegebenheiten geregelt werden. So sind z.B. in Schweinfurt in der Anlage „Alte Warte“ mehrere Obstbäume durch die von der Stadt vorgegebenen Gestaltungspläne zwingend gefordert.

Bezüglich der Abstände von (zulässigen) Gehölzen zur Gartengrenze gilt Folgendes: 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 gemessen (Art. 49 AGBGB).

Diese Regelung gilt wohlgermerkt nur für Grundstücksgrenzen, *nicht* für Gartengrenzen innerhalb eines zusammenhängenden Grundstückes, wie es in Kleingartenanlagen meist der Fall ist. Dennoch empfiehlt der LBK in seiner Mustergartenordnung, die gesetzlichen Regelungen sinngemäß für die Gartengrenzen zu übernehmen.

11. Verbot unzulässiger Pflanzenschutzmittel - Vorgehensweise

Grundsätzlich dürfen nur die in Deutschland zugelassenen Mittel (siehe auch vom Bundesministerium herausgegebene Liste der zugelassenen Mittel für Haus- und Kleingartenbereich) verwendet werden. Sollten im Pachtvertrag oder der Gartenordnung noch strengere Anforderungen an die Pflanzenschutzmittel vereinbart sein, sind diese ebenfalls maßgebend. Die Benutzung von nicht zugelassenen oder nach den getroffenen Vereinbarungen nicht erlaubten Mitteln stellt einen Vertragsbruch dar. Diese Folge kann man auch als ausdrücklichen Passus in die Gartenordnung aufnehmen. Außerdem könnte ein solcher Verstoß dann auch ein Kündigungsgrund nach § 9 BKleingG sein (Abmahnung & Kündigung). Eine sorgfältige Beweissicherung (Zeugen, Fotos, Indizien sichern) ist wie bei jeder Kündigung erforderlich.

12. Kündigung Pächter wg. Rückstände aus Nebenkostenabrechnung möglich?

§ 9 Abs. 1 Nr. BKleingG gibt hier bei Nichtzahlung die Möglichkeit für eine ordentliche Kündigung aus diesen Gründen, selbst wenn eine fristlose Kündigung nach §8 nicht greifen sollte.

13. Auskunftsrecht vor Vertragsabschluss. Ablehnung künftiger Pächter

Grundsätzlich kann ein Verein, der als Verächter agiert, vor Abschluss des Pachtvertrages Auskünfte vom zukünftigen Pächter verlangen. Dazu kann auch die Zustimmung eines Pachtinteressenten zur Einholung einer Schufa-Auskunft gehören. Wenn der Verein hier als Zwischenpächter agiert, sind die Vorgaben des Grundstückseigentümers (Verpächter) zu beachten.

14. Verkehrssicherungspflicht und Haftung bei Wasserflächen

In mehreren Urteilen auf Amtsgerichtsebene hat sich bezüglich der Verkehrssicherungspflicht an Teichen auf Privatgrundstücken die Einschätzung durchgesetzt, dass grundsätzlich jedem Grundstückseigentümer eine Verkehrssicherungspflicht gegenüber Kindern im Vorschulalter obliegt. Jeder Grundstückseigentümer muss wirksame Schutzmaßnahmen ergreifen, um Kinder vor den Folgen ihrer Unerfahrenheit zu schützen. Es muss dabei aber nicht jeder abstrakten Gefahr durch vorbeugende Maßnahmen begegnet werden; eine absolute Sicherheit kann und muss nicht gewährleistet werden. Der Eigentümer hat nur dann eine Verpflichtung, den besonderen Gefahren durch entsprechende Vorkehrungen zu begegnen, wenn er weiß oder wissen muss, dass Kinder sein Grundstück zum Spielen zu benutzen pflegen und damit konkrete Anhaltspunkte für eine Gefährdung bestehen.

Für die Beachtung der Verkehrssicherungspflicht in Kleingartenanlagen ist grundsätzlich zunächst einmal der Eigentümer bzw. der Hauptpächter (also z.B. der Verein oder der Stadtverband) der Gesamtanlage verantwortlich. Er muss dafür sorgen, dass Besucher der Anlage nicht zu Schaden kommen können.

Die Verantwortlichkeit des Eigentümers/Hauptpächters wird sich aber darauf beschränken, sicherzustellen, dass Gartengrundstücke mit einem Teich ausreichend eingezäunt sind. Die Verkehrssicherungspflicht kann auch auf den einzelnen Kleingartenpächter übertragen werden, was jedoch einer klaren Absprache bedarf; die Verkehrssicherungspflicht des Eigentümers/Hauptpächters beschränkt sich dann auf eine Kontroll- und Überwachungspflicht, dass die Verkehrssicherungspflichten auch beachtet werden.

Um sicher zu gehen, sollte der Hauptpächter bzw. Eigentümer die nach der Gartenordnung für die Anlage für Gartenteichen erforderliche Genehmigung davon abhängig machen, dass die entsprechende Gartenparzelle entweder vollständig eingezäunt oder der Teich selbst gegen das Hineinfallen von Kleinkindern abgesichert ist. Gleichzeitig sollte die Verkehrssicherungspflicht in Bezug auf den Gartenteich ausdrücklich auf den jeweiligen Kleingartenpächter übertragen werden. Dies könnte auch dadurch geschehen, dass in die Gartenordnung der Hinweis aufgenommen wird, dass im Hinblick auf die vor allem für Kleinkinder von dem Gartenteich ausgehenden Gefahren die Verkehrssicherungspflicht ausschließlich dem Kleingartenpächter obliegt.

Aus den vorangestellten Ausführungen folgt, dass nur unter bestimmten Bedingungen eine Verkehrssicherungspflicht besteht:

- Die Anlage ist zwar eingezäunt, aber öffentlich zugänglich.
- Es bestehen innerhalb der Anlage keine Umzäunungen zwischen den Pachtgärten und den Gemeinschaftsflächen.
- Es bestehen zwar solche Abzäunungen, aber keine Abzäunungen zwischen den Pachtgärten.
- In der Anlage selbst oder im Umfeld des betroffenen Grundstückes halten sich regelmäßig Kinder im Vorschulalter auf und es ist auch üblich und abzusehen, dass sie während des Spielens in die Pachtgärten eindringen.

Es gibt eine Reihe von angebotenen Schutzmaßnahmen für Teiche und Biotope (Schutzzäune, Gitter unter der Wasseroberfläche usw.) Ob und inwieweit diese Maßnahmen bei einem eventuellen Verfahren als ausreichend angesehen werden, hängt vom Einzelfall ab und kann hier nicht abschließend geklärt werden.

15. Überwachung von Gärten gg. Diebstahl und unberechtigtes Betreten

Die Einrichtungen des Vereins / der Kleingartenanlage mit einer normalen Alarmanlage auszustatten, ist problemlos möglich. Schwieriger ist die Video-Überwachung. Sowohl wegen der Persönlichkeitsrechte jeder die Kleingartenanlage betretenden Person, als auch aus datenschutzrechtlichen Gründen ist dies nicht unbeschränkt möglich:

- Bei öffentlichen Flächen: hier ist mindestens der Hinweis erforderlich, dass eine Videoüberwachung stattfindet. Eine grundsätzliche Videoüberwachung der Anlage ist auch nur zulässig, um Straftaten vorzubeugen. Dabei ist es erforderlich, dass es konkrete Anlässe für eine Video-Überwachung bereits gegeben hat. Zusätzlich müsste ein Datenschutzbeauftragter bestellt werden (§ 4d Abs. 5 i. V. m. § 4f Abs. 1 BDSG), der nicht dem Vorstand angehören darf.
- Bei Parzellen: sofern die Überwachung durch den Verein erfolgt und nicht durch den jeweiligen Parzellenpächter, ist die Zustimmung des jeweiligen Pächters erforderlich. Sollen mit der Video-Überwachung Straftaten aufgeklärt werden, dürfte auch eine verdeckte Videoüberwachung auf der Parzelle möglich sein, aber ebenfalls nur mit Zustimmung des Parzellenpächters (wichtig: zeitnahe Einsatz der Videoüberwachung).

16. Vertragliche Versicherungspflicht möglich?

Grundsätzlich kann man Pächter nicht dazu verpflichten, sich zu versichern. Ausnahme: Vereine können ihre Mitglieder dazu verpflichten, eine Brandschutzversicherung abzuschließen → Grund: der Mitgliederschutz (Frage der Entsorgung des Brandschuttes im Schadensfall, der über Umlage bewerkstelligt werden müsste).

17. Fortsetzung Pachtvertrag mit Erben

Ein Pachtvertrag ist nicht vererblich. Die Erben eines Kleingartenpächters haben gem. BKleingG deshalb grundsätzlich keinen Anspruch auf Fortführung des bestehenden Pachtvertrages nach dem Tod des Pächters. Ein solcher Anspruch besteht lediglich gem. § 12 Abs. 1 BKleingG mit dem Ehepartner oder eingetragenen Lebenspartner und auch nur dann, wenn beide Ehe- oder Lebenspartner bereits vorher gemeinsam Pächter waren.

Der Verein/Verpächter kann aber einen neuen Pachtvertrag mit den Erben abschließen. Dabei sind aber immer die Vergaberichtlinien (z.B. auch: Wartelisten) zu beachten, die der Verpächter sich selbst auferlegt hat (z.B. durch Satzung).

Sehr wohl vererblich sind die Gegenstände, die dem verstorbenen Pächter gehört haben und nicht Bestandteil des Pachtvertrages sind. Hierzu gehören meist der Inhalt der Gartenlaube, Geräte, Werkzeuge und meist auch Anpflanzungen. Hier ist gegebenenfalls zu untersuchen, wer Erbe geworden ist (aufgrund Testament oder gesetzliche Erbfolge)

18. Probepachtvertrag

Hier ist zunächst die entscheidende Frage zu klären, ob es sich bei dem betreffenden Pachtgegenstand um ein Grundstück handelt, das im örtlichen Bebauungsplan als Dauerkleingartenanlage ausgewiesen ist. Ist dies der Fall, dann ist der Abschluss eines Pachtvertrages nur unbefristet möglich. Auch ein befristet abgeschlossener Vertrag gilt als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Dies ergibt sich aus § 6 BKleingG. Eine Ausnahme hiervon gibt es nicht.

19. Konkurrenz Satzung – BKleingG: was gilt?

Das Kleingartenpachtrecht und die Vereinssatzung sind zwei Schuhe desselben Paares. Sie gehören zwar zusammen, können aber jeweils nicht für den anderen Fuß verwendet werden. Im BKleingG ist das Pachtrecht geregelt. Die Satzung findet ihre Regelungen im Vereinsrecht des BGB. In der Satzung dürfen deshalb nur vereinsrechtliche Dinge festgelegt werden, da sie ansonsten -wenn sie gegen die Regelungen des BKleingG verstoßen- unwirksam sind.

20. Gilt eine Baumschutzverordnung auch für die Kleingartenanlage?

Eine Baumschutzsatzung ist eine kommunale Verordnung wie z.B. auch der Bebauungsplan, d.h. die Erstellung der Satzung und die darin enthaltenen Regelungen liegen in der Hoheit der Kommune. Deshalb können der Gültigkeitsbereich und die Art der Regelungen auch von Kommune zu Kommune unterschiedlich ausgestaltet sein.

Im Gegensatz dazu ist das Bundeskleingartengesetz ein Bundesgesetz, d.h. es gilt für alle Kleingartenanlagen und -vereine gleich. Das Bundeskleingartengesetz regelt die Nutzung der Parzellen.

Eine direkte Aussage über zulässige Bäume ist darin nicht enthalten, allerdings hat der Bundesgerichtshof (BGH) im Jahre 2004 zum Anteil der gartenbaulich zu nutzenden Flächen in den Gärten Stellung genommen (1/3 der Fläche). Dieser höchstrichterliche Wert impliziert, dass Großbäume in den Gärten nicht gepflanzt werden sollten, da die dadurch erfolgende Beschattung den geforderten Anbau von Obst und Gemüse erschweren oder verhindern würde.

Aus diesem Grund haben praktisch alle Kleingartenvereine Regelungen in ihre Gartenordnungen aufgenommen, die Großbäume in den Pachtgärten verbieten. Sind dennoch Großbäume in den Parzellen vorhanden (z.B. Altbestand), so müssen diese schnellstmöglich entfernt werden (Umsetzung in der Regel bei Pächterwechsel).

Dennoch kann es vorkommen, dass Großbäume an den Gartengrenzen oder sogar in den Gärten durch eine Baumschutzsatzung geschützt sind, und das, obwohl das Bundesgesetz in einem solchen Fall eigentlich die höhere Rechtskraft besitzt. Aber die Zulässigkeit von Großbäumen ist eben nicht direkt im Gesetz geregelt, sondern nur indirekt daraus abgeleitet, so dass sich hier ein rechtlicher Interpretationsspielraum ergibt.

Und deshalb gibt es auf die Frage, ob eine Baumschutzsatzung auch für eine Kleingartenanlage gilt, leider keine allgemeingültige Antwort. Folgende Spezialfälle in Bayern sind dem Verband bekannt:

- Es gibt eine Satzung, aber diese gilt nicht für die Anlage: dies wäre die Regelung, die am besten zum Bundeskleingartengesetz passt.
- Es gibt eine Satzung, diese gilt aber nur für die Gemeinschaftsflächen oder die in die Anlage integrierten öffentlichen Flächen (über B-Plan festgesetzt). Das entspräche für die Gärten dann obiger Regelung.
- Es gibt eine Satzung und diese gilt auch für die Kleingartenanlage. Dann sind Großbäume in den Parzellen geschützt.
- Es gibt gar keine Satzung in einer Kommune. Dann kann mit den Großbäumen verfahren werden wie in der Gartenordnung geregelt.
- Es gibt keine Satzung, aber Einzelbäume oder zusammenhängende Vegetationsstrukturen sind dennoch vor Veränderung geschützt, z.B. durch das Bayerische Naturschutzgesetz oder durch eine amtliche Biotopkartierung. Dann sind die betroffenen Großbäume in den Parzellen ebenfalls geschützt.

Wer genau wissen will, welche Bäume in seiner Anlage Schutzvorschriften unterliegen und welche nicht, sollte am besten mit der Stadtverwaltung, dem Grünflächenamt oder der Unteren Naturschutzbehörde am zuständigen Landratsamt Kontakt aufnehmen.

Bitte beachten: unabhängig von einer Baumschutzverordnung oder anderen Schutzvorschriften ist bzgl. der Beseitigung von Bäumen immer auch das (erst letztes Jahr novellierte) Bayerische Naturschutzgesetz zu beachten.

21. Sind Notstromaggregate in Kleingartenanlagen erlaubt?

Es gilt die 32. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung - 32. BImSchV) mit ihren Einschränkungen bzgl. Geräten, Zeiten und Lautstärken. Weitere Einschränkungen können sich durch zusätzliche kommunale Lärmschutzvorschriften ergeben. Man muss die Pächter auf Einhaltung dieser Vorschriften drängen und gegebenenfalls auch Anzeige wg. einer Ordnungswidrigkeit erstatten. Die 32. BImSchV gilt in Wohngebieten (§ 7) und in empfindlichen Gebieten (§ 8), die jedoch das jeweilige Bundesland selbst durch Rechtsverordnung festlegen muss.

Im ländlichen Raum gelten die Bestimmungen der 32. BImSchV also nicht, es sei denn, dass die Anlage in einem solchen "empfindlichen" Gebiet liegt. In der Gartenordnung können die Vorgaben des BImSchV oder der zusätzlichen kommunalen Lärmschutzvorschriften weiter eingeschränkt bzw. verschärft (nicht aber erweitert) werden. Dies sollte immer in Abstimmung mit der Kommune passieren.

22. Kontaminierter Boden nach Laubenbrand – wer zahlt Entsorgung?

Über die Laubenversicherung ist die Laube mit zulässigen Anbauten einschließlich Fundament versichert. Daraus resultiert, dass auch nur die auf die versicherten Objekte entfallenden Entsorgungskosten versichert sind. Sofern der Boden kontaminiert wurde, hat der Grundstückseigentümer einen Schadenersatzanspruch gegen den Verursacher. Dies betrifft aber nicht die Laubenversicherung.

Der Verein als Zwischenverpächter ist zunächst weder Geschädigter noch zu Entschädigender.

HINWEISE:

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

Weitere Schriften zum Thema Recht halten wir für angemeldete Nutzer auf unserer Internetseite www.l-b-k.de zum Download bereit.

Kündigung eines Pachtvertrages bei dessen Nichteinhaltung

Vortrag für den
Landesverband Bayerischer Kleingärtner e. V.
am 19.11.2011 in Freising

RKPN.de-Rechtsanwaltskanzlei
Patrick R. Nessler
Königsbahnstr. 5
66538 Neunkirchen

Telefon: 06821 / 13030
Telefax: 06821 / 13040
Mail: Post@RKPN.de

www.RKPN.de

Patrick R. Nessler
Rechtsanwalt

RKPN.DE
RECHTSANWALTSKANZLEI
PATRICK R. NESSLER

- Inhaber der **RKPN.de-Rechtsanwaltskanzlei Patrick R. Nessler** (Neunkirchen/Saar)
Schwerpunkte: Vereins-, Verbands-, Stiftungs- und Gemeinnützigkeitsrecht
Vertragsrecht (inklusive Kleingartenrecht)
Verkehrs(unfall)recht
- **Fach-Experte** für „Recht“ der **LAG Pro Ehrenamt e. V.**
- **Verbandsanwalt** der **Landesverbände Rheinland-Pfalz und Saarland der Kleingärtner e. V.**
- **Generalsekretär** des **Deutschen Betriebssportverbandes e. V.**, Mitglied des Arbeitskreises „Leitbild“ und Vorsitzender des Ausschusses für „Aus- und Weiterbildung“
- **Referent** für verschiedene Akademien und Organisationen (z. B. Bundesverband Deutscher Gartenfreunde e. V.)
- etc.

© 11/2011 by Rechtsanwalt Patrick R. Nessler

Cornelius Gurlitt (1820 – 1901)
deutscher Komponist

RKPN.DE
RECHTSANWALTSKANZLEI
PATRICK R. NESSLER

*„Man soll denken lehren,
nicht Gedachtes.“*



© 11/2011 by Rechtsanwalt Patrick R. Nessler

Die Kündigungsgründe des BKleingG

© 11/2011 by Rechtsanwalt Patrick R. Nessler

Die Anwendbarkeit des BKleingG

§ 4 Abs. 1 BKleingG:

„Für Kleingartenpachtverträge gelten die Vorschriften des Bürgerlichen
Gesetzbuchs [BGB] über den Pachtvertrag, **soweit sich aus diesem
Gesetz nichts anderes ergibt.**“

© 11/2011 by Rechtsanwalt Patrick R. Nessler

Die fristlose Kündigung

§ 8 BKleingG:

„Der **Verpächter** kann den Kleingartenpachtvertrag **ohne** Einhaltung einer **Kündigungsfrist** kündigen, wenn

1. der Pächter mit der **Entrichtung der Pacht** für mindestens ein Vierteljahr in Verzug ist und nicht innerhalb von zwei Monaten nach Mahnung in Textform die fällige Pachtforderung erfüllt oder
2. 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.“

Die ordentliche Kündigung

z. B. auch aus einer rechtmäßigen
Gartenordnung

§ 9 Abs. 1 S. 1 BKleingG:

„Der Verpächter kann den Kleingartenpachtvertrag **kündigen**, wenn ... der Pächter ungeachtet einer **In Textform** abgegebenen **Abmahnung** des Verpächters eine **nicht kleingärtnerische Nutzung** fortsetzt oder andere **Verpflichtungen**, die die Nutzung des Kleingartens **betreffen, nicht unerheblich verletzt**, insbesondere die Laube zum dauernden Wohnen benutzt, das Grundstück unbefugt einem Dritten überläßt, erhebliche Bewirtschaftungsmängel nicht innerhalb einer angemessenen Frist abstellt oder geldliche oder sonstige Gemeinschaftsleistungen für die Kleingartenanlage verweigert;“

Die kleingärtnerische Nutzung

© 11/2011 by Rechtsanwalt Patrick R. Nessler

Kleingärtnerische Nutzung: Was ist das?

§ 1 Abs. 1 BKleingG:

„Ein **Kleingarten** ist ein Garten, der

1. dem Nutzer (Kleingärtner) zur **nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung**, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf, **und zur Erholung dient (kleingärtnerische Nutzung) ...**

© 11/2011 by Rechtsanwalt Patrick R. Nessler

Rechtsprechung zur
kleingärtnerischen Nutzung



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

Kennzeichnend für diese Nutzungsart ist die **Vielfalt der Gartenbauerzeugnisse ...**“

(BGH, Ur. v. 17.06.2004, Az. III ZR 281/03)

© 11/2011 by Rechtsanwalt Patrick R. Nessler

Rechtsprechung zur
kleingärtnerischen Nutzung



„Das zweite vom Gesetz hervorgehobene Element ist die **Nutzung zu Erholungszwecken**.

Damit stellt sich die Frage der Abgrenzung zwischen Kleingartenparzellen, die auch der Erholung dienen, und Erholungsgrundstücken, da letztgenannte anderen rechtlichen Bestimmungen ... unterliegen.“

(BGH, Ur. v. 17.06.2004, Az. III ZR 281/03)

© 11/2011 by Rechtsanwalt Patrick R. Nessler

Anwendbarkeit des BKleingG aufgrund Vereinbarung

„Die Parteien können grundsätzlich die Anwendbarkeit des BKleingG unabhängig davon vereinbaren, ob die tatsächlichen Voraussetzungen des § 1 BKleingG vorliegen. Auf die tatsächliche Nutzung ist dann nicht abzustellen ...“

(KG Berlin, Urt. v. 22.04.2004, Az. 20 U 74/03)



**Im Streitfall muss derjenige die Vereinbarung beweisen können,
der sich darauf beruft !**

Die Abmahnung als Voraussetzung

Die Abmahnung



„Eine Abmahnung ist eine **einseitige Erklärung** desjenigen, der eine Kündigung in Betracht zieht, die dem Vertragspartner die **möglichen Folgen** seines vertragswidrigen Verhaltens **vor Augen führen soll** (sog. **Warnfunktion**).“

(BAG, Urt. v. 23.06.2009, Az. 2 AZR 606/08)

„**Ziel** der Abmahnung ist somit, eine **Verhaltensänderung** des Vertragspartners herbeizuführen, indem er die Möglichkeit bekommen soll, sich wieder vertragskonform zu verhalten.“

(LArbG Hamm, Urt. v. 08.02.2007, Az. 17 Sa 1453/06)

© 11/2011 by Rechtsanwalt Patrick R. Nessler

Die Textform



§ 126b BGB:

„Ist durch Gesetz Textform vorgeschrieben, so muss 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 werden.“

© 11/2011 by Rechtsanwalt Patrick R. Nessler

Die nicht erfolgende Rückgabe

© 11/2011 by Rechtsanwalt Patrick R. Nessler

Vertragsverlängerung nach § 545 BGB

§§ 545, 581 Abs. 2 BGB i. V. m. § 4 Abs. 1 BKleingG :

„Setzt der Mieter nach Ablauf der Mietzeit den Gebrauch der Mietsache fort, so verlängert sich das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit, sofern nicht eine Vertragspartei ihren entgegenstehenden Willen innerhalb von zwei Wochen dem anderen Teil erklärt.

Die Frist beginnt

- 1. für den Mieter mit der Fortsetzung des Gebrauchs,*
- 2. für den Vermieter mit dem Zeitpunkt, in dem er von der Fortsetzung Kenntnis erhält.“*



**Deshalb sollte bereits im Pachtvertrag die Anwendung des § 545
BGB ausdrücklich ausgeschlossen werden!**

© 11/2011 by Rechtsanwalt Patrick R. Nessler

**Viel Spaß bei Ihrer
ehrenamtlichen Arbeit !**