



Aktuelle Rechtsfragen 2013 / 2014

Auswertung des Rechtsseminars des LBK in Ingolstadt am 23.11.2013

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

Inhalt:..... Seite

1. Überwachungskameras an den Eingängen der Anlage	2
2. Betretungsverbot für Gäste einer Anlage	2
3. Intensive Gestaltung des Gartens mit Naturstein	3
4. Anspruch auf Information über Beschwerdeverfahren	3
5. Unerlaubtes Fällen eines Baumes	3
6. Kein Vorstand im Verein / Stadtverband	4
7. Haftung bei verliehenen Gartengeräten / -maschinen?	4
8. Pachtverhältnis ohne schriftlichen Pachtvertrag.....	5
9. Abmahnung und Kündigung bei nicht-kleingärtnerischer Nutzung	5
10. Konsequenzen aus nicht erfolgter Entlastung.....	6
11. Rückgabe Garten im nicht ordnungsgemäßen Zustand	6
12. Hochwasserschutzmaßnahmen auf Kleingartenland	7
13. Pachtvertrag auf Probe.....	7
14. Wieviel freie Rücklagen kann ein Verein bilden?	8
15. Leinenzwang für Hunde in der Anlage	8
16. Höhe der Aufwandsentschädigungen.....	8
17. Ordnungsmaßnahmen bei unzulässiger Nutzung der Toilettenanlage.....	9
18. Anspruch auf Abschluss eines Pachtvertrages.....	9
19. Versicherungspflicht für Pächter möglich?	9
20. Schätzung wird durch Vorpächter nicht anerkannt	10
21. Verrechnung von externen Leistungen für den Verein	11

Anhang:

Vortrag RA Patrick Nessler

Das neue Ehrenamtsstärkungsgesetz- Zusammenfassung

1. Sind Überwachungskameras an den Eingängen der Anlage erlaubt?

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 (§ 6b Abs. 2 BDSG). Eine Videoüberwachung der Anlage ist auch nur zulässig, um das Hausrecht wahrzunehmen oder Straftaten vorzubeugen. Dabei ist es erforderlich, dass es konkrete Anlässe für eine Video-Überwachung bereits gegeben hat. Zusätzlich müsste gegebenenfalls ein Datenschutzbeauftragter bestellt werden (§ 4d Abs. 5 i. V. m. § 4f Abs.1 BDSG), der nicht dem Vorstand angehören darf.
- Auf den Parzellen darf der Pächter selbst die Überwachung durchführen; 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: zeitnaher Einsatz der Videoüberwachung).
- Einsatz von Drohnen außerhalb der eigenen Parzelle ist nicht erlaubt
- Überwachung von Gaststätten ist möglich, Einsatz muss aber angekündigt werden
- bei Einsatz von Attrappen gelten die Regelungen für echte Kameras
- Die Aufnahmen sind zeitnah (ca. 1 bis 2 Wochen) zu sichten und Aufnahmen ohne ersichtliche Straftaten etc. umgehend zu löschen (§ 6b Abs. 5 BDSG).
- Für die Entscheidung, Überwachungskameras zu installieren, ist es ratsam, nicht nur einen Vorstandsbeschluss zu fassen, sondern das Thema über eine Mitgliederversammlung genehmigen zu lassen.

2. Ist ein Betretungsverbot der Anlage für Gäste von Pächtern möglich?

Vereinsfremde Personen (Besucher der Anlage)

Das Hausrecht für den öffentlich zugänglichen Bereich (Wege, Gemeinschaftsanlagen usw.) 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 Gründe vorliegen, die bei einer objektiven Abwägung schwerer wiegen als das Interesse des Pächters am Besuch durch seinen Gast, um ein Hausverbot zu erteilen.

Mitglieder bzw. Pächter

Bei Pächtern und Mitgliedern gelten wesentlich höhere Anforderungen an ein Hausverbot, da hier Pächter- bzw. Mitgliedschaftsrechte berührt werden. Pächter zahlen für das Recht der Nutzung der von ihnen gepachteten Parzelle ein Entgelt. Um ihre Parzelle nutzen zu können, müssen sie diese aber auch erreichen können. Für die Mitglieder sieht die Satzung in der Regel ein Nutzungsrecht der Anlagen und das Recht auf Teilnahme an Vereinsveranstaltungen (z.B. Mitgliederversammlung) vor.

3. Ist eine sehr intensive Gestaltung des Gartens mit Naturstein erlaubt?

Der Pachtvertrag, die Gartenordnung, das Bundeskleingartengesetz und die kommunale Bausatzung (Bebauungs- / Grünordnungsplan) definieren grundsätzlich, was in den Gärten erlaubt ist und was nicht. Kleingartenrechtlich ist lediglich definiert, dass eine Parzelle kleingärtnerisch zu nutzen ist. Bezüglich von Baulichkeiten ist nur für die Laube eine gesetzliche Vorgabe vorhanden (§ 3 Abs. 2 BKleingG). Gegen die kleingärtnerische Nutzung einer Parzelle verstößt das Einbringen von Steinen – auch in größeren Mengen – nicht automatisch. Wenn der Einsatz (Art und Menge) von Natursteinen dann auch nicht im Pachtvertrag selbst (eher unüblich) oder in der zum Bestandteil des Pachtvertrages gemachten Gartenordnung genau geregelt ist, kann der Pächter grundsätzlich nach eigenem Ermessen über deren Einsatz entscheiden. Sollte er dies auf Kosten zwingender Vorgaben tun (z.B. auf Kosten der Flächen für die kleingärtnerische Nutzung), so kann der übermäßige Einsatz auf diesem Weg beanstandet werden. Ansonsten müssten die Eingriffe schon so gravierend sein, dass insgesamt von einem Kleingarten nicht mehr gesprochen werden kann. Gerichtlich wird dies immer schwierig durchsetzbar sein, da es auch eine Frage der Einschätzung durch den Richter ist. Sollte jedoch feststehen, dass die eingebrachte Menge an Steinen nicht erlaubt ist, kann der Verpächter vom Pächter deren Beseitigung verlangen (§ 4 Abs. 1 BKleingG i.V.m. §§ 581 Abs. 2, 541 BGB). Die Kosten der Beseitigung hat dann der Pächter zu tragen.

4. Anspruch auf Information über Beschwerdeverfahren / Anzeige?

Der konkrete Fall:

Ein Pächter einer Anlage beschwerte sich bei der Stadt über den von einer neuerrichteten Freizeitanlage ausgehenden Lärm in der unmittelbar angrenzenden Anlage und wunderte sich, dass er in der Folge keine Informationen über den Stand der Beschwerdebehandlung erhielt.

Die Antwort der Rechtsanwälte hierzu:

Es gibt grundsätzlich keine Informationspflicht von Seiten der mit der Beschwerde befassten Verwaltung / Behörde über den Stand des Verfahrens. Der Geschädigte hat nur Anspruch auf Information über das Ergebnis und auch dieses muss beantragt werden. Wichtig: Informiert wird immer derjenige, der betroffen ist (der Geschädigte also), so dass sich die Frage stellt: wer ist geschädigt – der Stadtverband, der Verein oder der einzelne Pächter?

5. Unerlaubtes Fällen / Abschneiden Baum – rechtliche Vorgehensweise?

Konkret ging es hier um das unerlaubte Beseitigen eines Baumes auf dem Grundstück eines Pächters durch einen anderen Pächter. Folgende Aspekte sind nach Ansicht der Rechtsanwälte zu beachten:

- Der Geschädigte kann Schadenersatzansprüche geltend machen wegen Sachbeschädigung (zivilrechtlich);
- Er kann auch eine Strafanzeige wegen Hausfriedensbruches stellen (strafrechtlich);

- Fürsorgepflicht des Verpächters: der Pächter hat Anspruch auf Einhaltung der Regeln, diese Regeln müssen vom Verpächter durchgesetzt werden;
- In diesem Zusammenhang auch: der Geschädigte hat Anspruch auf ein Betretungsverbot des Grundstückes durch den Täter;
- eine Kündigung des Täters durch den Verpächter ist grundsätzlich möglich: wichtig sind die Beweise und Zeugen und – wie auch bei der Abmahnung wegen fehlender kleingärtnerischer Nutzung (siehe auch 9.) – eine formal korrekte Vorgehensweise.

6. Vorstand im Verein/Stadtverband kommt nicht zustande - Folgen?

Grundsätzlich muss jeder Verein einen Vorstand haben, da es ansonsten keinen gibt, der für ihn rechtswirksame Handlungen vornehmen kann (§ 26 BGB). Sollte sich bei einer Wahl kein Vorstand finden, so kann auch jeder, der daran ein Interesse hat (z. B. Pächter, Mitglieder, Generalverpächter etc.), die Bestellung eines Notvorstands durch das Gericht beantragen (§ 29 BGB). Sofern sich kein Vereinsmitglied zur Übernahme des Amtes des Notvorstands bereit erklärt, kann das Gericht auch einen fremden Dritten zum Notvorstand bestellen, dessen Tätigkeit dann in der Regel vom Verein auch zu vergüten ist. Kann der Verein diese Vergütung nicht bezahlen, weil er nicht genügend Vermögen hat, kann der Notvorstand einen Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Vereins stellen.

Das Gericht wird aber nur dann einen Notvorstand bestellen, wenn auch wirklich keine wirksame Vertretung des Vereins mehr durch Vorstandsmitglieder möglich ist. Das bestimmt sich bei jedem Verein alleine nach seiner eigenen Satzung. Sofern also noch Vorstandsmitglieder vorhanden sind, welche den Verein wirksam vertreten können (zum Beispiel ein zweiter Vorsitzender, der laut Satzung alleinvertretungsberechtigt ist), können diese den Verein alleine führen.

7. Haftung bei verliehenen Gartengeräten und-maschinen?

Der Verein hat grundsätzlich für die ordnungsgemäße Beschaffenheit und Funktionsfähigkeit der vorhandenen vereinseigenen Geräte und Maschinen zu sorgen. Es ist deshalb vor allem für größere Vereine mit einem umfangreichen Gerätelager sinnvoll, einen Beauftragten zu benennen, der das Verleihen der Maschinen übernimmt und bei Rückgabe eine Sicht- und Funktionsprüfung vornimmt, bevor die Geräte erneut verliehen werden.

Wenn durch mangelhafte Funktion einer Maschine oder eines Gerätes ein Schaden verursacht wird, haftet der Eigentümer für den entstandenen Schaden, also in diesem Fall der Verein (Versicherungsschutz besteht dann im Rahmen und Umfang der Vereinshaftpflichtversicherung über den Gruppenvertrag des LBK, der im Beitrag für den Landesverband enthalten ist). Dies gilt insbesondere bei Geräten und Maschinen, die zur Gemeinschaftsarbeit eingesetzt werden.

Deshalb: Maschinen ordnungsgemäß warten und ggf. einen Gerätewart oder eine externe Firma beauftragen. Ein Wartungsbuch über regelmäßige Kontrollen ist zu empfehlen!

Frage: Wie ist die Sachlage bei selbstmitgebrachten Geräten der Mitglieder?

Wenn durch Kleingärtner eigene Geräte und Maschinen zur Gemeinschaftsarbeit mitgebracht und eingesetzt werden, ist der Eigentümer für die ordnungsgemäße Funktionsfähigkeit der Maschinen/Geräte selbst verantwortlich und haftet für eventuelle Schäden persönlich.

Frage: Ist ein Schein für Motorkettensägen bei Arbeiten im KGV vorgeschrieben?

Sofern keine behördlichen Bestimmungen oder sonstige Regelungen (z. B. Gartenordnung) eine solche Bescheinigung vorsehen, ist dieser im privaten Bereich (also auch im Kleingarten) nicht erforderlich.

Frage: Ist der Verein verpflichtet, Einweisungen in die Benutzung und Funktion von Maschinen/Gartengeräten zu geben?

Der Verein ist nicht automatisch verpflichtet eine Einweisung zu geben, es sei denn, der Nutzer verlangt diese (z. B. in Bedienungsanleitungen).

Frage: Gelten die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaften auch im Kleingartenbereich?

Diese Vorschriften gelten nur im beruflichen Bereich (also in versicherten Arbeitsverhältnissen), nicht bei privaten Einsätzen im Kleingarten.

8. Bestehendes Pachtverhältnis ohne schriftlichen Pachtvertrag – rechtliche Lage?

Für den Abschluss eines Pachtvertrages (auch nach BKleingG) ist es zu dessen Wirksamkeit nicht erforderlich, dass er schriftlich abgeschlossen wird. Ein mündlich abgeschlossener Vertrag hat dieselbe Gültigkeit wie ein schriftlich abgeschlossener. Dagegen bedarf die Kündigung immer der Schriftform, dies schreibt § 7 BKleingG vor.

9. Abmahnung und Kündigung bei nicht-kleingärtnerischer Nutzung?

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

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

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

10. Mitgliederversammlung entlastet Vorstand nicht vollständig – Konsequenzen?

Rechtlich ist die Entlastung lediglich die Erklärung, dass man auf der Grundlage des Geschäftsberichts des Vorstands auf sich daraus womöglich ergebende Schadensersatz- und Bereicherungsansprüche verzichtet (BGH, Urt. v. 14.12.1987, Az. II ZR 53/87). Da man auf Ansprüche verzichten kann, aber nicht muss, ist rechtlich eine Entlastung auch trotz eines (teilweise) negativen Berichtes der Kassenprüfer oder des Vorstands selbst durch die Mitgliederversammlung möglich.

Konsequenz der Nicht-Entlastung des Vorstandes ist nur die Verweigerung einer Verzichtserklärung, mehr nicht. Deshalb kann prinzipiell auch ein neuer Vorstand gewählt werden, wenn der alte nicht entlastet wurde.

11. Rückgabe des Gartens in nicht ordnungsgemäßen Zustand?

Ob die Rückgabe der Parzelle durch den Pächter an den Verpächter in ordnungsgemäßen Zustand erfolgte oder nicht, hängt rechtlich alleine von der Frage ab, ob in dem Pachtvertrag dazu Regelungen getroffen worden sind. Nach den Grundsätzen des allgemeinen Pachtrechtes ist der Pachtgegenstand bei Pachtende in dem Zustand zurückzugeben, in dem er gepachtet wurde. Bei Kleingärten bedeutet das rein gesetzlich in der Regel, dass diese von Baulichkeiten und Anpflanzungen beräumt zurückzugeben sind. Denn die Baulichkeiten und Anpflanzungen hat der Pächter meist nicht vom Verpächter, sondern vom Vorpächter übernommen.

Oft werden in der Praxis jedoch in den Pachtverträgen davon abweichende Regelungen getroffen. Sehr häufig vereinbaren der Verpächter und der Pächter, dass der Pächter bei seinem Ausscheiden die Bauten und Anpflanzungen zurücklassen muss, dafür aber eine Entschädigung erhält. Entsprechen die Bauten und Anpflanzungen nicht der erlaubten Nutzung, muss der scheidende Pächter natürlich den vertragsgemäßen Zustand herstellen und diese Sachen abräumen. Macht er das nicht freiwillig, muss er auf Räumung bzw. Rückbau verklagt werden. Mit dem entsprechenden Urteil kann dann mit einem Gerichtsvollzieher der Garten zwangsweise geräumt werden. Da der Gerichtsvollzieher dies nicht selbst macht, sondern Unternehmen damit beauftragt, waren bisher mit einer solchen Räumung regelmäßig Kosten von 5.000,00 € und mehr verbunden. Diese Kosten muss zwar der scheidende Pächter ersetzen, doch muss der Verpächter mit diesen Beträgen erst einmal in Vorlage treten und er trägt das Risiko, wenn der scheidende Pächter insofern nicht zahlungsfähig ist.

Ein abweichende Möglichkeit zeigt eine Entscheidung des Bundesgerichtshofs auf (Beschl. v. 17.11.2005, Az. I ZB 45/05). Danach kann unter bestimmten Voraussetzungen diese Räumung auch durch den Verpächter selbst erfolgen, was dann mit viel weniger Kosten verbunden sein dürfte. Inzwischen hat auch der Kleingartenversicherungsdienst im Rahmen des Rechtsschutzes dieses Modell als sogenannte „KVD-Räumung“ übernommen. Zu denken wäre hier an die Räumung in Gemeinschaftsarbeit. Da die Voraussetzungen recht speziell sind, sollte in solchen Fällen mit dem Rechtsanwalt des Vertrauens Rücksprache gehalten werden.

12. Hochwasserschutzmaßnahmen auf Kleingartenland

Wird Kleingartenland, das sich in kommunalem Besitz befindet, teilweise für Hochwasserschutzmaßnahmen bzw. einen ökologischen Gewässerausbau (was in der Praxis oft dasselbe bewirken soll) benötigt, so wird dies im Regelfall durch ein Planfeststellungsverfahren genehmigt werden.

In einem solchen Verfahren hat der Verein ausreichend Möglichkeiten, als Betroffener bzw. als Träger öffentlicher Belange (wenn er als solcher anerkannt ist) seine Meinung zu dem Umbau schriftlich abzugeben. Diese Stellungnahme muss dann von der Genehmigungsbehörde mit allen anderen Sachverhalten und Stellungnahmen abgewogen werden. Eine unzumutbare Belastung für die Betroffenen darf dabei nicht entstehen. Ist man mit der Abwägung bzw. dem Ergebnis des Verfahrens als Betroffener nicht einverstanden, bleibt als letzter Weg die Klage vor Gericht.

So gesehen sind also die Chancen für den Verein nicht schlecht, ausreichend Gehör zu finden. Ob man damit erfolgreich ist, wird dann von Art und Umfang des Eingriffes abhängen. Kleinere Eingriffe am Rand der Anlage müssen meist wohl hingenommen werden, bei einem massiven Eingriff sind die Erfolgsaussichten größer. Auf jeden Fall hat man bei einem entsprechenden Eingriff nach dem BKleingG Anspruch auf Entschädigung und Ausweisung von Ersatzland.

Da jeder Eingriff sehr spezifisch ist, sollte man unbedingt rechtzeitig mit der Geschäftsstelle des Landesverbandes Kontakt aufnehmen. Eine spezifische Hilfe ist dann möglich.

13. Pachtvertrag auf Probe – rechtliche Möglichkeiten?

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:

§ 6 Vertragsdauer

Kleingartenpachtverträge über Dauerkleingartenanlagen können nur auf unbestimmte Zeit geschlossen werden; befristete Verträge gelten als auf unbestimmte Zeit geschlossen.

Eine Ausnahme hiervon gibt es nicht.

14. Wieviel freie Rücklagen darf ein Kleingartenverein bilden?

Die sogenannte freie Rücklage darf ohne einen besonderen Grund und auch auf unbefristete Zeit gebildet werden. Es genügt, dass am Ende des Geschäftsjahres ein ausreichender finanzieller Überschuss (Gewinn) gegeben ist. Bei dieser freien Rücklage darf der Verein oder Verband höchstens 10 Prozent seiner Gewinne aus den steuerpflichtigen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieben (z. B. Verkauf von Speisen und Getränken, Verkauf von Werbeanzeigen etc.) und Zweckbetrieben (z. B. Eintrittsgelder bei Sportveranstaltungen eines Sportvereins etc.) sowie der Einnahmen aus dem ideellen Bereich (z. B. Mitgliedsbeiträge, Spenden etc.) der Rücklage zuführen (§ 58 Nr. 7a 2 Alternative 2 AO alte Fassung; § 62 Abs. 1 Nr. 3 AO neue Fassung; AEAO zu § 58 Nr. 7 Tz. 14).

Zusätzlich darf der Verein oder Verband in die freie Rücklage höchstens ein Drittel des Überschusses der Einnahmen über die Kosten aus der Vermögensverwaltung (z. B. Zinserträge aus Sparguthaben, Einnahmen aus langfristiger Vermietung oder Verpachtung etc.) einstellen.

Ab dem 01.01.2014 ist neu, dass wenn in einem Jahr dieser gesetzliche Höchstbetrag für die Bildung der freien Rücklage nicht ausgeschöpft wird, diese unterbliebene Zuführung in den folgenden zwei Jahren nachgeholt werden kann (§ 62 Abs. 1 Nr. 3 S. 2 AO neue Fassung).

15. Leinenzwang für Hunde in der Anlage

Bezüglich der öffentlich zugänglichen Flächen der Kleingartenanlage steht das Hausrecht dem Verpächter, welcher durch den Vorstand vertreten wird, zu. Auf der Parzelle übt der Kleingärtner, der den Kleingarten gepachtet hat, das Hausrecht aus. In einem vermieteten Vereinsheim obliegt das Hausrecht dem Wirt. Sind ausnahmsweise Wander- und Fahrradwege durch die Anlage öffentlich gewidmet, gibt es dort kein Hausrecht.

Da von Hunden grundsätzlich die Gefahr ausgeht, dass diese Personen anspringen, beißen oder in Parzellen laufen, kann der Verpächter sehr wohl eine Anleinplicht auf den öffentlichen Bereichen der Kleingartenanlage festlegen (Kenntlichmachung z.B. durch entsprechende Schilder). Das kann er aber nicht auf den einzelnen Parzellen. Natürlich hat ein Pächter dafür zu sorgen, dass sein Hund aus der Parzelle nicht entweichen kann. Doch wie er das macht - zum Beispiel durch einen Zaun anstelle des Anleins - ist ihm überlassen.

16. Höhe Aufwandentschädigung / erhöhte Zuwendungen möglich?

Wichtig ist die Unterscheidung zwischen Auslagenersatz und Aufwandsentschädigung.

Nach dem Gesetz hat jedes Vorstandsmitglied (§§ 27 Abs. 3, 670 BGB) - aber auch jeder sonst vom Vorstand mit Vereinsaufgaben beauftragte Person - einen Anspruch auf Ersatz der ihm tatsächlich entstandenen und nachgewiesenen Auslagen (z. B. Fahrtkosten, Parkgebühren etc.). Dieser (echte) Auslagenersatz ist grundsätzlich steuerfrei.

Nicht darunter fällt die Entschädigung für Arbeitskraft und/oder Arbeitszeit. Das ist nach der Rechtsprechung dann Entgelt. Bei einem Vereinsvorstand ist eine solche Zahlung für seine Vorstandsarbeit sogar nur erlaubt, wenn die Satzung dies ausdrücklich zulässt.

Wenn dieses Entgelt pauschaliert bezahlt wird, bezeichnet man es in der Regel als Aufwandsentschädigung (Tätigkeitsvergütung). Liegt dieses Entgelt über den Regelungen des Einkommenssteuerrechts für steuerfreie Einkünfte (z. B. Ehrenamtspauschale aktuell in Höhe von 720 € für bestimmte Tätigkeiten in bestimmten Organisationen, § 3 Nr. 26a EStG) sind diese steuerpflichtig.

17. Ordnungsmaßnahmen bei unzulässiger Nutzung Toilettenanlagen?

Wenn vereinseigene Anlagen von Dritten oder auch von Vereinsmitgliedern in unzulässiger Weise genutzt werden, so bleibt dem Verein die Möglichkeit (nach Absicherung durch entsprechenden Vereinsbeschluss), den Störern Haus- oder Betretungsverbot zu erteilen. In krassen Fällen, in denen durch die unzulässige Nutzung der Vereinsfriede nachhaltig gestört wird, sind auch ein Ausschluss aus dem Verein und/oder eine Kündigung des Pachtvertrages in Betracht zu ziehen.

18. Anspruch auf Abschluss eines Pachtvertrages durch verbleibenden Partner

Nach einer Trennung zweier Partner oder dem Tod eines Partners, der der vertragsgemäße Pächter war, wird der Pachtvertrag über den Kleingarten, nicht automatisch auf den verbliebenen Partner übertragen oder diesem vererbt. Er endet gemäß § 12 Abs. 1 BKleingG mit dem Tod bzw. der Kündigung des Pächters. Eine Fortsetzung des bestehenden Pachtvertrages mit dem verbleibenden Partner erfolgt nur, wenn der Pachtvertrag von Eheleuten oder Lebenspartnern gemeinsam abgeschlossen worden war. Etwas anders verhält es sich mit dem Inventar eines Gartens, das nicht Inhalt des Pachtvertrages geworden ist oder mit einer Forderung, die ein Pächter aufgrund einer Abfindungsregelung erworben hat.

Was passiert mit der Vereinsmitgliedschaft des Pächters? Die Vereinsmitgliedschaft ist ein höchstpersönliches Recht und kann nicht vererbt oder weitergegeben werden. Die Mitgliedschaft endet also mit dem Tod bzw. der Kündigung des Partners.

Es steht dem Verein jedoch frei, sich für eine Neuverpachtung (nicht: Weiterverpachtung) mit dem verbliebenen Partner zu entscheiden.

19. Können Pächter verpflichtet werden, sich zu versichern?

Eine grundsätzliche Versicherungspflicht besteht nicht.

Eine Regelung über die Versicherungspflicht ist aber im Pachtvertrag möglich. Diese gilt dann nur verbindlich für die Gartenfreunde, die diesen Pachtvertrag unterschrieben haben. Altverträge müssten demzufolge umgestellt werden.

Ein Verein kann allerdings auch über einen Mitgliederbeschluss bestimmte Versicherungen (z.B. Brandschutzversicherung GBV für die Laube) zur Pflicht machen. Im Falle eines Feuerschadens sind dann die anfallenden Aufräumungs- und Abbruchkosten für die Entsorgung des Brandschuttes versichert. Ansonsten müsste der Verein diese Kosten aus vereinseigenen Mitteln (Umlage) finanzieren, wenn der jeweilige Pächter zur Zahlung dieser Kosten nicht in der Lage ist.

20. Schätzung wird nicht anerkannt vom Vorpächter (Laube)?

Auszugehen ist von der Gesetzeslage, dass der Pächter grundsätzlich keinen Anspruch auf Entschädigung hat, sondern am Pachtende die Parzelle von Baulichkeiten und Anpflanzungen beräumt an den Verpächter zurückzugeben hat. Sofern man als Verpächter von diesem Grundsatz abweicht (durch entsprechende Regelungen in Pachtvertrag oder Gartenordnung, wie es in Bayern üblich ist), hängen die Folgen der Weigerung des scheidenden Pächters, das eingeholte Bewertungsgutachten zu befolgen, von den vertraglichen Regelungen ab.

Nach der Mustersatzung des LBK Pkt. 19 „Bewertung bei Pächterwechsel“ ist zum Beispiel folgendes vorgesehen:

- a) Im Falle der freiwilligen Aufgabe oder der Kündigung des Gartens ist von dem durch den Verpächter bestimmten Pachtnachfolger 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
- b) Kommt zwischen dem Vor- und Nachpächter über die Höhe des Ablösebetrages nach a) keine Einigung zustande, so ist der Ablösebetrag durch einen Sachverständigen für das Kleingartenwesen (*Alternativformulierung: vereidigten Sachverständigen für das Kleingartenwesen*) zu ermitteln. Die Kosten trägt der Auftraggeber. Das Gutachten des Sachverständigen ist für beide Seiten verbindlich.
- c) Der zu zahlende Ablösebetrag wird bei Übergabe des Kleingartens an den Pachtachfolger fällig.
- d) Kann der Kleingarten nach Kündigung des Unterpachtvertrages wegen der Höhe der Ablösesumme für Anlagen und Anpflanzungen nicht weiter verpachtet werden, ist der Unterpächter nach Aufforderung durch den Verpächter verpflichtet, die Anlagen und Anpflanzungen zu entfernen oder gegen eine geringere ortsüblich erzielbare Ablösesumme zu überlassen. Kommt der Unterpächter dieser Aufforderung des Verpächters nicht nach, hat er vom Zeitpunkt der Aufforderung eine Nutzungsentschädigung in Höhe des Kleingartenpachtzinses zu leisten und den Pachtgarten zu bewirtschaften bis zur Neuverpachtung.

21. Externe Leistungen für den Verein – Buchung / Steuerrechtliche Behandlung?

Grundsätzlich sind alle Ausgaben eines Vereins in dessen Einnahmen- und Ausgabenrechnung zu erfassen. Sofern also jemand Dienstleistungen für den Verein erbringt und dafür ein Entgelt erhält, ist dies unabhängig von der Höhe in den Aufzeichnungen des Vereins festzuhalten. Dabei muss bei steuerrechtlich gemeinnützigen Vereinen darauf geachtet werden, dass die Ausgaben dem richtigen Bereich (ideell, Vermögensverwaltung, Zweckbetrieb, wirtschaftlicher Geschäftsbetrieb) zugewiesen werden. Von der richtigen Zuweisung hängt auch die steuerrechtliche Beurteilung des Zahlungsvorgangs aus Sicht des Vereins ab. Genauer lässt sich dies an dieser Stelle nicht beantworten, da das einzelfallabhängig zu prüfen und zu beantworten ist.

Wie die Zahlung bei dem Zahlungsempfänger steuerrechtlich zu behandeln ist, hängt davon ab, für welche Dienstleistung er das Entgelt erhalten hat. Auch hier erfolgt die Einordnung einzelfallabhängig und kann nicht allgemein beantwortet werden.

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.

Das neue "Ehrenamtsstärkungsgesetz"

Oder: Die wichtigsten Änderungen!

von Rechtsanwalt Patrick R. Nessler, St. Ingbert*



Am 28.03.2013 wurde das "**Gesetz zur Stärkung des Ehrenamtes - Ehrenamtsstärkungsgesetz**" im Bundesgesetzblatt veröffentlicht. Das Inkrafttreten der einzelnen Regelungen ist sehr unterschiedlich: manche rückwirkend zum 01.01.2013, andere ab 29.03.2013, andere ab dem 01.01.2014 bzw. 01.01.2015.

Persönliche Haftung im Ehrenamt weiter eingeschränkt:

Durch die Änderung des **§ 31a** des Bürgerlichen Gesetzbuches (**BGB**) haften nunmehr alle Organmitglieder ("Organmitglieder" sind alle Personen, die aufgrund der Satzung in ein von ihr vorgesehenes Amt gewählt worden sind) und besonderen Vertreter eines Vereins dem Verein gegenüber nur dann auf Schadensersatz, wenn der Organisation der Schaden grob fahrlässig oder gar vorsätzlich zugefügt worden ist. Weitere Voraussetzung für die Haftungsbeschränkung ist jetzt, dass ein solches Organmitglied oder ein besonderer Vertreter -wenn überhaupt- für die mit seinem Amt verbundene Arbeitszeit und -kraft nicht mehr als **720,00 € im Jahr** erhält.

Aber **auch** die für den Verein tätigen "**einfachen**" **Vereinsmitglieder** sind **zukünftig besser geschützt**, wenn sie bei ihrer Arbeit für den Verein diesem einen Schaden zufügen. Ein neu eingefügter § 31b BGB legt zukünftig fest, dass wenn Vereinsmitglieder unentgeltlich für den Verein bzw. Verband tätig sind oder für ihre Tätigkeit eine Vergütung erhalten, die 720,00 € jährlich nicht übersteigt, haften sie dem Verein bzw. Verband für einen Schaden, den sie bei der Wahrnehmung der ihnen übertragenen satzungsgemäßen Vereinsaufgaben verursachen, ebenfalls nur bei Vorliegen von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit.

Die Neuerungen bei der freien Rücklage:

Grundsätzlich muss die wegen der Verfolgung gemeinnütziger, mildtätiger oder kirchlicher Zwecke steuerbegünstigte Organisation die in einem Jahr eingenommenen Gelder "zeitnah" für die Satzungszwecke wieder ausgeben (§ 55 Abs. 1 Nr. 5 AO). Nach der neuen Fassung des § 55 AO hat der Verein **zukünftig** dafür **Zeit bis** zum Ablauf des auf den Zufluss folgenden **übernächsten Kalender- oder Wirtschaftsjahres**.

Sofern der Verein aber nach dem Gesetz Gelder in eine Rücklage einstellt, dann braucht er diese Mittel eben nicht zeitnah zu verwenden. Die Voraussetzungen für die Rücklagenbil-

ding sind genau geregelt. In Betracht kommen zweckgebundene und freie Rücklagen. Besonders interessant sind dabei die freien Rücklagen, da die Organisation **keinen besonderen Grund für die Rücklagenbildung** haben muss, sofern die jeweilige Rücklage in der Höhe der im Gesetz festgelegten Obergrenze entspricht.

Neu ist, dass wenn in einem Jahr der gesetzliche Höchstbetrag für die Bildung der freien Rücklage nicht ausgeschöpft wird, diese unterbliebene Zuführung **in den folgenden zwei Jahren nachgeholt werden kann** (§ 62 Abs. 1 Nr. 3 S. 2 AO in der neuen Fassung).

Die Wiederbeschaffungsrücklage:

Der neue **§ 62 Abs. 1 Nr. 2 AO** erlaubt nun, dass ein Verein seine Mittel ganz oder teilweise einer Rücklage für die beabsichtigte **Wiederbeschaffung von Wirtschaftsgütern** zuführt, die **zur Verwirklichung der steuerbegünstigten, satzungsmäßigen Zwecke** erforderlich sind (Wiederbeschaffungsrücklage). Die Höhe der Zuführung bemisst sich dabei nach der Höhe der regulären Absetzungen für Abnutzung.

Den **Regelfall der Absetzung für Abnutzung** enthält **§ 7 Abs. 1 Einkommenssteuergesetz** (EStG). Danach ist bei Wirtschaftsgütern, deren Verwendung oder Nutzung durch den Steuerpflichtigen sich erfahrungsgemäß auf einen Zeitraum von mehr als einem Jahr erstreckt, jeweils für ein Jahr der Teil der Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzusetzen, der bei gleichmäßiger Verteilung dieser Kosten auf die Gesamtdauer der Verwendung oder Nutzung auf ein Jahr entfällt (Absetzung für Abnutzung in gleichen Jahresbeträgen, oder auch "**lineare Abschreibung**" genannt).

Die Absetzung bemisst sich hierbei nach der **betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer des Wirtschaftsguts** (§ 7 Abs. 1 S. 2 EStG). Das Bundesministerium der Finanzen gibt dazu sogenannte **AfA-Tabellen** heraus. Diese sind ein Hilfsmittel, um die Nutzungsdauer von Anlagegütern zu schätzen. Im **Jahr der Anschaffung** oder Herstellung des Wirtschaftsguts **vermindert sich** für dieses Jahr der **Absetzungsbetrag** um jeweils ein Zwölftel für jeden vollen Monat, der dem Monat der Anschaffung oder Herstellung vorangeht (§ 7 Abs. 1 S. 4 EStG).

**) Rechtsanwalt Patrick R. Nessler ist Inhaber der RKP.N.de-Rechtsanwaltskanzlei Patrick R. Nessler, St. Ingbert. Er ist tätig auf den Gebieten des Vereins-, Verbands- und Stiftungsrechts, des Gemeinnützigkeitsrechts, des Vertragsrechts (inkl. Kleingartenrechts), sowie des Verkehrsrechts. Außerdem unterrichtet er als Rechtsdozent an verschiedenen Akademien und für eine ganze Reihe von Organisationen.*

Rechtsanwalt Nessler ist ehrenamtlich tätig in verschiedenen Gremien des Deutschen Betriebssportverbandes. Seit 2004 ist er bereits dessen Generalsekretär. Darüber hinaus ist er der Fach-Experte für Rechtsfragen bei der Landesarbeitsgemeinschaft Pro Ehrenamt, Mitglied der Arbeitsgruppe Recht des Bundesverbandes Deutscher Gartenfreunde und Verbandsanwalt der Landesverbände Rheinland-Pfalz und Saarland der Kleingärtner u.a.