

Vortrag: „Warum ist uns das
Bundeskleingartengesetz so wichtig?“

Rechtsanwalt Karsten Duckstein

Duckstein Rechtsanwälte

Haeckelstr. 6

39104 Magdeburg

Tel.: 0391 / 53 11 460

Fax: 0391 / 54 36 088

e-mail: info@ra-duckstein.de

Gegenüberstellung Definition

Kleingarten

§ 1 (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) und
2. in einer Anlage liegt, in der mehrere Einzelgärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen, zum Beispiel Wegen, Spielflächen und Vereinshäusern, zusammengefasst sind (Kleingartenanlage).

Erholungsgarten

§ 29 SchuldRAnpG

Ferienhaus- und Wochenendsiedlungen sind Flächen, die

1. nach ihrer Zweckbestimmung und der Art der Nutzung zur Erholung dienen,
2. mit mehreren Ferien- oder Wochenendhäusern oder anderen, Erholungszwecken dienenden Bauwerken bebaut worden sind,
3. durch gemeinschaftliche Einrichtungen, insbesondere Wege, Spielflächen und Versorgungseinrichtungen, zu einer Anlage verbunden sind und
4. nicht Kleingartenanlagen im Sinne des § 1 des Bundeskleingartengesetzes sind.

Pachtzins

Kleingarten

§ 5 (1) Satz 1 BKleingG

Als Pacht darf höchstens der vierfache Betrag der ortsüblichen Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau, bezogen auf die Gesamtfläche der Kleingartenanlage, verlangt werden.

Dresden zur Zeit
0,088 €/ m²/ Jahr

Erholungsgarten

§ 3 NutzEV (1) Satz 1 und (2) Satz 1
(1) Satz 1

Die Entgelte dürfen, soweit sich nicht aus den §§ 4 und 5 etwas anderes ergibt, schrittweise bis zur Höhe der ortsüblichen Entgelte erhöht werden.

(2) Satz 1

Ortsüblich sind Entgelte, die nach dem 02. Oktober 1990 in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für Grundstücke vergleichbarer Art, Größe, Beschaffenheit und Lage vereinbart worden sind.

Dresden zur Zeit
bis 1,80 €/ m²/ Jahr

Kündigung

Kleingarten

§§ 8, 9, 10 BKleingG

hoher
Kündigungsschutz

Erholungsgarten

§ 23 SchuldRAnpG

Absatz 4:

„Vom 4. Oktober 2015 an kann der Grundstückseigentümer den Vertrag nach Maßgabe der allgemeinen Bestimmungen kündigen.“

kein
Kündigungsschutz

Eigentum an Baulichkeiten

Kleingarten

Selbstständiges Eigentum
gem. § 296 ZGB/DDR

oder

Scheinbestandteil gem.
§ 95 BGB

→ kann bei Pächterwechsel
grundsätzlich veräußert werden

Erholungsgarten

§ 11 (1) SchuldRAnpG

Mit der Beendigung des
Vertragsverhältnisses geht das nach
dem Recht der Deutschen
Demokratischen Republik gegründete,
fortbestehende Eigentum an
Baulichkeiten auf den
Grundstückseigentümer über.

→ gesetzliche Enteignung

Erschließungskosten

Kleingarten

Erholungsgarten

§ 135 (4) Satz 3 BauGB

§ 20 a (2) Satz 1 SchuldRAnpG

Der Beitrag ist auch zinslos zu stunden, solange Grundstücke als Kleingärten im Sinne des Bundeskleingartengesetzes genutzt werden.

Die Erstattung der für das genutzte Grundstück oder den genutzten Grundstücksteil nach Ablauf des 2. Oktober 1990 grundstücksbezogenen einmalig erhobenen Beträge und sonstigen Abgaben kann der Grundstückseigentümer vom Nutzer eines außerhalb der Kleingartenanlage genutzten Grundstücks, eines Erholungsgrundstücks oder eines Freizeitgrundstücks bis zu einer Höhe von 50 Prozent verlangen.

Der Ausschluss eines Mitgliedes aus dem Kleingärtnerverein und die Kündigung seines (Unter-) Pachtvertrages

1. Regelungsbereiche

a) Pachtrecht (Kleingärten)

- regelt Rechte und Pflichten bezüglich der Nutzung des Bodens
- *Hauptpflicht des Verpächters:*
Überlassung der Pachtsache in einem zur vertragsgemäßen Nutzung geeigneten Zustand
- *Hauptpflichten des Pächters:*
Zahlung des Pachtzinses und vertragsgemäße (kleingärtnerische) Nutzung

b) Vereinsrecht

- regelt Stellung des Vereins in der Gemeinschaft und des Verhältnis der Vereinsmitglieder zum Verein sowie untereinander

2. Begründung der Rechtsverhältnisse

Pachtrecht

Vertragsschluss

Vereinsrecht

Beitritt/Aufnahme

Verknüpfung ist aufgrund Vertragsfreiheit möglich und zulässig (Ausnahme: Willkür)

3. Beendigung der Rechtsverhältnisse

Pachtrecht

Kündigung
Aufhebung

Vereinsrecht

Austritt/Ausschluss
Aufhebung

Verknüpfung ist aufgrund § 13 Bundeskleingartengesetz
nicht zulässig

4. Auseinanderfall von Pachtvertrag und Mitgliedschaft

Möglichkeiten:

Mitglied ohne Pachtvertrag
Pächter ohne Mitgliedschaft

- Rechtsfolgen und Möglichkeiten des Umgangs
mit dieser Situation

5. Rechtsbeziehungen bei Beendigung von Pachtverhältnis und Mitgliedschaft im Verein

Möglichkeit der Aufrechnung mit Gegenforderungen

Pachtrecht

BKleingG
BGB

Vertragsschluss

Pachtzins

Kündigung durch
Verpächter

Kündigung durch Pächter

kleingärtnerische
Nutzung

Vereinsrecht

Satzung
BGB

Aufnahmebeschluss

Vereinsbeitrag

Ausschluss aus
Verein

Austritt aus Verein

steuerliche
Gemeinnützigkeit

Pachtrecht

Ist als „kleingärtnerische Nutzung“ Voraussetzung für Anwendbarkeit BKleingG

Vorhandensein ist Voraussetzung für Anwendbarkeit BKleingG

kleingärtnerische Betätigung

Gemeinschaftseinrichtungen (Wege, Spielfläche, Vereinshäuser u.a.)

Vereinsrecht

Förderung ist Hauptzweck des Vereins

werden i.d.R. vom Verein errichtet und betrieben; stehen meist in Vereinseigentum

Pachtrecht

Erbringung gehört
zu Pflichten aus

Gemeinschafts-
leistungen

Verweigerung kann
zur Kündigung
des Pachtvertrages
durch Verpächter
führen

Verletzung berechtigt
u.U. zur Kündigung
des Pachtvertrages
durch Verpächter

Vereinsrecht

Art und Höhe werden
von Mitgliederver-
sammlungen bzw.
Vorstand
beschlossen

Verweigerung kann
zum Ausschluss
aus Verein führen

Verletzung kann u.U.
zum Ausschluss
aus Verein führen

Pachtrecht

Ist i.d.R. Bestandteil
des Pachtverhältnisses

Gartenordnung

Vereinsrecht

wird von Mitglieder-
versammlung
beschlossen

Checkliste für den Ausschluss eines Mitgliedes aus einem Kleingartenverein

I. Tatsachenfrage

- Liegt ein Verstoß gegen Regeln des Vereins- bzw. Gemeinschaftslebens vor?
- Ist dieser Verstoß beweisbar?

II. Materiellrechtliche Fragen

- Sieht die Satzung des Kleingartenvereins den Ausschluss von Vereinsmitgliedern vor?
- Sind in der Satzung des Vereines Ausschlussgründe definiert?
- Ist der tatsächlich vorhandene und beweisbare Verstoß darunter einzuordnen?

III. Verfahrensrechtliche Fragen

- Ist in der Satzung des Vereines ein Schlichtungsverfahren vorgeschrieben?
- Wer ist für den Ausschluss von Vereinsmitgliedern zuständig?
 - Wie und von wem wird dieses Organ eingeladen?
 - In der Tagesordnung muss gesondert aufgeführt werden, dass ein Beschluss über den Ausschluss des Vereinsmitgliedes gefasst werden soll.
 - Empfehlenswert ist eine gesonderte Einladung des auszuschließenden Vereinsmitgliedes.
- Bestimmungen über die Durchführung der Versammlung des ausschließenden Organs
 - Existieren Bestimmungen über die Beschlussfähigkeit?
 - Dem Auszuschließenden muss rechtliches Gehör gewährt werden, d. h. er muss die Möglichkeit haben, sich zu dem Vorwurf zu äußern.

- Welche Mehrheit ist für den entsprechenden Beschluss vorgesehen?
- Das Protokoll der Sitzung des Ausschlussorgans muss Auskunft über sämtliche dieser Fragen geben.
- Ist in der Satzung eine vereinsrechtliche Beschwerde- bzw. sonstiges Nachverfahren geregelt?

Sollte eine der vorgenannten Fragen mit nein beantwortet werden bzw. unklar sein, empfiehlt es sich in jedem Falle, rechtlichen Rat vor der Durchführung des Ausschlussverfahrens einzuholen, um langwierige und kostenintensive Auseinandersetzungen zu vermeiden.

Forderungen bei Pächterwechsel

(Kreisverband ist Zwischenpächter)

