

SCHRIFTENREIHE

**Bundesverband
Deutscher Gartenfreunde e.V.**

137

(Kleine) Rechtskunde für Kleingärtner

Schulungstagung des Bundesverbandes Deutscher Gartenfreunde e.V.
vom 26. bis 28. März 1999 in Dresden



Landesverband der Gartenfreunde
Baden-Württemberg e.V.



Landesverband bayerischer
Kleingärtner e.V.



Landesverband Berlin
der Gartenfreunde e.V.



Landesverband Brandenburg
der Gartenfreunde e.V.



Landesverband Braunschweig
der Kleingärtner e.V.



Landesverband der Gartenfreunde
Bremen e.V.



Landesbund der Gartenfreunde
Hamburg e.V.



Landesverband Hessen
der Kleingärtner e.V.



Landesverband der Gartenfreunde
Mecklenburg und Vorpommern e.V.



Landesverband Niedersächsischer
Gartenfreunde e.V.



Landesverband der Gartenfreunde
Ostfriesland e.V.



Landesverband Rheinland
der Kleingärtner e.V.



Landesverband Rheinland-Pfalz
der Kleingärtner e.V.



Landesverband Saarland
der Kleingärtner e.V.



Landesverband Sachsen
der Kleingärtner e.V.



Landesverband der Gartenfreunde
Sachsen-Anhalt e.V.



Landesverband Schleswig-Holstein
der Kleingärtner e.V.



Landesverband Thüringen
der Gartenfreunde e.V.



Landesverband Westfalen und Lippe
der Kleingärtner e.V.



Deutsche Schreberjugend
Bundesverband e.V.

Schriftenreihe des Bundesverbandes

Deutscher Gartenfreunde e. V ., Bonn

(BDG)

Heft 137 / 1999

21. Jahrgang

Herausgeber: Bundesverband Deutscher Gartenfreunde e .V.
Steinerstr. 52, 53225 Bonn
Telefon 0228 / 47 30 36 - 37
Telefax 0228 / 47 63 79

Präsident: Ingo Kleist

Seminarleiter: Dr. Johann B. Walz

Zusammenstellung: Rosemie Rose

Nachdruck und Vervielfältigungen (fotomechanischer und anderer Art) – auch auszugsweise - dürfen nur mit Genehmigung des Bundesverbandes Deutscher Gartenfreunde erfolgen.

ISSN 0936-6083

Auflage: 1.000

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
VORWORT	5
<p>Dr. Johann B. W a l z Vizepräsident des Bundesverbandes Deutscher Gartenfreunde e. V.</p>	
PROGRAMMABLAUF	7
Rechte und Pflichten des Vorstandes im Kleingärtnerverein	9
<p>Rechtsanwalt Dr. jur. Rolf S p a l t e h o l z Leipzig</p>	
Das Kleingartenkündigungsrecht in der Praxis	19
<p>Rechtsanwalt Karsten D u c k s t e i n Magdeburg</p>	
Umweltrechtliche Bestimmungen für Kleingärtner	45
<p>Dr. agr. habil. Rudolf T r e p t e , Meißen Vizepräsident des Landesverbandes Sachsen der Kleingärtner e. V.</p>	
Aktuelle Fragen und Probleme zum Kleingartenrecht aus der Sicht des Bundesverbandes Deutscher Gartenfreunde e. V.	67
<p>Theresia T h e o b a l d Geschäftsführerin des Bundesverbandes Deutscher Gartenfreunde e. V. Bonn</p>	
Kleingartenrechtliche Nebenleistungen des Pächters - Erstattung der öffentlich-rechtlichen Grundstückslasten -	79
<p>Rechtsanwalt Dr. Lorenz M a i n z c y k , MR a. D. Bonn</p>	

VORWORT

Seminare zu Rechtsfragen im Kleingartenwesen stehen weiterhin hoch im Kurs. Die Nachfrage nach solchen Seminaren ist groß; offenbar nimmt die Zahl der Rechtsfälle in den Verbänden und Vereinen ständig zu. Zu Ihrer Klärung sollen die folgenden Referate beitragen.

Dr. Rolf Spalteholz, Rechtsanwalt aus Leipzig, referiert über Rechte und Pflichten des Vorstandes im Kleingärtnerverein. Neben rein juristischen Fragen bei der Gründung von Vereinen weist er auf die besondere Verantwortung des Vorstandes bei der Durchsetzung der Aufgaben des Vereins hin. Aufmerksamkeit widmet er auch der Frage der Haftung bei Rücktritt von Vorstandsmitgliedern.

Karsten Duckstein, Vertragsanwalt des Landesverbandes der Gartenfreunde Sachsen-Anhalt e. V., nimmt zu Fragen der Kündigung von Kleingärten Stellung. Dabei setzt er sich auch mit den Problemen bei Fehlen eines Nachfolgepächters auseinander, eine Erscheinung, die besonders in den neuen Bundesländern akut ist.

Dr. Rudolf Trepte, Vizepräsident des Landesverbandes Sachsen der Kleingärtner e. V., informiert zu umweltrechtlichen Fragen. In seinen Ausführungen wird deutlich, daß die Zahl der für den Kleingartenbereich relevanten Gesetze und Bestimmungen auch für den erfahrenen Verbandsfunktionär kaum mehr überschaubar ist, deren Umsetzung dadurch auch besondere Aufmerksamkeit erfordert.

Theresia Theobald, Geschäftsführerin des Bundesverbandes Deutscher Gartenfreunde e. V., berichtet über aktuelle Fragen zum Kleingartenrecht und erläutert die Studie des bisherigen Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau aus dem Jahre 1998 über die „Städtebauliche, ökologische und soziale Bedeutung des Kleingartenwesens“. Ihre Hinweise auf die nötigen Konsequenzen, die aus den Ergebnissen dieser Studie zu ziehen sind, verdienen Beachtung.

Dr. Lorenz Mainczyk, Ministerialrat a. D., referiert über die abgabenrechtlichen Bestimmungen für Kleingärtner, die sich aus dem Bundeskleingartengesetz sowie aus dessen Novellierung von 1995 ergeben. Seine Einlassungen vermögen Klarheit in diesem Gestrüpp von möglichen zusätzlichen Belastungen neben dem Pachtzins für den Kleingarten zu schaffen.

Dr. Johann B. Walz

Seminarleiter

**Rechtstagung des Bundesverbandes Deutscher Gartenfreunde e. V.
vom 26. bis 28. März 1999 im Astron-Hotel in Dresden**

Gesamtthema: **(Kleine) Rechtskunde für Kleingärtner**

P R O G R A M M A B L A U F

Freitag, 26.03.1999

Anreise der Teilnehmer

14.00 Uhr

Begrüßung der Teilnehmer und Einführung in die
Gesamtthematik durch den Seminarleiter
Dr. Johann B. Walz
Vizepräsident des Bundesverbandes
Deutscher Gartenfreunde e.V. Bonn

14.30 Uhr

**Rechte und Pflichten des Vorstandes im
Kleingärtnerverein**

Referent: Dr. jur. Rolf Spalteholz
Rechtsanwalt, Leipzig

Diskussion

15.30 Uhr

Kaffeepause

16.00 Uhr

Das Kleingartenkündigungsrecht in der Praxis

Referent: Karsten Duckstein
Rechtsanwalt, Magdeburg

18.00 Uhr

Diskussion

19.00 Uhr

Gemeinsames Abendessen im Hotel

Samstag, 27.03.1999

8.30 Uhr

Umweltrechtliche Bestimmungen für Kleingärtner

Referent: Dr. Rudolf Trepte, Meißen
Vizepräsident des Landesverbandes
Sachsen der Kleingärtner e.V.

Aussprache und Diskussion

10.30 Uhr

Kaffeepause

11.00 Uhr **Aktuelle Fragen und Probleme zum Kleingartenrecht
aus der Sicht des Bundesverbandes Deutscher
Gartenfreunde e. V.**

Referentin: Theresia Theobald
Geschäftsführerin des Bundesverbandes
Deutscher Gartenfreunde e. V. Bonn

Diskussion

12.30 Uhr Gemeinsames Mittagessen im Hotel

14.30 Uhr Rahmenprogramm mit Besichtigung einer
Kleingartenanlage

Informationsgespräche und Erfahrungsaustausch mit
Kleingärtnern

Sonntag, 28.03.1999

8.30 Uhr **Kleingartenrechtliche Nebenleistungen des
Pächters
- Erstattung der öffentlich-rechtlichen
Grundstückslasten -**

Referent: Dr. Lorenz Mainczyk MR a. D.
Rechtsanwalt, Bonn

Aussprache

10.30 Uhr Kritischer Rückblick auf Themen und Inhalt der Tagung

11.00 Uhr Auswertung der Tagung

anschließend Abreise

**Rechte und Pflichten des Vorstandes
im Kleingärtnerverein**

Rechtsanwalt Dr. jur. Rolf S p a l t e h o l z
Leipzig

Rechte und Pflichten des Vorstandes im Kleingärtnerverein

Das Thema wird aus rein rechtlicher Sicht betrachtet, d. h. aus der Sicht des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) und des allgemeinen Vereinsrechts. Real sind die Rechte und Pflichten eines Vorstandes eines Kleingärtnervereins natürlich noch viel umfassender. Neben den Rechten und Pflichten im rechtlichen Sinne gehören mindestens die Rechte und Pflichten im allgemeinen wirtschaftlichen, im finanziellen und im steuerlichen Sinne genauso dazu wie die Rechte und Pflichten im Sinne der kleingärtnerischen Gemeinnützigkeit.

1. Die Eintragung des Kleingärtnervereins durch den Vorstand

Mit diesem Problemkreis wird begonnen, weil die Eintragung des Vereines in das Vereinsregister beim zuständigen Amtsgericht die „Geburtsurkunde“ für einen Verein darstellt.

Betrachtet werden hier die rechtsfähigen und eingetragenen Vereine, da es sich bei den Kleingärtnervereinen regelmäßig nur um solche handelt.

Die rechtsfähigen Vereine sind im zweiten Titel des BGB unter der Überschrift „Juristische Personen“ geregelt. Im Abschnitt I „Vereine“ sind in Ziffer 1 „Allgemeine Vorschriften“ und unter Ziffer 2 „Eingetragene Vereine“ beinhaltet. Das sind die §§ 21 bis 54 bzw. die §§ 55 - 79 des BGB.

Für die eingetragenen Vereine finden die grundsätzlichen Vorschriften für Vereine Anwendung, soweit nicht die speziellen Regelungen für die eingetragenen Vereine Gültigkeit haben.

Der Verein beginnt zu leben mit seiner Eintragung im Vereinsregister. Die Rechtsfähigkeit ist nach § 21 gegeben, wenn ein Verein im Vereinsregister eingetragen ist.

Die Zuständigkeit des Amtsgerichtes, bei dem Vereinsregister geführt wird, ergibt sich aus § 76 BGB. Der Sitz des Vereines ist nach § 24 definiert als der Ort der gewöhnlichen Verwaltung. Hier kann es unter Umständen Probleme geben bei Neugründungen oder bei Vereinen, deren Standort aufgrund von Flächenverlagerungen verändert wird. Als Ort der Verwaltung ist eine Gemeinde oder ein Gemeindeteil zu benennen. Nicht zu empfehlen ist die vollständige postalische Anschrift als Sitz des Vereines, denn im Falle der Änderung der postalischen Anschrift zieht das eine Änderung der Satzung nach sich. Unter Umständen müßte dazu eine außerordentliche Mitgliederversammlung einberufen werden. Das kann insbesondere für die neuen Bundesländer durch teilweise Umbenennung von Straßennamen aktuell werden. Nicht zu verwechseln ist der Sitz des Vereines mit der Unterhaltung einer Geschäftsstelle.

Die Voraussetzung für die Eintragung im Vereinsregister ist nach § 56 BGB eine Mindestanzahl von sieben Vereinsmitgliedern. Das wird bei bereits eingetragenen Vereinen kaum ein Problem sein.

Interessanter ist dagegen die Regelung in § 73 BGB für den Fall der Reduzierung der Anzahl der Mitglieder. Dort ist bestimmt, daß die Rechtsfähigkeit entzogen wird bzw. verloren geht, wenn weniger als drei Mitglieder vorhanden sind. Wenn die Bedingungen besonders in den neuen Bundesländern betrachtet werden, ist es durchaus nicht unreal, daß dieser und jener Verein, der vor zehn Jahren z. B. über 20 Mitglieder und eine entsprechende Anzahl von Kleingartenparzellen verfügte, sich durchaus in der Zukunft die Frage stellen muß, ob bei drastischem Rückgang der Mitgliederzahl der Verein auf Dauer bestehen wird. Es ist davon auszugehen, daß hier durchaus entweder Auflösungen von Vereinen oder unter Umständen auch eine Verschmelzung von Kleingärtnervereinen auftreten werden. Im Interesse des Kleingartenwesens ist der Verschmelzung von Vereinen der Vorzug zu geben, sofern sich dies von der territorialen Lage der Vereine her anbietet.

Jeder Vorstand muß sich aber der rechtlichen Konsequenz bewußt sein, daß bei Unterschreitung der Mindestanzahl von drei Mitgliedern die Gefahr des Entzugs der Rechtsfähigkeit durch das Amtsgericht besteht.

In diesem Zusammenhang ist auch auf Verpflichtung des Vorstandes hinzuweisen, stets eine aktuelle Mitgliederliste zu führen. Das Amtsgericht kann nach § 72 BGB jederzeit vom Vorstand verlangen, eine Bescheinigung über die Zahl der Vereinsmitglieder einzureichen. Die Bescheinigung der Mitgliederzahl wird in aller Regel formvollendet z.B. bei der Neugründung des Vereines vorgelegt. Erfahrungen zeigen aber, daß später durchaus Schwierigkeiten auftreten können, stets einen aktuellen Mitgliederstand nachzuweisen. Dieser § 72 BGB ruft für den Vorstand die permanente Verpflichtung hervor, eine aktuelle Mitgliederliste in jedem Fall als Arbeitsgrundlage zu führen. Das hat neben der rein rechtlichen Verpflichtung auch praktische Bedeutung beispielsweise für den Nachweis der Mitglieder, die in Versicherungsverträge eingeschlossen sind.

Die Verantwortung für die Anmeldung trägt der Vorstand im weitesten Sinne gemäß § 59 BGB. Hier geht es auch ständig um die Veränderungen, die dem Registergericht gemeldet werden müssen.

Bei der Gründung des Vereines ist es erforderlich, eine Mindestanzahl von Unterlagen einzureichen. Ansonsten wird die Anmeldung zurückgewiesen.

Diese Mindestanforderung betrifft die Satzung in Urschrift und Abschrift, die Abschrift der Urkunde über die Bestellung des Vorstandes und die Unterzeichnung der Satzung durch sieben Mitglieder. Diese Unterzeichnung muß den Tag der Errichtung der Satzung beinhalten.

Diese Mindestanforderung ist aber auch zu berücksichtigen, wenn Veränderungen einzutragen bzw. anzumelden sind. Das betrifft insbesondere Änderungen der Satzung gemäß § 71 BGB und Änderungen hinsichtlich des Vorstandes gemäß § 67 BGB. Hinsichtlich der Anmeldung und des Eintragungsverfahrens der geänderten Satzung gelten die gleichen Regeln wie bei der Ersteintragung. Es genügt jedoch die Anmeldung durch den Vorstand in vertretungsberechtigter Zahl. Die Anmeldung muß durch den nach der alten Satzung gewählten Vorstand erfolgen. Der aufgrund der geänderten Satzung gewählte Vorstand ist noch nicht vertretungsberechtigt.

Hinsichtlich des Vorstandes sind nur Änderungen anzumelden. Die Wiederwahl derselben Vorstandsmitglieder ist seit der Neufassung des § 67 BGB nicht mehr anzumelden. Es genügt auch hier die Anmeldung durch den Vorstand in vertretungsberechtigter Zahl. Was als Änderung des Vorstandes anzusehen ist, ist im Gesetz nicht bestimmt. Es ist davon auszugehen, daß sich die Änderungen auf die im Vereinsregister eintragungspflichtigen und dort enthaltenen Angaben beziehen.

Das betrifft dann auch Angaben zu Berufsbezeichnungen und Anschriften der Vorstandsmitglieder. Hier sollte zweckmäßigerweise Auskunft über anmeldepflichtige Änderungen beim zuständigen Amtsgericht eingeholt werden.

Für alle diese Anmeldungen, also gleich, ob Erstanmeldungen oder ob Änderungsanmeldungen, gilt, das sie nach § 77 in Verbindung mit den §§ 128 und 129 BGB in öffentlich beglaubigter Form zu erfolgen haben. Üblich ist, einen Notar in Anspruch zu nehmen, diese Abschriften entsprechend beglaubigen zu lassen und als gebundene Urkunde beim Amtsgericht einzureichen.

Wenn die Voraussetzungen für die Anmeldungen von Eintragungen nicht gegeben sind, ist das Amtsgericht nach § 60 BGB verpflichtet, diese Anmeldung zurückzuweisen. Die Zurückweisung der Anmeldung muß unter Angabe von Gründen erfolgen. Im Kleingartenwesen könnten zwei wesentliche Gründe von Bedeutung sein. Das ist zum ersten ein gesetzwidriger Vereinszweck aufgrund einer nicht ausreichend klaren Definition der kleingärtnerischen Gemeinnützigkeit als Zwecksetzung für den Kleingärtnerverein in seiner Satzung. Hier ist mehr als nur die steuerliche Gemeinnützigkeit im Sinne der Abgabenordnung zu betrachten. Der Begriff „gesetzwidriger Vereinszweck“ ist zwar ein sehr harter Ausdruck für eine Zurückweisung aus diesem Grund, aber es ist der Sammelbegriff des Gesetzes dafür.

Ein zweiter Grund, der auftreten kann, ist die Führung eines täuschenden Namens. Das steht in Verbindung mit den §§ 57 und 58 BGB, wonach als eindeutige Anforderung eine klare Namensbezeichnung gegeben sein muß. Es gibt beim Amtsgericht keine Registrierung von geschützten Namen. Für den Schutz von Namen ist das Patentamt zuständig. Aber es gibt beim zuständigen Amtsgericht das Vereinsregister und die Möglichkeit, Auskunft darüber einzuholen, ob es bereits Vereine mit gleichem oder ähnlichem Namen gibt. Wenn eine Namensdoppelung oder Namensverwechslung vom Amtsgericht gesehen wird, müßte die Anmeldung zurückgewiesen werden. Deshalb ist eine vorherige Prüfung beim Amtsgericht zu empfehlen.

Ausdrücklich weise ich darauf hin, daß eine vom Amtsgericht eingetragene Anmeldung, also auch eine Satzung, allein aufgrund der erfolgten Eintragung nicht unbedingt dem Gesetz entsprechen muß. Die Verantwortung für den Inhalt der Eintragung in das Vereinsregister liegt grundsätzlich beim Verein, weshalb letztlich auch der Verein selbst die negativen Folgen einer unrichtigen Eintragung in das Vereinsregister zu tragen hat.

Im Zusammenhang mit der Eintragung des Vereines und mit der Verpflichtung, auch Änderungen zur Eintragung anzumelden, ist darauf hinzuweisen, daß in § 68 und § 70 BGB die negative Publizität und eine Beschränkung der Vertretungsmacht bzw. der Beschlußfassung geregelt sind. Eintragungen der Beschränkung der Vertretungsmacht des Vorstandes nach § 64 BGB, Bestimmungen zur Beschlußfassung nach § 70 BGB und Änderungen der Zusammensetzung des Vorstandes nach § 67

BGB wirken kundmachend. Diese kundmachende Eintragung ist kein Schutz für den Verein gegen eine unrichtige Eintragung. In dem Zusammenhang muß ich weiterhin darauf hinweisen, daß Beschränkungen oder Änderungen von Eintragungen, die nicht im Vereinsregister eingetragen sind, gegenüber Dritten nur dann Gültigkeit haben, wenn sie den Dritten ausdrücklich bekannt gegeben worden sind. Wenn also ein Verein einen Beschluß gefaßt hat, dann gilt die Beschlußfassung allein noch nicht als Rechtswirkung gegenüber Dritten. Die Wirkung gegenüber Dritten tritt bei eintragungspflichtigen Gegenständen erst mit der tatsächlichen Eintragung in das Vereinsregister ein. Damit kommt die Publizität des Vereinsregisters zum Tragen. Sofern nicht eingetragen ist, hat der Verein die Möglichkeit, den Dritten ausdrücklich auf den noch nicht eingetragenen Beschluß hinzuweisen. Solche Hinweise sollten einem Dritten gegenüber nachweisbar erfolgen.

2. Die rechtlichen Regelungen für den Vorstand selbst

Die rechtliche Grundlage für den Vorstand selbst ist der § 26 BGB. Dem Vorstand steht per Gesetz Vertretungsmacht zu. Der Vorstand selber ist aber kein gesetzlicher Vertreter. Es wird im oberflächlichen Sprachgebrauch sehr oft die Bezeichnung verwendet, daß der Verein gesetzlich vertreten wird durch den Vorstand. Das ist eine falsche Formulierung. Es ist eine Vertretungsmacht zwar vom Gesetz her eingeräumt, aber es ist keine gesetzliche Vertretung, denn der Vorstand ist Vereinsorgan. Da der Vorstand Vereinsorgan ist, gilt sein Handeln wie das Handeln des Vereins.

Dieses Vereinsorgan Vorstand muß mindestens aus einer Person bestehen, sonst ist es kein Vorstand gemäß § 26 BGB. Der Vorstand kann aber auch mehrere Personen nach Satzung haben. In der Regel ist in vielen Satzungen festzustellen, daß ein Vorstand mit 4 Personen bestellt ist. Daneben ist meist ein sogenannter erweiterter Vorstand bestellt ist. Oftmals werden weiterhin Ausschüsse oder Arbeitsgruppen bestellt sind, die als erweiterter Vorstandes aufgefaßt werden. Diese können aber auch neben dem Vorstand bzw. neben dem erweiterten Vorstand bestehen. Der im rechtlichen Sinne vertretungsbefugte Vorstand ist allein der Vorstand gemäß § 26 BGB. Das sind die vier Personen, die in vielen Vereinssatzungen als der geschäftsführende Vorstand bezeichnet werden. Der Satzungsvorstand ist der Vorstand in der Gesamtheit der Personen, die gewählt sind.

Über die rechtlichen Konsequenzen, die auf den Verein aus einer solchen Satzungsregelung zukommen, muß sich der Verein, mindestens aber der Vorstand selbst, bewußt sein. Zu diesen Konsequenzen gehört die passive Vertretung. Nach § 28 Abs. 2 BGB gibt es eine sogenannte passive Vertretung, die einem Vorstand zufällt. D.h. beispielsweise Entgegennahme von Erklärungen, die sich gegen den Verein richten. Das kann eine Anfrage, kann aber auch eine gerichtliche Zustellung oder die Zustellung durch Behörden, z.B. eines Steuerbescheides, u. ä. sein. Wenn eine Vorstand aus mehreren Personen bestellt ist, ist jedes Mitglied dieses Vorstandes passiv legitimiert, es hat also in diesem Sinne Einzelvertretungsmacht für den Empfang von Erklärungen. Das Wissen oder das Kennenmüssen von Organmitgliedern wird mit dem Wissen oder dem Kennenmüssen des Vereins gleichgesetzt. Das heißt nichts anderes, als daß, wenn einem Mitglied des geschäftsführenden oder des erweiterten Vorstandes irgend etwas mitgeteilt wurde, was den Verein angeht,

diese Mitteilung dann als dem Verein zugegangen gilt. Daraus leiten sich dann negative oder positive Folgen für den Verein ab. Diese Wirkung wird in der täglichen Vereinspraxis sehr oft übersehen bzw. es ist überhaupt nicht bewußt, daß eine solche Passivvertretung im BGB geregelt ist. Das kann also schon erhebliche Konsequenzen haben, wenn z. B. an die Kündigung des Vereinsgeländes gedacht wird. Der Vorstand kann oder wird nach § 27 BGB bestellt. Bestellung ist ein anderes Wort für Wahl. Er kann genauso abbestellt werden, d. h. die Bestellung kann widerrufen werden. Hier ist darauf hinzuweisen, daß im BGB zwar eine allgemeine Regelung dazu vorhanden ist, sich jeder Verein jedoch bei der Abfassung der konkreten Satzung durchaus fragen muß, ob die BGB-Fassung übernommen oder ob zum Beispiel eine Eintragung für den Widerruf der Bestellung in die Satzung gewünscht ist. Es ist zum Beispiel möglich, die Bestellung in Fällen der groben Pflichtverletzung oder der Unfähigkeit einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung zu widerrufen. Der Verein sollte sich aber genau so gut überlegen, ob es sinnvoll ist diese konkreten Regelungen in die Satzung aufzunehmen. Ich persönlich meine, man sollte es nicht tun, sondern man sollte sich nach dem BGB-Inhalt richten.

Die Niederlegung eines Vorstandsamtes ist jederzeit möglich. Dazu gibt es aber durchaus unterschiedliche Auffassungen, worauf hiermit ausdrücklich hingewiesen wird. Die Niederlegung eines Vorstandsamtes ist nach dem Gesetz möglich und zwar nach Gesetz uneingeschränkt, wenn es sich um ein ehrenamtliches Vorstandsmitglied handelt. Das Vorstandsmitglied muß sich jedoch gefallen lassen, daß bei einer Niederlegung des Amtes zur Unzeit der Verein eine Schadenersatzverpflichtung ihm gegenüber geltend machen kann. Damit ist festzustellen, daß die Niederlegung eines Vorstandsamtes praktisch doch nicht aus einer reinen Laune heraus erfolgen kann. Andererseits muß aber auch gesehen werden, daß an die Durchsetzung einer solchen Schadenersatzforderung hohe Anforderungen gestellt sind und es demzufolge unter Umständen sehr schwierig wird, im Einzelfall eine Schadenersatzforderung durchzusetzen. Die Durchsetzung einer solchen Schadenersatzverpflichtung bedingt zudem als Voraussetzung, daß ein tatsächlicher materialisierbarer Schaden eingetreten ist.

Bei der Koppelung eines Wahlamtes mit einem Dienstvertrag, was in großen Vereinen und in Regional- und Landesverbänden durchaus auftreten kann, kann eine Amtsniederlegung der Wahlfunktion nur aus wichtigem Grund möglich. Hier gibt es in vielen Satzungen berechtigterweise die Regelung, daß die Mitgliedschaft im Verein Voraussetzung für eine Wahlfunktion ist. Wenn allerdings diese Voraussetzung als diese persönliche Eigenschaft eines Vorstandsmitgliedes nicht ausdrücklich in der Satzung geregelt ist, kann auch bei Wegfall der Mitgliedschaft nicht zwangsläufig davon ausgegangen werden, daß die Vorstandsfunktion niedergelegt wird bzw. niedergelegt werden muß. Die spezielle Voraussetzung ist hier in der Satzung nicht geregelt. Es ist zu empfehlen, die Mitgliedschaft im Verein zur unabdingbaren Voraussetzung für die Übernahme einer Wahlfunktion zu bestimmen. Das gleiche trifft zu, wenn ein Vereinsvorstand aus dem Verein ausgeschlossen worden ist und in der Satzung nicht geregelt ist, daß nur Mitglieder Vorstandsmitglied sein können. Auch hier ist also insofern wichtig, daß diese Regelung in der Satzung entsprechend enthalten ist.

Es gibt eine weitere Möglichkeit der Bestellung eines Vorstandes. Das ist der Notvorstand nach § 29 BGB. Dieser Notvorstand kommt immer dann in Frage, wenn ein Liquidator nicht handeln kann. Wenn also ein Liquidator handelt bzw. handeln kann, ist keine Voraussetzung für die Bestellung eines Notvorstandes gegeben. Die Gründe für die Bestellung eines Notvorstandes sind im Gesetz nicht geregelt. Es ist lediglich geregelt, daß ein solcher bestellt werden kann und in der Handhabung wird davon ausgegangen, daß eine Geschäftsführung durch den Vorstand nicht mehr gewährleistet ist. Die Geschäftsführung ist dann nicht mehr gewährleistet, wenn die Anzahl der vertretungsbefugten BGB-Vorstandsmitglieder nicht mehr vorhanden ist bzw. die Vertretung durch den BGB-Vorstandes nicht mehr gewährleistet ist. Wenn also eine Einzelvertretungsbefugnis für den Vorsitzenden beschränkt geregelt ist, der BGB-Vorstand aber aus vier Personen besteht, und der alleinvertretungsbefugte Vorsitzende ausfällt, dann ist die Vertretungsbefugnis des BGB-Vorstandes nicht mehr gegeben. Es müßte ein Notvorstand bestellt werden, falls nicht auf dem Wege einer Neuwahl Abhilfe geschafft werden kann. Sind zwei Vorstandsmitglieder gemeinsam vertretungsbefugt und fallen drei Vorstandsmitglieder oder bei entsprechender Paarung zwei Vorstandsmitglieder aus, so sind mehrere Notvorstände zu bestellen. Damit sollte darauf hingewiesen werden, daß sehr wohl zu überlegen ist, wie detailliert die Vertretung in der Satzung geregelt wird. Es ist kein Anhaltspunkt dafür vorhanden, daß die Bestellung einer einzelnen Person als Notvorstand ausreicht, wenn in der Satzung des Vereins der BGB-Vorstand anders bestellt ist. Der Notvorstand kann seine Vergütung gegen den Verein geltend machen, sofern der bestellte Notvorstand einen Vergütungsanspruch nach § 612 BGB hat. Auch im Falle der ehrenamtlichen Ausübung der Notvorstandstätigkeit besteht Anspruch auf Ersatz für die Aufwendungen nach § 670 BGB. Letztlich weise ich auf die Haftung des Vereines mit seinem Vermögen und auf die Haftung der Mitglieder des Vereines für die Verbindlichkeiten des Vereines hin. Den Vereinen kann nur empfohlen werden, aus den eigenen Reihen willige Mitglieder insbesondere für die Vorstandstätigkeit zu gewinnen.

Dieser Hinweis wird verstärkt durch die Gefahr, daß ein Notvorstand meist in finanziellen Notsituationen bestellt werden muß. Diesen Antrag kann jeder Beteiligte stellen. Dieser Beteiligte kann ein Mitglied des Vereins, auch des Vorstandes, sein. Dieser Beteiligte kann aber auch ein Gläubiger des Vereins sein. Es kann auch ein vom Verein Beklagter sein.

3. Die Vertretungsmacht des Vorstandes und die Haftung

Die Vertretungsmacht ergibt sich auf Grund der Vertretungsbefugnis nach § 26 Abs. 2 BGB. Das betrifft den BGB- Vorstand, der als Organ als Verein selber handelt. In dem Sinne wird also Vorstand und Verein gleichgesetzt. Demzufolge ist es wichtig, daß nach Satzung eine klare Abgrenzung zwischen dem BGB-Vorstand und den sonstigen Vorstandsbereichen, wie auch immer das ganze bezeichnet ist, vorgenommen wird.

Die Vertretungsmacht selbst ist beschränkbar durch die Satzung. Sie kann aber nicht völlig ausgeschlossen werden. Es kann also kein Mitglied des BGB-Vorstandes von der Vertretungsmacht ausgeschlossen werden. Es ist natürlich möglich, daß nur bestimmte Mitglieder des BGB-Vorstandes die Vertretung übernehmen. In der Praxis

ist es aber meistens so, daß von den üblichen vier Mitgliedern des BGB-Vorstandes alle vertretungsbefugt sind, entweder als Einzelvertretungsbefugnis oder als gemeinschaftliche Vertretungsbefugnis in einer Koppelung mit einem anderen Vorstandsmitglied. Ab einer bestimmten Größe des Vereins bzw. ab einem bestimmten Umfang des Vermögens und des Finanzhaushaltes des Vereins ist die gemeinschaftliche Vertretungsbefugnis von zwei Vorstandsmitgliedern angebracht. Im Einzelfall kann bei kleineren Vereinen die Regelung einer Einzelvertretungsbefugnis empfohlen werden. Es könnte im Einzelfall auch sein, daß zwei Vorstandsmitglieder einzelvertretungsbefugt sind, soweit die personellen Gegebenheiten das zulassen.

Vertretungsmachtbeschränkung ist denkbar auf bestimmte Handlungsbereiche, was sicherlich vorrangig von den personellen Gegebenheiten bestimmt sein wird. Sie ist aber auch denkbar für bestimmte finanzielle materielle Umfänge, was unter Umständen sinnvoll sein kann; unter Umständen gekoppelt mit einer Einzelvertretungsbefugnis und einer gemeinschaftlichen Vertretungsbefugnis, wenn bestimmte Wertgrenzen überschritten werden. Es ist aber nur im Einzelfall zu überlegen.

Die Paarung bei gemeinschaftlicher Vertretungsbefugnis ist die praktikabelste Art und Weise der Vertretung. Alle vier BGB-Vorstandsmitglieder gemeinschaftlich vertretungsbefugt zu machen, ist nicht empfehlenswert. Diese Variante ist gar nicht so selten in Satzungen der Kleingärtnervereine zu finden. Hier ist man sich meist nicht der praktischen Konsequenz bewußt. Wenn Rechtshandlungen vorgenommen oder Erklärungen abgegeben werden müssen, dann müssen alle vier Vorstandsmitglieder entweder gleichzeitig anwesend sein oder es wird eine Nachgenehmigung erforderlich. Einem Nicht-Vorstandsmitglied kann ohne Wahl, das ist jetzt die andere Konsequenz davon, nicht die Befugnis eingeräumt werden, den Verein zum Beispiel mit einem anderen gewählten Vorstandsmitglied zu vertreten. Das ist rechtlich nicht möglich. Darauf sollte man sehr wohl achten, weil diese Möglichkeit durchaus praktisch nicht weit entfernt liegt. In Fällen des Ausfalls eines Vorstandsmitgliedes steht meist die Frage, wer dieses Amt übernimmt. Die Kooptierung eines Vereinsmitgliedes in den Vorstand kann im Innenverhältnis eine Lösung bis zur nächsten Wahl sein, im Außenverhältnis kann sie keine Rechtswirkung entfalten.

Die Haftung des BGB-Vorstandes ergibt sich aus § 31 BGB. Dort ist geregelt, daß das Handeln der verfassungsmäßig berufenen Vertreter das Handeln des Vereins ist und daß Ersatz zu leisten ist für jeden Schaden, der durch dieses Handeln hervorgerufen worden ist. Das ist sinngemäß die Interpretation. Wenn also eine zu Schadenersatz verpflichtende Handlung vorliegt und wenn die Handlung für den Verein erfolgt ist, sind die zwei grundsätzlichen Voraussetzungen für den Haftungseintritt nach § 31 BGB erfüllt.

Von der Haftung nach § 31 BGB ist die Haftung für besondere Vertreter nach § 30 BGB zu unterscheiden. Nach § 30 BGB können besondere Vertreter neben dem Vorstand bestellt werden. Es kann aber auch durchaus sein, daß die Mitglieder des erweiterten Vorstandes schon diese besonderen Vertreter im Sinne des § 30 sind. Diese Grenzen sind sehr fließend und eigentlich kaum auseinander zu halten. Der Vereinsvorstand muß sich bewußt sein, daß bei der Beauftragung eines besonderen Vertreters mit einer satzungsgemäßen Aufgabe oder einer satzungsgemäßen Besorgung die Haftung des Vereins im Schadensfall nach § 30 BGB eintritt. Eine Schadensregulierung nach § 831 BGB, das ist die Haftung für den

Verrichtungsgehilfen, wird aufgrund der Rechtsprechung nicht zugelassen. Die Haftung eines Vereins für einen besonderen Vertreter nach § 30 BGB wird durch die Rechtsprechung in allen Fällen auf die Haftung nach § 31 BGB zurückgeführt. Ein Wort zum § 831 BGB. Der § 831 regelt die Haftung für Verrichtungsgehilfen. Das sind zum Beispiel Aufträge, die an einen Dritten erteilt werden. Der Auftraggeber ist von der Schadenersatzverpflichtung nach § 831 BGB freigestellt, wenn dieser das Vorliegen der in § 831 BGB bestimmten Voraussetzungen nachweisen kann. Das betrifft die Auswahl einer für die Erfüllung des Auftrages befugte und befähigte Person und die Schaffung der erforderlichen Voraussetzungen für die Erfüllung des Auftrages. Für die Vereine trifft diese Art und Weise der Haftung nicht zu. Hier trifft nur § 31 BGB zu und das hat zur Folge, daß tatsächlich in all diesen Fällen immer der Verein als solcher insgesamt haftet und sich praktisch nicht von der Haftung befreien kann.

Die weiterhin vorgesehenen Ausführungen zu den Rechten und Pflichten des Vorstandes hinsichtlich der Satzung des Vereines und hinsichtlich des Erwerbs und der Beendigung der Mitgliedschaft im Kleingärtnerverein können mangels Zeit nicht mehr vorgetragen werden.

Ich bedanke mich für die Aufmerksamkeit.

Das Kleingartenkündigungsrecht in der Praxis

Rechtsanwalt Karsten D u c k s t e i n
Magdeburg

Das Kleingartenkündigungsrecht in der Praxis

Nachdem insbesondere im Beitrittsgebiet in der Zeit nach dem 03.10.1990 Auseinandersetzungen mit den Grundstückseigentümern um den Bestand von Kleingartenpachtverträgen sowie die Höhe der zu zahlenden Pachtzinsen eindeutig im Vordergrund der juristischen Tätigkeit allgemein und der Mehrzahl der Gerichtsprozesse standen, rücken seit einiger Zeit zunehmend „interne“ Probleme und Auseinandersetzungen in den Blickpunkt.

So sind zunehmend Streitigkeiten mit solchen Pächtern zu führen, die die Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes, insbesondere diejenige der kleingärtnerischen Nutzung, aber auch baurechtliche Vorschriften verletzen. Hinzu kommt, daß insbesondere im Beitrittsgebiet mittlerweile das Angebot an Kleingärten die Nachfrage übersteigt, so daß auch die Frage der Rechtsfolgen der Beendigung von Kleingartenpachtverhältnissen, insbesondere die der Beräumung der Kleingartenparzelle auf der Tagesordnung stehen.

Der nachstehende Beitrag beschäftigt sich daher mit einigen Schwerpunkten des Kleingartenkündigungsrechtes in der Praxis, insbesondere aus der Sicht des Zwischenpächters in Bezug auf das Vertragsverhältnis zum Einzel- (Unter-)pächter. Naturgemäß können in diesem Rahmen nicht alle mit dieser Problematik zusammenhängenden Fragen ausführlich behandelt werden.

I. Formen und Besonderheiten der Kündigung von Kleingartenpachtverhältnissen

1. Möglichkeiten der Beendigung von Kleingartenpachtverhältnissen

Kleingartenpachtverhältnisse können durch den Eintritt folgender Ereignisse (Tatsachen oder Willenserklärungen) enden (vergl. Anlage I):

- **Zeitablauf**

Nach den allgemeinen Bestimmungen über das Mietrecht, welche gem. § 4 BKleingG auch auf Kleingartenpachtverhältnisse anwendbar sind, enden auch Kleingartenpachtverträge mit dem Ablauf desjenigen Zeitraumes, für welchen sie eingegangen sind. Dies bedeutet, daß auch befristet geschlossene Kleingartenpachtverhältnisse durch Zeitablauf enden, ohne daß es hier zu einer besonderen Willenserklärung bedarf, es sei denn, daß im Pachtvertrag eine abweichende Regelung getroffen wurde. Diese treten häufig in der Form von sogenannten Verlängerungsklauseln auf, d. h. es wird einzelvertraglich festgelegt, daß sich das Kleingartenpachtverhältnis automatisch um einen bestimmten Zeitraum verlängert, wenn es nicht innerhalb einer bestimmten Frist gekündigt wird. Wichtig ist in diesem Zusammenhang, daß Pachtverträge über Dauerkleingärten nur unbefristet geschlossen werden dürfen, d. h. eventuell befristet abgeschlossene Verträge verlängern sich mit der Festsetzung als Dauerkleingarten im Bebauungsplan auf unbestimmte Zeit.

Im Beitrittsgebiet gilt ferner die Besonderheit, daß vor dem 01.01.1976 befristet geschlossene Verträge sich mit Inkrafttreten des Zivilgesetzbuches der

ehemaligen DDR in unbefristete Verträge umgewandelt haben (BGH, Urteil vom 31.03.19~n DtZ 1993, Seite 243).

- **Aufhebungsvertrag**

Kleingartenpachtverhältnisse können, wie jeder andere Vertrag auch, durch übereinstimmende Willenserklärung aufgehoben werden. In der Praxis tritt dies häufig dann ein, wenn die Initiative zur Beendigung des Kleingartenpachtverhältnisses vom Unterpächter selbst ausgeht und dieser einen Nachfolgepächter stellen kann. In solchen Fällen ist es häufig zweckmäßig, das Pachtverhältnis mit dem alten Pächter relativ schnell zu beenden und mit dem neuen Pächter ein neues Pachtverhältnis zu begründen, um eine reibungslose Weiterbewirtschaftung des Gartens zu ermöglichen. Aufhebungsverträge über Kleingärten können prinzipiell formfrei geschlossen werden, sie sind auch an keine Fristen gebunden. Aus Sicherheits- und insbesondere aus Beweisgründen empfiehlt es sich jedoch, auch solche Aufhebungsverträge schriftlich abzuschließen, insbesondere unter dem Aspekt, daß in den meisten Fällen auch die Vereinsmitgliedschaft des ausscheidenden Pächters beendet werden soll, wofür die Satzungen der Kleingärtnervereine nahezu ausnahmslos die Schriftform zwingend vorschreiben.

- **Staatlicher Eingriffsakt**

In bestimmten Fällen, wenn die Kleingartenfläche einer anderen Nutzung zugeführt werden soll, sehen das Baugesetzbuch sowie das Flurbereinigungs-gesetz die Möglichkeit vor, Kleingartenpachtverhältnisse durch staatlichen Eingriffsakt zu beenden. Dies ist möglich im Rahmen der Baulandumlegung (§ 61 BauGB), der Enteignung (§ 86 BauGB), der Flurbereinigung (§ 49 FlurbG) sowie der Aufhebung durch die Gemeinde im Rahmen eines Bebauungsplanes (§ 182 BauGB).

- **Tod des Kleingärtners**

Gemäß § 12 BKleingG endet ein Kleingartenpachtvertrag mit dem Ablauf des Kalendermonats, der auf den Tod des Kleingärtners folgt. Wenn ein Kleingartenpachtvertrag von Eheleuten gemeinschaftlich abgeschlossen wurde, wird dieser beim Tode eines Ehegatten mit dem Überlebenden fortgesetzt. Erklärt der überlebende Ehegatte jedoch binnen eines Monats nach dem Todesfall schriftlich gegenüber dem Verpächter, daß er den Kleingartenpachtvertrag nicht fortsetzen will, endet das Kleingartenpachtverhältnis ebenfalls mit dem Ablauf des Kalendermonats, der auf den Tod des Kleingärtners folgt.

- **Kündigung**

Ein Kleingartenpachtvertrag kann letztlich durch Kündigung, d. h. eine einseitige Willenserklärung, die auf die Beendigung des Vertrages gerichtet ist, beendet werden.

Die Kündigung von Kleingartenpachtverhältnissen ist gesehen der häufigste Beendigungsgrund. Darüber hinaus ist sie häufig auch in der Hinsicht brisant, als daß es sich eben um eine einseitige Willenserklärung handelt, d. h. daß der jeweilige Vertragspartner in vielen Fällen nicht ebenfalls die Beendigung des Vertragsverhältnisses anstrebt. Letzteres ist besonders häufig bei der Verpächterkündigung, sei es durch den Grundstückseigentümer gegenüber

dem Zwischenpächter oder aber durch den Zwischenpächter gegenüber dem einzelnen Pächter der Fall. Unter Umständen kann jedoch auch eine Kündigung durch den einzelnen Pächter nicht im Interesse des Zwischenpächters liegen, nämlich immer dann, wenn kein Nachfolger für die Fortsetzung des Pachtverhältnisses vorhanden ist. Insbesondere auf letztere Frage soll in Abschnitt III. dieses Beitrages näher eingegangen werden. Zunächst soll jedoch die Kündigung von Kleingartenpachtverhältnissen näher untersucht werden.

2. Kündigung als eine Möglichkeit der Beendigung von Kleingartenpachtverhältnissen

Unter einer **Kündigung** versteht man allgemein eine **einseitige, empfangsbedürftige Willenserklärung**, die auf die **Beendigung eines Vertragsverhältnisses** gerichtet ist (Anlage II).

Einseitig ist die Kündigung deswegen, weil es zu ihrer Wirksamkeit nicht des Einverständnisses des anderen Vertragspartners bedarf. Eben dies unterscheidet die Kündigung vom Aufhebungsvertrag, welcher durch übereinstimmende Willenserklärung geschlossen wird. Eine Kündigungserklärung muß daher nicht „angenommen“ werden, sie kann ebenfalls nicht ohne weiteres „zurückgewiesen“ werden. Entscheidend ist einzig und allein, ob die Kündigungserklärung selbst wirksam ist, insbesondere also, ob die häufig gesetzlich festgelegten Formvorschriften (Schriftform, Fristen, etc.) eingehalten worden sind und ob eventuell vorgeschriebene Kündigungsgründe vorliegen.

Sind die formellen und inhaltlichen Voraussetzungen einer Kündigungserklärung erfüllt, ist diese wirksam, auch wenn der andere Vertragspartner mit ihr nicht einverstanden ist. Lediglich bei Verletzung von Formvorschriften bzw. Nichtvorhandensein von Kündigungsgründen kann und sollte die Kündigung zurückgewiesen und die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses verlangt werden.

Empfangsbedürftig ist die Kündigung dahingehend, daß sie dem jeweils anderen Vertragspartner zugehen muß, d. h. erst wenn dieser von der Kündigungserklärung Kenntnis erlangt hat, ist diese zugegangen und bei Vorliegen der oben beschriebenen Voraussetzungen wirksam. Auf die Bedeutung des Zuganges einschließlich seiner Beweisbarkeit soll im Abschnitt II. dieses Beitrages konkreter eingegangen werden.

Die Willenserklärung muß ferner eindeutig auf die Beendigung des Vertragsverhältnisses gerichtet sein. Dabei ist es nicht zwingend erforderlich, daß die Willenserklärung auch als Kündigung bezeichnet wird. Entscheidend ist letztlich der ggf. durch Auslegung der Willenserklärung zu ermittelnde Wille des Erklärenden. So wäre z. B. eine Formulierung „hiermit beende ich den mit Ihnen bestehenden Vertrag“ durchaus als Kündigungserklärung auszulegen, auch wenn das Wort Kündigung selbst in ihr nicht vorkommt. Abgrenzungsprobleme kann es hier möglicherweise zum Aufhebungsvertrag geben, etwa bei einer Willenserklärung „hiermit beantrage ich die Aufhebung (oder „Kündigung“)des Vertrages“. In solchen Zweifelsfällen sollte entweder der Vertrag einvernehmlich aufgehoben, oder aber Rückfrage beim Erklärenden gehalten werden, ob er das Vertragsverhältnis auch ohne Abschluß eines Aufhebungsvertrages beenden will.

Prinzipiell werden zwei Arten von Kündigungen unterschieden, nämlich die ordentliche, d. h. fristgemäße, sowie die außerordentliche, d. h. fristlose Kündigung.

Der am häufigsten vorkommende Regelfall ist die **ordentliche**, fristgemäße **Kündigung**. Hier ist, entweder durch Vertrag vereinbart oder aber durch ein Gesetz vorgeschrieben, ein bestimmter Zeitablauf definiert, welcher zwischen der Kündigungserklärung einerseits und der tatsächlichen Beendigung des Vertragsverhältnisses liegt. In dieser Zeit soll es den Vertragspartnern ermöglicht werden, sich auf die Beendigung des Vertragsverhältnisses vorzubereiten, die Abwicklung zu organisieren etc..

Neben der Möglichkeit der fristgemäßen Beendigung eines Vertragsverhältnisses besteht auch die der **außerordentlichen Kündigung**, d. h. der Beendigung des Vertragsverhältnisses ohne Einhaltung einer Frist. In der Regel kommt diese Variante zum Zuge, wenn es zumindest einer der Parteien nicht mehr zugemutet werden kann, sei es durch besonders schwere Pflichtverletzungen der anderen Seite oder aber durch den Eintritt bestimmter Ereignisse, das Vertragsverhältnis auch nur bis zum Ablauf der Kündigungsfrist fortzusetzen.

Die fristlose Beendigung eines Vertrages ist zweifellos einer der gravierendsten Eingriffe in das Vertragsverhältnis, es muß daher generell sehr gut abgewogen werden, ob die entsprechenden Voraussetzungen vorliegen.

Im folgenden soll auf die Besonderheiten der Kündigung von Kleingartenpachtverhältnissen näher eingegangen werden:

Das BKleingG schreibt für die Kündigung von Kleingartenpachtverhältnissen generell die **Schriftform** vor. Diese Formvorschrift gilt sowohl für die Kündigung durch den Pächter als auch durch den Verpächter.

Schriftform bedeutet, daß die Kündigungserklärung eigenhändig vom Kündigenden unterschrieben sein muß. Dem anderen Vertragspartner muß die Kündigungserklärung im Original zugehen. Soll sie von einem Bevollmächtigten ausgesprochen werden, sollte der Kündigungserklärung eine Originalvollmacht des jeweils kündigenden beiliegen, da die Kündigungserklärung ansonsten bereits wegen der fehlenden Vollmacht zurückgewiesen werden kann.

Unterschiedlich ist im Kleingartenrecht die Kündigung durch den Pächter bzw. durch den Verpächter geregelt. Das BKleingG enthält hinsichtlich der **Kündigung durch den Kleingartenpächter** lediglich die Bestimmungen des § 4 Abs. 1, wonach mangels anderweitiger Regelung im BKleingG die Bestimmungen des BGB über die Pacht anzuwenden sind. Das BGB verweist wiederum in seinem § 581 Abs. 2 auf die Bestimmungen des Mietrechtes, soweit das Pachtrecht nicht anderweitige Regelungen trifft (vergl. Anlage III a).

Danach kann der (Unter-) Pächter ein Kleingartenpachtverhältnis **außerordentlich**, d. h. fristlos kündigen, wenn der vertragsgemäße Gebrauch der Pachtsache ganz oder zum Teil nicht rechtzeitig gewährt oder wieder entzogen wird (**Nichtgewährung des Gebrauches, § 542 BGB**). Voraussetzung für diese Kündigung ist eine Aufforderung mit Fristsetzung, den vertragsgemäßen Gebrauch der Pachtsache wiederherzustellen, es sei denn, dies ist nicht mehr möglich.

Der Pächter des Kleingartens kann ferner fristlos kündigen, wenn die Pachtsache so beschaffen ist, daß deren Benutzung mit einer erheblichen Gefährdung der Gesundheit verbunden ist (**Gesundheitsgefährdung, § 544 BGB**). Eine fristlose Kündigung des Kleingartenpachtvertrages wegen Gesundheitsgefährdung ist insbesondere denkbar, wenn sich eine Kontaminierung des Bodens des Kleingartens herausstellen sollte.

Die Kündigung eines Kleingartenpachtvertrages ist nach weitverbreiteter Auffassung auch in analoger Anwendung des § 626 BGB wegen Unzumutbarkeit möglich. Danach kann ein Kleingartenpachtvertrag gekündigt werden, wenn Tatsachen vorliegen, auf Grund derer dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls und unter Abwägung der Interessen beider Vertragsteile die Fortsetzung des Vertrages nicht zumutbar ist. Denkbar wären in diesem Zusammenhang ein besonders schwerer Vertrauensbruch durch den Verpächter, unüberbrückbare persönliche Zerwürfnisse etc.. Wichtig ist, daß in diesem Falle die Kündigung innerhalb von zwei Wochen nach Kenntnis von dem sie auslösenden Ereignis ausgesprochen werden muß.

Die Möglichkeiten der **ordentlichen Pächterkündigung** sind in § 584 Abs. 1 BGB geregelt. Nach dieser Bestimmung kann der Kleingärtner einen unbefristeten Pachtvertrag nur zum Schluß eines Pachtjahres kündigen. Die Kündigung hat spätestens am 3. Werktag des halben Jahres zu erfolgen, mit dessen Ablauf die Pacht enden soll. Das Pachtjahr bei Kleingartenpachtverträgen ist in aller Regel entweder identisch mit dem Kalenderjahr oder läuft in Anlehnung an das BKleingG vom 01.12. eines Jahres bis zum 30.11. des Folgejahres. Dies bedeutet letztlich, daß eine Pächterkündigung dem Verpächter spätestens am 3. Werktag des Monats Juli eines Jahres zugegangen sein muß, um das Pachtverhältnis mit dem 30.11. oder 31.12., je nach Vertragsgestaltung, desselben Jahres enden zu lassen. Geht die Kündigungserklärung erst nach dem 3. Werktag des Monats Juli beim Verpächter ein, wird sie erst mit dem Ablauf des folgenden Pachtjahres, d. h. mit Ablauf des 30.11. oder 31.12. des Folgejahres wirksam. Letztere Frage kann insbesondere von Bedeutung sein, wenn kein Nachfolgepächter für die freiwerdende Parzelle vorhanden ist, da der Kündigende verpflichtet ist, bis zum Wirksamwerden der Kündigung seine vertraglichen Verpflichtungen einzuhalten, d. h. den Kleingarten ordnungsgemäß zu bewirtschaften und den Pachtzins zu zahlen.

Die Gründe für eine **Verpächterkündigung** eines Kleingartenpachtvertrages sind ausschließlich im BKleingG geregelt (vergl. Anlage III b).

Danach kann der Verpächter eines Kleingartens (also sowohl der Grundstückseigentümer in Bezug auf den Zwischenpächter als auch der Zwischenpächter in Bezug auf den einzelnen Kleingärtner) den Pachtvertrag außerordentlich, also fristlos kündigen, wenn der Pächter in Zahlungsverzug ist oder aber besonders schwere Pflichtverletzungen begangen hat. Die Einzelheiten hierzu sind in § 8 BKleingG geregelt.

Die Kündigung wegen **Zahlungsverzuges** ist möglich, wenn der Pächter mit der Entrichtung des Pachtzinses für mindestens ein Vierteljahr in Verzug ist und nicht innerhalb von zwei Monaten nach schriftlicher Mahnung die fällige Pachtzinsforderung erfüllt.

Voraussetzung für die außerordentliche Kündigung des Kleingartenpachtvertrages wegen Zahlungsverzuges ist also zunächst Verzug des Pächters mit der

Pachtzinsentrichtung. Verzug tritt ein, wenn der Pachtzins nicht spätestens bis zum Tag der Fälligkeit bezahlt wird. Die Fälligkeit des Pachtzinses bestimmt sich entweder nach dem Pachtvertrag, nämlich dann, wenn in diesem ein bestimmtes Datum bzw. eine anderweitige kalendarische Bestimmung enthalten ist. Das Überschreiten dieser Zahlungsfrist begründet dann, ohne daß es einer gesonderten Inverzugsetzung bedarf, den Verzug. Schuldet der Pächter zu diesem Zeitpunkt den Pachtzins für mindestens ein Vierteljahr, kann er nach § 8 Ziffer 1 BKleingG gemahnt und zur Zahlung aufgefordert werden (vergl. Anlage IVa).

Ist im Pachtvertrag keine Fälligkeit des Pachtzinses vereinbart, ist nach den Bestimmungen der §§ 4 Abs. 1 BKleingG sowie 581 Abs. 2 BGB die Bestimmung des § 551 BGB anwendbar. Dies bedeutet, da Kleingartenpachtzinsen in der Regel in Jahresbeträgen zu entrichten sind, daß die Pacht mangels anderweitiger Vereinbarung nach dem Ablauf je eines Kalendervierteljahres am 1. Werktag des folgenden Monats zu entrichten ist. Danach wäre der Pachtzins in 4 gleichen Jahresraten zu entrichten (z. B. am 1. Werktag des Monats März bei Beginn des Pachtjahres am 01.12. des Vorjahres bzw. am 1. Werktag des Monats April bei Beginn des Pachtjahres am 01.01. desselben Jahres). In der Regel wird jedoch von einem Fälligkeitstermin für die gesamte Jahrespacht, zumindest durch langjährige Übung im Rahmen des Pachtverhältnisses, auszugehen sein. Die außerordentliche Kündigung gemäß § 8 Ziff. 1 BKleingG ist ausschließlich wegen Verzuges mit der Pachtzahlung, nicht wegen anderer Zahlungsrückstände, möglich.

Der Verpächter eines Kleingartenpachtvertrages kann ferner wegen **besonders schwerer Pflichtverletzung** durch den Pächter den Kleingartenpachtvertrag außerordentlich kündigen (§ 8 Ziffer 2 BKleingG). Diese Pflichtverletzungen müssen eine solche Schwere aufweisen, die es dem Verpächter unzumutbar erscheinen läßt, das Pachtverhältnis bis zum Ablauf des nächstmöglichen Termins für eine fristgemäße Kündigung aufrechtzuerhalten. Im allgemeinen muß das für einen Kleingartenpachtvertrag unentbehrliche Vertrauensverhältnis schwerwiegend zerstört sein. Dies kann durch einmalige Pflichtverletzungen (grobe Beleidigungen und Beschimpfungen, Tätlichkeiten oder Drohen mit Tätlichkeiten etc.) oder aber durch fortlaufende Verletzungen des Pachtvertrages, der Gartenordnung oder anderer Bestimmungen des Pachtverhältnisses gegeben sein.

Wichtig ist in diesem Zusammenhang, daß das Recht zur Verpächterkündigung wegen besonders schwerwiegender Pflichtverletzungen auch besteht, wenn diese nicht vom Kleingärtner selbst sondern von diesem auf der Parzelle geduldeten Personen begangen werden.

Die Möglichkeiten der **ordentlichen Verpächterkündigung** des Kleingartenpachtvertrages sind, was das Verhältnis vom Zwischenpächter zum einzelnen Kleingärtner betrifft, im § 9 Abs. 1 BKleingG geregelt. Paragraph 9 BKleingG unterscheidet die Kündigung des Verpächters, welche durch pflichtwidriges Verhalten des Pächters verursacht wurde (§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BKleingG) von sonstigen, vom Verhalten des Pächters unabhängigen, Gründen (§ 9 Abs. 1 Ziffern 2-6 BKleingG).

Eine verhaltensbedingte Verpächterkündigung durch den Verpächter ist möglich, wenn der Pächter nicht unerhebliche Vertragsverletzungen begeht und diese trotz schriftlicher Abmahnung des Verpächters nicht abstellt. Das Gesetz führt beispielsweise die nicht kleingärtnerische Nutzung bzw. sonstige erhebliche Bewirt-

schaftungsmängel, die ungenehmigte Wohnnutzung der Laube, die unbefugte Gebrauchsüberlassung an Dritte sowie die Verweigerung geldlicher oder sonstiger Gemeinschaftsleistungen auf. Wichtig ist in diesem Zusammenhang, daß die Kündigung erst nach einer schriftlichen Abmahnung erfolgen kann. Die **Abmahnung** muß folgende Bestandteile enthalten (vergl. Anlage IV b):

- Beschreibung der Pflichtverletzung;
- Hinweis, daß die beschriebenen Tatsachen nicht dem vertraglichen Zustand entsprechen;
- Aufforderung zur Herstellung des vertraglichen Zustandes unter Fristsetzung;
- Androhung der möglichen Kündigung bei nicht fristgemäßer Herstellung des vertragsgemäßen Zustandes.

Die dem Pächter gesetzte Frist sollte so bemessen sein, daß es diesem möglich ist, die verlangten Handlungen auch tatsächlich fristgemäß auszuführen. Die Fristsetzung wird also von den Umständen des Einzelfalls, wie dem Arbeitsaufwand, der Person des Pächters bzw. der Jahreszeit abhängen.

Zu berücksichtigen ist, daß eine Kündigung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG am 3. Werktag im August dem Pächter zugegangen sein muß, um zum 30.11. desselben Jahres wirksam zu werden.

Da der Kündigungserklärung eine Abmahnung mit Fristsetzung vorausgehen muß, ist es angezeigt, bereits zu Beginn der Gartensaison, also spätestens mit Ablauf des Monats Mai eines Jahres entsprechende Kontrollen der Bewirtschaftung vorzunehmen, um z. B. Bewirtschaftungsmängel bzw. nicht kleingärtnerische Nutzung rechtzeitig abmahnen zu können, da ansonsten die Gefahr besteht, daß nicht mehr ausreichend Zeit zur Vorbereitung der Kündigung besteht.

Neben den Kündigungsmöglichkeiten des Verpächters wegen Vertragsverletzungen durch den Pächter bestehen weitere gesetzlich geregelte Kündigungsgründe, diese sind (vergl. Anlage III b):

- Kündigung wegen Neuordnung der Kleingartenanlage gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 2 BKleingG;
- Eigenbedarf des Verpächters gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 3 BKleingG;
- Zulässigkeit anderer wirtschaftlicher Verwertung gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 4 BKleingG;
- alsbaldige Zuführung einer im Bebauungsplan festgesetzten anderen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 5 BKleingG;
- Verwirklichung einer Planfeststellung gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 6 BKleingG.

Hinsichtlich der Verpächterkündigung ist zu beachten, daß das BKleingG hier eine **ausschließliche Aufzählung der Kündigungsgründe** vornimmt, d. h. daß keine anderen Kündigungsgründe existieren. Diese können auch nicht zum Nachteil des Pächters vereinbart werden, da solche Vereinbarungen gem. § 13 BKleingG nichtig wären. Letzteres betrifft insbesondere eine mögliche Regelung, wonach das Kleingartenpachtverhältnis mit der Beendigung der Mitgliedschaft des Kleingärtners im Kleingärtnerverein enden soll. Eine solche Vereinbarung wä-

re eine Abweichung zum Nachteile des Pächters vom BKleingG und daher nicht zulässig.

Eine Besonderheit bei der Kündigung von Kleingartenpachtverträgen ist die in § 10 BKleingG vorgesehene Möglichkeit der Kündigung des Zwischenpachtvertrages durch den Verpächter. Nach dieser Bestimmung kann der Verpächter den Zwischenpachtvertrag auch kündigen, wenn der Zwischenpächter Pflichtverletzungen der Pächter im Sinne von § 8 Nr. 2 oder § 9 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG ungeachtet einer Abmahnung des Verpächters duldet oder dem Zwischenpächter die kleingärtnerische Gemeinnützigkeit aberkannt wird. Rechtsfolge einer solchen Kündigung wäre, daß der Verpächter direkt in die Pachtverträge mit den einzelnen Unterpächtern eintritt. Diese Bestimmung des BKleingG soll den Zwischenpächter dazu anhalten, Einfluß auf die jeweiligen Unterpächter zu nehmen.

Paragraph 10 Abs. 2 BKleingG regelt ferner die Möglichkeit der Teilkündigung für die Fälle des § 9 Abs. 1 Nummern 3-6, wenn diese nicht die gesamte Kleingartenanlage betreffen.

3. Rechtsfolgen der Kündigung von Kleingartenpachtverhältnissen

Die Kündigung eines Vertragsverhältnisses begründet generell die Verpflichtung beider Vertragsparteien, das Pachtverhältnis abzuwickeln. Im Kleingartenrecht bedeutet dies, daß der Kleingärtner verpflichtet ist, die Pachtsache nach Ablauf des Pachtvertrages an den Zwischenpächter bzw. dessen Beauftragten herauszugeben. Hierbei steht dem Pächter das Recht zu, Einrichtungen, mit denen er die Pachtsache versehen hat, wegzunehmen, d. h. von der Pachtsache zu entfernen. Unter diesen Einrichtungen sind grundsätzlich auch die Baulichkeiten (Gartenlaube) sowie die Anpflanzungen zu verstehen. Der Pächter hat also, falls im Pachtvertrag nichts anderweitiges vereinbart ist, das Recht, seine Laube, sowie die von ihm eingebrachten bzw. vom Vorgänger käuflich erworbenen Anpflanzungen mit Beendigung des Pachtverhältnisses aus dem Kleingarten zu entfernen. Eine abweichende Regelung im Pachtvertrag, d. h. die Verpflichtung des Pächters, die Laube sowie die Anpflanzungen auf der Parzelle zu belassen, wird in der Regel nur dann wirksam sein, wenn gleichzeitig eine Entschädigungspflicht durch den Verpächter vereinbart ist.

Grundsätzlich bedeutet die Abwicklung des Pachtverhältnisses aber auch, daß der Unterpächter verpflichtet ist, die Kleingartenparzelle zu beräumen, da mit der Beendigung des Pachtverhältnisses, d. h. dem Ende der Nutzungsbefugnis hinsichtlich des Grund und Bodens auch die Möglichkeit entfällt, sein Eigentum des Pächters auf der Parzelle zu belassen. Diese Verpflichtung des Pächters erlangt insbesondere dann Bedeutung, wenn kein Nachfolgepächter für die Parzelle vorhanden ist. Näheres hierzu wird unter Abschnitt III. dieses Beitrages ausgeführt werden.

Die Abwicklung des Pachtverhältnisses kann im weiteren bedeuten, daß eventuelle finanzielle Ausgleichungen vorzunehmen sind. So kann unter Umständen eine Rückerstattung von bereits gezahlten Leistungen, wie Pachtzins, Gemeinschaftsleistungen etc. erfolgen, nämlich z. B. dann, wenn diese Leistungen für das gesamte Kalenderjahr bereits entrichtet worden sind, das Pachtverhältnis je-

doch zum 30.11. geendet hat. Hier wäre jedoch zu prüfen, ob ggf. Gegenforderungen bestehen und Aufrechnung erklärt werden kann (vergleiche hierzu Abschnitt 3 dieses Beitrages).

Von ganz wesentlicher Bedeutung ist die Tatsache, das eine **Entschädigungspflicht des Verpächters** nur bei Kündigungen des Verpächters gem. **§ 9 Abs. 1 Ziffern 2-6 BKleingG** besteht (vergl. Anlage III b).

In allen anderen Fällen, d. h. bei einer vom Pächter selbst ausgesprochenen bzw. verursachten Kündigung (**§ 8 Ziffern 1 u. 2, § 9 Abs. 1 Ziffer 1 BKleingG**) besteht **keine Entschädigungspflicht** des Verpächters. Hier bleibt dem Verpächter nur die Möglichkeit, sein Eigentum an einen eventuellen Nachpächter zu übertragen, wobei dieser das Nutzungsrecht am Kleingarten erst durch den Abschluß eines Einzelpachtvertrages erhält. Die bloße Übertragung des Eigentums an der Laube sowie den Anpflanzungen begründet nicht automatisch ein Nutzungsrecht am Kleingarten (vergl. Anlagen III a und III b).

II. Praktische Fragen und Probleme der Kündigung und Abwicklung von Kleingartenpachtverhältnissen

1. Vorliegen und Beweisbarkeit der Kündigungsgründe bei Verpächterkündigung

Gerade die Kündigung eines Kleingartenpachtvertrages durch den Verpächter als einseitige Vertragsbeendigung birgt häufig Probleme in sich. Diese liegen zumeist darin begründet, daß der Pächter entweder mit der Kündigung nicht einverstanden ist oder aber sich gleichgültig verhält. In der Praxis wird es also häufig vorkommen, daß der Pächter seinen ehemaligen Pachtgarten nicht freiwillig beräumt. In diesem Zusammenhang kann es zur Durchsetzung der Beräumungsverpflichtung notwendig sein, eine gerichtliche Auseinandersetzung hinsichtlich der Räumung zu führen, d. h. eine Räumungsklage zu erheben.

In solchen Fällen wird durch den Pächter in vielen Fällen bestritten, daß die Kündigung wirksam ist, insbesondere, daß die entsprechenden Formvorschriften eingehalten worden sind (vergleiche hierzu im folgenden unter 2.) sowie, daß die Kündigungsgründe vorliegen. Es ist also ratsam, in Fällen der Verpächterkündigung, insbesondere bei Pflichtverletzungen des Unterpächters, Vorsorge dahingehend zu treffen, daß die entsprechenden Kündigungsvoraussetzungen auch bewiesen werden können. In diesem Zusammenhang ist es z. B. ratsam, bei einer nicht ordnungsgemäßen kleingärtnerischen Nutzung oder aber anderweitigen Bewirtschaftsmängeln fotografische Aufnahmen von der betreffenden Kleingartenparzelle zu fertigen, um diese Bilder später als Beweismittel vorzulegen. Da ggf. auch der Zeitpunkt der Aufnahme nachgewiesen werden muß, ist es günstig, die Fotografien durch eine Person anfertigen zu lassen, die den Verein bzw. den Zwischenpächter nicht im Rechtsverkehr vertritt. Dies kann insofern von Bedeutung sein, als daß der gesetzliche Vertreter des Zwischenpächters in einem Gerichtsverfahren als Partei behandelt wird, demzufolge nicht als Zeuge aussagen kann.

Sollte eine Verpächterkündigung wegen der Verweigerung von Gemeinschaftsleistungen erforderlich sein, muß ggf. dargelegt und bewiesen werden, auf wel-

cher Rechtsgrundlage diese Forderungen beruhen. Hier kann es erforderlich sein, die entsprechenden Beschlüsse der Mitgliederversammlung, die Gartenordnung etc. vorzulegen. Falls eine Kündigung wegen eines solchen Grundes in Frage kommt, sollte also bereits im Vorfeld geprüft werden, ob ein entsprechender Beschluß durch das in der Satzung dafür vorgesehene Organ vorliegt, welcher überhaupt erst die Verpflichtung zur Erbringung der entsprechenden Gemeinschaftsleistung nach sich zieht.

Generell ist zu beachten, daß Pflichtverletzungen, auf die sich eine Kündigungserklärung beziehen soll, unter Umständen im Prozeß nachgewiesen werden müssen. Es empfiehlt sich daher vor Ausspruch einer Kündigungserklärung immer zu prüfen, welche Arten des Beweises, sei es durch Zeugen, die Vorlage von Schriftstücke etc. geführt werden können. Es kommt leider in der Praxis immer wieder vor, daß eine Kündigung inhaltlich zwar durchaus berechtigt, letztlich aber auf Grund von Beweisschwierigkeiten seitens des Verpächters/Zwischenpächters nicht gerichtlich durchsetzbar ist.

2. Einhaltung der Formvorschriften und Beweisbarkeit derselben

Mindestens genauso wichtig wie die Darlegung und Beweisbarkeit der Kündigungsgründe selbst ist das Vorliegen und die Beweisbarkeit der Formvorschriften für die jeweilige Kündigung. Dies insbesondere deshalb, weil die Gerichte im Zuge einer Auseinandersetzung zunächst den Sachverhalt auf eventuelle Formmängel prüfen, bevor sie sich überhaupt mit dem Vorliegen von Kündigungsgründen auseinandersetzen. Diese Praxis ist nicht zuletzt der Tatsache geschuldet, daß ein Formverstoß das Gericht von einer unter Umständen umfangreichen Beweisaufnahme hinsichtlich des Vorliegens der Kündigungsgründe enthebt.

Im einzelnen können hier folgende Probleme auftreten:

a) Zugang von Willenserklärungen

Für die Wirksamkeit von Kündigungen ist es, wie vorstehend bereits mehrfach ausgeführt, erforderlich, daß entsprechende Willenserklärungen der Gegenseite zugehen müssen. Dies betrifft sowohl die die Kündigung vorbereitenden Willenserklärungen (Mahnung gem. § 8 Ziffer 1 bzw. Abmahnung gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 1 BKleingG) als auch die Kündigungserklärung selbst. In der gerichtlichen Praxis kommt es immer wieder vor, daß der Zugang von diesen Willenserklärungen bestritten wird. Hier obliegt es dem Kündigenden, nachzuweisen, daß die Gegenseite diese Willenserklärungen, d. h. die entsprechenden Schriftstücke auch tatsächlich erhalten hat.

Eine Willenserklärung gilt dann als zugegangen, wenn sie in die tatsächliche Verfügungsgewalt des Erklärungsempfängers gelangt. Dies bedeutet, der Empfänger der Willenserklärung muß zumindest die Möglichkeit haben, vom Inhalt des Schreibens Kenntnis zu nehmen. Dies ist in aller Regel mit dem Einwurf des Schreibens in den Hausbriefkasten gegeben. Erfolgt die Versendung einer der oben beschriebenen Willenserklärungen jedoch mit einfacher Post, wird es unter Umständen bei Bestreiten durch die Gegenseite nicht möglich sein, nachzuweisen, daß der Brief auch tatsächlich beim Empfänger angekommen ist. Es empfiehlt sich also, hier zusätzliche Vorkehrungen zu treffen, insbesondere sind möglich:

- Versendung der Willenserklärung per Einschreiben-Rückschein;
- persönliche Übergabe des Schriftstückes und Quittierung durch den Empfänger;
- persönliche Übergabe des Schriftstückes unter Zeugen (insbesondere bei Verweigerung einer Empfangsbestätigung durch den Empfänger);
- Einwurf des Schreibens in den Hausbriefkasten des Empfängers durch zeugnisfähigen Boten.
- Zustellung durch einen Gerichtsvollzieher

Die Zweckmäßigkeit der einzelnen Maßnahmen sollte jeweils anhand des Einzelfalles geprüft werden.

b) Einhaltung von Fristen

Die Wirksamkeit einer Kündigungserklärung kann, wie ebenfalls oben beschrieben, auch von der Einhaltung von Fristen erforderlich sein. Dies betrifft sowohl den Zeitpunkt der Kündigung selbst als auch die Einhaltung eventueller vorbereitender Fristen (z. B. § 8 Ziffer 1 BKleingG). Hierbei ist besonders wichtig, daß Fristwahrung erst mit dem Zugang der Willenserklärung beim Empfänger eintritt. Hier birgt besonders die Übersendung eines Schreibens per Einschreiben-Rückschein manchmal Probleme in sich, da der Einschreibebrief ggf. beim jeweiligen Postamt hinterlegt wird, nämlich dann, wenn der Empfänger durch den Postboten nicht angetroffen wird. Nach der geltenden Rechtsprechung gilt das Schreiben dann jedoch erst mit der Abholung beim Postamt als zugegangen. Die Aufbewahrungsfrist beträgt in der Regel 7 Tage, bei der Berechnung von Fristen ist daher sicherheitshalber dieser Zeitraum einzukalkulieren. In der Praxis bedeutet dies, daß eine fristauslösende bzw. fristwahrende Willenserklärung per Einschreiben-Rückschein so rechtzeitig abgeschickt werden muß, daß bis zum Ablauf der Frist die Postlaufzeit sowie weitere 7 Tage vergehen können. Bei Nichtabholung gilt das Schreiben mit Einwurf der Benachrichtigung im Briefkasten als zugegangen.

c) Inhalt von Mahnungen und Abmahnungen

Für die Wirksamkeit der Kündigung ist das Vorliegen von Mahnungen bzw. Abmahnungen unter den beschriebenen Voraussetzungen Bedingung. Der Inhalt dieser Schriftstücke muß sowohl für den Empfänger als auch für eventuelle Dritte, wie z. B. das Gericht, eindeutig und bestimmbar sein. Das heißt, es muß sich aus dem Inhalt des gesamten Schreibens klar und eindeutig ergeben, welche Pflichtverletzung dem betreffenden Vertragspartner vorgeworfen wird und es muß eindeutig beschrieben werden, welches Verhalten verlangt wird. Nicht zwingend gesetzlich vorgeschrieben, aber anzuraten ist die Androhung der möglichen Rechtsfolgen, d. h. der Kündigung bei Nichtwiederherstellung des vertragsgemäßen Zustandes.

d) Berücksichtigung des Pachtsystems

Auch die Besonderheiten der gestuften Pachtverhältnisse im Kleingartenrecht müssen im Falle einer Kündigung berücksichtigt werden. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn Zwischenpächter, d. h. Vertragspartner des einzelnen Kleingärtners nicht der Kleingärtnerverein sondern der Kreis-, Regional- oder Stadt-

verband ist. In solchen Fällen müssen die Willenserklärungen vom Zwischenpächter abgegeben werden. Falls im Rahmen der bestehenden Verwaltungsvollmachten der Kleingärtnerverein handelt, sollte bereits bei der Mahnung/Abmahnung, in jedem Falle jedoch bei der Kündigungserklärung selbst durch den Kleingärtnerverein darauf hingewiesen werden, daß die entsprechende Willenserklärung in Vollmacht des Zwischenpächters abgegeben wird. Das Nichtbeachten dieses Umstandes kann unter Umständen zu Unwirksamkeit der Willenserklärung führen, da diese dann ggf. nicht vom Vertragspartner des Kleingärtners abgegeben wurde.

In der Praxis hat es sich in vielen Fällen bewährt, in den Verwaltungsverträgen bzw. -vollmachten eine Regelung dahingehend zu treffen, daß Kündigungserklärungen selbst vom Zwischenpächter unmittelbar ausgesprochen werden sollen. Eine solche Verfahrensweise bietet eine zusätzliche Kontrollmöglichkeit hinsichtlich der Einhaltung der Kündigungsbestimmungen bzw. der Durchsetzung derselben.

III. Probleme bei der Abwicklung der Pachtverhältnisse

Nach Wirksamwerden der Kündigung müssen, wie bereit unter I. 3. ausgeführt, die Pachtverhältnisse rückabgewickelt werden. Dies bedeutet neben dem Beräumungsanspruch des Verpächters auch die Erfüllung finanzieller Verbindlichkeiten durch den Pächter, ggf. die Rückgewähr eventuell überzahlter Leistungen.

In der Praxis stellt sich die Situation jedoch häufig so dar, daß bei Wirksamwerden der Kündigung Forderungen der Zwischenpächter aus dem Pachtverhältnis gegenüber dem Kleingärtner bestehen. Dies betrifft insbesondere die Entrichtung des Pachtzinses bzw. den Anspruch des Verpächters auf die Herstellung eines vertragsgemäßen Zustandes im Kleingarten. Häufig bestehen auch noch Forderungen der Kleingärtnervereine, insbesondere auf Mitgliedsbeitrag, Entgelte für Wasser- und Energieverbrauch, Umlagen etc.

Geht man von dem Fall aus, daß für den betreffenden Kleingarten ein Nachfolgepächter vorhanden ist, ergibt sich die Situation, daß der abgebende Pächter auf Grund des zivilrechtlich zwischen ihm und dem Nachfolgepächter geschlossenen Kaufvertrages über die Laube und die Anpflanzungen einen Zahlungsanspruch gegenüber dem neuen Pächter hat. Die Situation stellt sich also so dar, daß der ehemalige und säumige Pächter seinerseits von einer dritten Person Zahlungen zu erwarten hat.

Es wird daher seitens der Kleingärtnervereine häufig versucht, die gegenüber dem abgebenden Pächter bestehenden Ansprüche dadurch durchzusetzen, daß vom neuen Pächter Zahlungen an den Kleingärtnerverein verlangt, der vom abgebenden Pächter geschuldete Betrag einbehalten und die Restsumme an den ehemaligen Pächter ausgezahlt wird. Wengleich diese Vorgehensweise im Ergebnis zu einer hinnehmbaren Lösung bzw. Abwicklung der finanziellen Verbindlichkeiten des Pachtverhältnisses führt, ist sie nicht unbedenklich. Problematisch an dieser Lösungsvariante ist nämlich, daß der Kaufpreis für die Gartenlaube und die Anpflanzungen vom neuen Pächter zu zahlen ist. Die übrigen Forderungen

gen stehen im übrigen entweder dem Zwischenpächter (Forderungen aus der Abwicklung des Pachtverhältnisses) oder dem Kleingärtnerverein (Forderungen aus der Vereinsmitgliedschaft) zu. Eine direkte Verrechnung dieser Forderungen mit der Kaufpreisforderung des abgebenden Pächters ist daher nicht möglich (vergl. Anlage V a).

Eine Aufrechnung der gegenseitigen Forderung ist jedoch dann möglich, wenn sowohl der Zwischenpächter als auch der Kleingärtnerverein die ihm jeweils zustehenden Forderungen aus der Abwicklung des Pachtverhältnisses sowie der Mitgliedschaft an den neuen Pächter abtritt. Dieser ist dann im Verhältnis zum alten Pächter im Besitz von (abgetretenen) Gegenforderungen, mit denen er aufrechnen kann. Voraussetzung für die Aufrechnung ist jedoch in jedem Falle, daß es sich um Geldforderungen handeln muß und daß diese jeweils fällig sein müssen. Eine Darstellung dieses Beziehungsgefüges ist in der Anlage V b zu diesem Vortrag enthalten.

Für den Bereich der neuen Bundesländer, teilweise auch darüber hinaus, erlangt folgender Umstand zunehmend Bedeutung:

Es ist in einer zunehmenden Anzahl von Fällen zu verzeichnen, daß für die Kleingartenparzelle des abgebenden Nutzers, insbesondere wenn dieser den Pachtvertrag selbst gekündigt hat oder aber ihm wegen seines Verhaltens gekündigt wurde, kein Nachfolgepächter vorhanden ist. Leider ist es auch teilweise zu verzeichnen, daß nicht abzusehen ist, daß sich in überschaubarer Zeit ein Nachfolgepächter finden wird, da zumindest im Osten Deutschlands teilweise das Angebot an Kleingärten den Bedarf übersteigt.

In der Regel wird davon auszugehen sein, daß im Verhältnis zum Grundstückseigentümer die Pachtfläche nach Beendigung des Pachtverhältnisses insgesamt in geräumten Zustand herausgegeben werden muß, es steht die Frage, wem diese Beräumungspflicht obliegt. Aus dem oben Dargestellten ergibt sich, daß dies in Bezug auf den Unterpachtvertrag der einzelne Pächter ist, in Bezug auf den Grundstückseigentümer tritt dies jedoch der Zwischenpächter. Der Zwischenpächter muß also für den Fall, daß er gegenüber dem Grundstückseigentümer zur Beräumung verpflichtet ist, diese Beräumungspflicht an den Unterpächter „weitergeben“, um nicht selbst den Aufwand und die nicht unbedeutlichen Kosten der Beräumung tragen zu müssen. Problematisch wird die soeben beschriebene Situation jedoch dadurch, daß der Beräumungsanspruch des Verpächters der kurzen, 6monatigen Verjährung nach § 558 BGB unterliegt, wie dies zuletzt durch das OLG Köln (Urteil vom 15.06.1998, Az.: 19 U 259/97, in WZM 1998, S. 767 f.) festgestellt wurde. Dies bedeutet, daß der Beräumungsanspruch nach dem Ablauf von 6 Monaten seit der Rückgabe der Parzelle durch den Unterpächter nicht mehr gerichtlich durchgesetzt werden kann, ihm kann vom Unterpächter erfolgreich die Einrede der Verjährung entgegengehalten werden. Es empfiehlt sich also dringend, bei der Beendigung von Kleingartenpachtverhältnissen, darauf zu achten, daß der Beräumungsanspruch innerhalb der nächsten 6 Monate nach Rückgabe der Parzelle, in den meisten Fällen wird dies der Zeitpunkt der Beendigung des Pachtverhältnisses sein, ggf. gerichtlich geltend gemacht wird.

Nun ist jedoch die Beräumung der Kleingartenparzelle innerhalb dieser relativ kurzen Frist nicht in jedem Falle im Interesse des Zwischenpächters, da unter Umständen die Möglichkeit besteht, daß sich zu einem späteren Zeitpunkt ein

Nachfolgepächter findet. Will jedoch nun der Zwischenpächter nicht das Räumungsrisiko tragen, muß eine Situation herbeigeführt werden, die den Eintritt der Verjährung des Beräumungsanspruches des Zwischenpächters gegenüber dem Unterpächter verhindert. Dies ist am besten durch eine vertragliche Vereinbarung möglich. Inhalt dieser vertraglichen Vereinbarung sollte zunächst sein, daß es dem abgebenden Pächter gestattet wird, sein Eigentum (Baulichkeiten und Anpflanzungen) auch nach Ablauf des Pachtverhältnisses für einen bestimmten, genau definierten Zeitraum auf der Kleingartenparzelle zu belassen. Es sollte ferner vereinbart werden, daß beide Seiten bemüht sind, während dieser Zeit einen Nachfolgepächter zu finden, auf den der abgebende Pächter sein Eigentum übertragen und mit dem der Zwischenpächter einen Kleingartenpachtvertrag schließen kann. Für den Zeitraum des Belassens des Eigentums des abgebenden Pächters im Kleingarten sollte von diesem ein Entgelt, möglicherweise Verwaltungspauschale genannt, verlangt werden. Auch sollte vereinbart werden, ob und inwieweit der abgebende Pächter während des vereinbarten Zeitraumes die Gartenparzelle in einem solchen Zustand erhält, in dem keine Störung für die umliegenden Kleingärten, insbesondere durch Samenflug bzw. verwildertes Aussehen, von ihr ausgeht. Ganz wesentlich ist eine Vereinbarung, daß sich der abgebende Pächter verpflichtet, nach Ablauf der vereinbarten Frist die Parzelle zu beräumen, für den Fall das sich kein Nachfolgepächter findet. Ein Vorschlag für den Wortlaut einer solchen Vereinbarung ist als Anlage VI diesem Vortrag beigefügt.

Der Abschluß einer solchen Vereinbarung liegt letztlich in beiderseitigem Interesse. Dem Zwischenpächter wird es ermöglicht, auch über den Zeitraum von 6 Monaten hinaus zu versuchen, die Kleingartenparzelle neu zu verpachten. Eine Totalberäumung der Parzelle würde in vielen Fällen dazu führen, daß diese nicht weiter vergeben werden kann, da sich kaum Pächter finden werden, die eine völlig beräumte Parzelle übernehmen und einen Kleingarten neu anlegen. Auch für den abgebenden Pächter ist eine solche Vereinbarung letztlich vorteilhaft, weil dieser auch über den Zeitraum von 6 Monaten hinaus die Möglichkeit hat, noch einen Käufer für dein Eigentum zu finden, einen Kaufpreis zu realisieren und sich gleichzeitig die Beräumungskosten zu ersparen.

Der Zeitraum, in welchem es dem Pächter gestattet wird, sein Eigentum auf der Parzelle zu belassen und einen Nachfolgekäufer zu benennen, sollte jedoch nicht viel länger als 3 Jahre sein. Wesentlich ist auch, daß nach Ablauf dieses Zeitraumes die sechsmonatige Verjährungsfrist des Beräumungsanspruches erneut zu laufen beginnt, d. h. der abgebende Pächter muß ggf., falls er nicht innerhalb dieser 6 Monate nach Ablauf der Vertragsfrist die Parzelle beräumt hat, ggf. auf Räumung verklagt werden. Weigert sich ein scheidender Pächter eine solche Vereinbarung zu unterzeichnen, sollte ebenfalls geprüft werden, ob innerhalb der Verjährungsfrist Räumungsklage erhoben wird, um letztlich doch zu einer Beräumung der Parzelle durch den Pächter zu kommen. Gelingt dies nicht, verbleibt die Beräumungspflicht letztlich beim Zwischenpächter bzw. seinem Bevollmächtigten, was bei der Notwendigkeit der Beräumung mehrerer Gärten in einer Anlage schnell zu einer Überforderung des Zwischenpächters und seines Bevollmächtigten führen kann.

Denkbar ist es natürlich auch, eine Regelung mit dem wesentlichen Inhalt der beschriebenen Vereinbarungen bereits in den Pachtvertrag aufzunehmen.

Die vorstehenden Ausführungen sollten verdeutlichen, daß es bei der Kündigung von Kleingartenpachtverhältnissen einige Besonderheiten, insbesondere Formvorschriften sowie inhaltliche Anforderungen gibt, die unbedingt ein gehalten werden sollten, um letztlich zu einem befriedigenden Ergebnis zu gelangen. Ich hoffe, hierzu einige Hilfestellungen gegeben zu haben und wünsche uns für die gemeinsame weiter Arbeit viel Erfolg.

Anlage I

Beendigung von Kleingartenpachtverhältnissen möglich durch:

- **Zeitablauf**

§ 556 BGB, § 4 BKleingG

- **Aufhebungsvertrag**

§ 305 BGB, § 4 BKleingG

- **staatlichen Eingriffsakt**

§ 61 BauGB (Baulandumlegung)

§ 86 BauGB (Enteignung)

§ 49 FlurbG (Flurbereinigung)

§ 182 BauGB (Aufhebung durch Kommune i. R. B-Plan)

- **Tod des Kleingärtners**

§ 12 BKleingG

- **Kündigung durch Pächter**

§§ 542, 544, 564 (2), 581 (2) BGB

§§ 4, 7 BKleingG

- **Kündigung durch Verpächter**

§§ 7, 8, 9, 10 BKleingG

Anlage II

Kündigung allgemein:

Eine **Kündigung** ist die

einseitige,

empfangsbedürftige

Willenserklärung,

die auf die

Beendigung des Vertragsverhältnisses gerichtet ist.

Anlage III a

Kündigung von Kleingartenpachtverhältnissen durch Pächter

außerordentlich (fristlos)

Grundlagen:

- **vertragliche Vereinbarungen**
§ 13 BKleingG beachten
- **Nichtgewährung des Gebrauchs**
§§ 542, 581 (2) BGB
§ 4 BKleingG
- **Gesundheitsgefährdung**
§§ 544, 581 (2) BGB
§ 4 BKleingG
- **Unzumutbarkeit**
§ 626 BGB analog

RECHTSFOLGEN:

- Abwicklung
Pachtverhältnis
- **mögliche Schadensersatzpflicht
des Verpächters**

ordentlich (fristgemäß)

Grundlagen:

- **vertragliche Vereinbarungen**
§ 13 BKleingG beachten
- **Kündigungsfrist**
§ 584 (1) BGB
§ 4 BKleingG
 - zum Schluß des Pachtjahres
möglich
 - muß spätestens am 3. Werktag
des Halbjahres; zu dessen Ende
Pachtverhältnis endigen soll, zu-
gegangen sein
 - i. d. R. 3. Werktag
Juli für 30.11. oder 01.12. dessel-
ben Jahres

RECHTSFOLGEN:

- Abwicklung
Pachtverhältnis
- **keine Entschädigungspflicht
des Verpächters**

Das Kleingartenkündigungsrecht in der Praxis
Anlage III b

Kündigung von Kleingartenpachtverhältnissen durch Verpächter

wegen Verschulden des Pächters

sonstige Gründe

außerordentlich

ordentlich

- Zahlungsverzug
§ 8 Ziffer 1 BKleingG
* nur bei Pacht möglich
* Rückstand mindestens 3 Monate
* erfolglose Mahnung und Fristsetzung von 2 Monaten
- besonders schwere Pflichtverletzung
§ 8 Ziffer 2 BKleingG
* muß so schwerwiegend sein, daß Fortsetzung Pachtverhältnis auch nur bis Ablauf der Kündigungsfrist nicht zumutbar ist

- nicht unerhebliche Vertragsverletzung (§ 9 (1) Ziffer 1 BKleingG
* Fortsetzung trotz schriftlicher Abmahnung insbesondere:
- ungenehmigte Wohnnutzung der Laube
- unbefugte Gebrauchsüberlassung an Dritte
- erhebliche Bewirtschaftungsmängel
- Verweigerung geldlicher oder sonstiger Gemeinschaftsleistungen

- Neuordnung der Kleingartenanlage
§ 9 (1) Ziffer 2 BKleingG
- Eigenbedarf Verpächter
§ 9 (1) Ziffer 3 BKleingG
- planungsrechtliche Zulässigkeit anderer Nutzung, dadurch erhebliche - wirtschaftliche Nachteile für Verpächter
§ 9 (1) Ziffer 4 BKleingG
- alsbaldige Zuführung zu einer im B-Plan festgesetzten anderen Nutzung
§ 9 (1) Ziffer 5 BKleingG

- Verwirklichung d. Planfeststellung
§ 9 (1) Ziffer 6 BKleingG

Rechtsfolgen:

- * Abwicklung Pachtverhältnis
- * mögliche Schadenersatzpflicht des Pächters
- * keine Entschädigungspflicht des Verpächters

Rechtsfolgen:

- * Abwicklung Pachtverhältnis
- * Entschädigungspflicht Verpächter
§ 11 BKleingG

Das Kleingartenkündigungsrecht in der Praxis

Anlage IV a

Mahnung wegen Verzuges mit der Entrichtung des Pachtzinses

Sehr geehrte Frau ,

Sehr geehrter Herr ,

bei der Überprüfung der Kassenunterlagen des Vereines mußten wir leider feststellen, daß Sie mit der Entrichtung des Pachtzinses für das Jahr in Höhe von DM mit mehr als einem Vierteljahr in Verzug sind.

*Aufgrund der uns mit Verwaltungsvollmacht des Kreisverbandes übertragenen Befugnisse weisen wir auf folgendes hin: **

Die Nichtzahlung des Pachtzinses kann zu einer außerordentlichen Kündigung des Pachtverhältnisses führen.

Wir fordern Sie auf, bis zum (mindestens 2 Monate und Postlaufzeit) den ausstehenden Pachtzins in Höhe DM auf das Ihnen bekannte Konto des Vereines zu zahlen.

Für den Fall der Nichtzahlung kann eine fristlose Kündigung des Pachtverhältnisses erfolgen.

Wir hoffen jedoch, daß es nicht zu einer derartigen Entwicklung kommen muß und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

Unterschrift

** wenn Kreisverband Zwischenpächter ist*

Kleingartenkündigungsrecht in der Praxis

Anlage IV b

Abmahnung zur Abstellung von Pflichtverletzungen gemäß § 9 I Nr. 1

BKleingG

Sehr geehrte Frau ,

Sehr geehrter Herr ,

*Aufgrund der uns erteilten Verwaltungsvollmacht weisen wir im Auftrage des Kreisverbandes auf folgendes hin:**

Anläßlich einer Gartenbegehung am mußten wir leider feststellen, daß die Bewirtschaftung Ihres Kleingartens nicht den Maßgaben des Bundeskleingartengesetzes, des Pachtvertrages sowie der Gartenordnung unseres Vereines entspricht. So mußte insbesondere festgestellt werden, daß **(konkrete Aufzählung der Mängel)**

Wir fordern Sie auf, bis zum **(kurze Frist, die es dem Pächter aber ermöglichen muß, die verlangten Maßnahmen durchzuführen)** einen vertragsgemäßen Zustand herzustellen, indem **(Aufzählung der verlangten Veränderungen)**.

Wir gehen davon aus, daß die vorstehend gerügten Mängel fristgemäß abgestellt werden, müssen jedoch auch darauf hinweisen, daß die Nichtabstellung der Mängel trotz Abmahnung und Fristsetzung eine fristgemäße Kündigung Ihres Kleingartenpachtvertrages nach sich ziehen kann.

Wir hoffen daß es nicht zu einer derartigen Maßnahme kommen muß und verbleiben

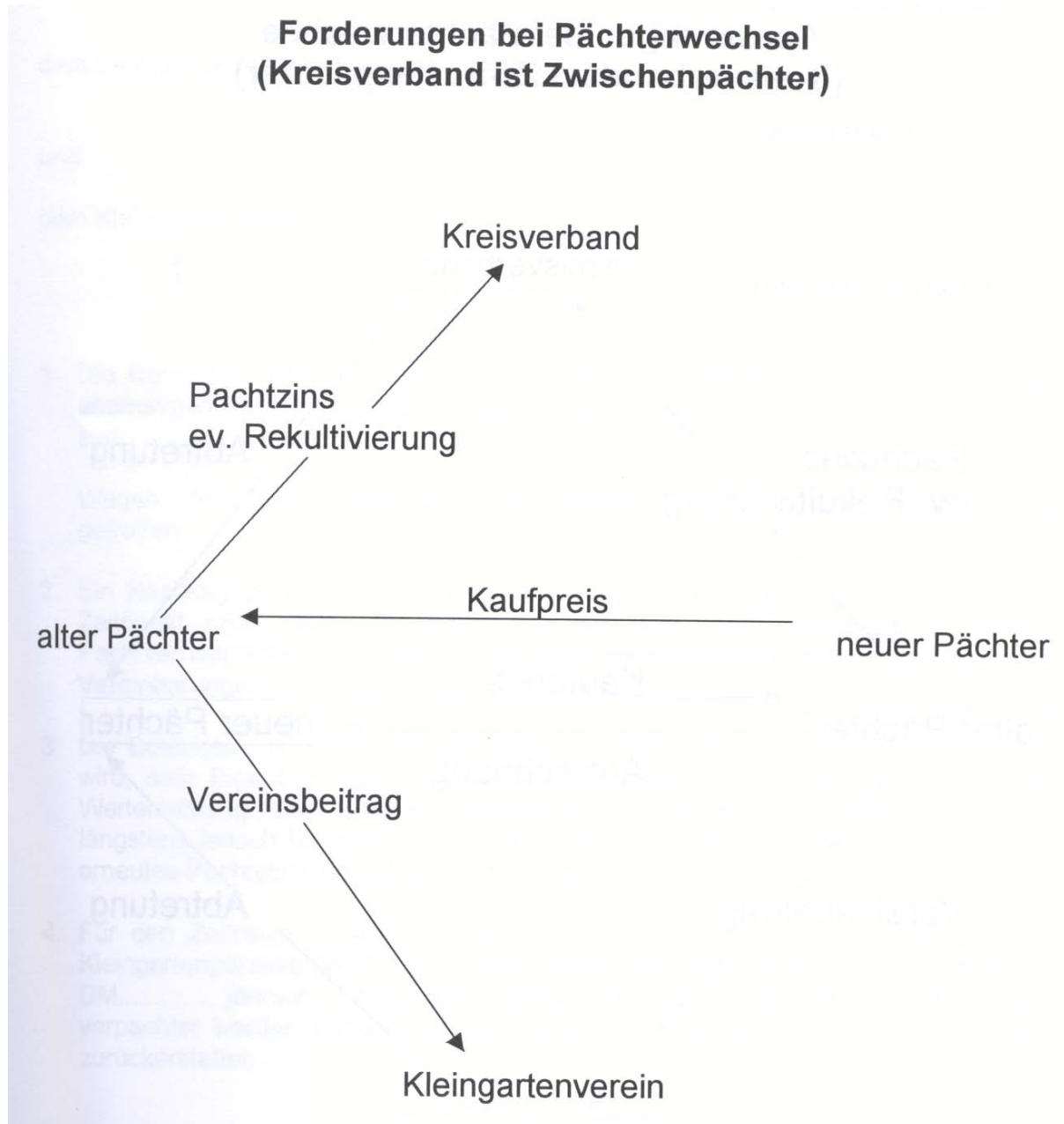
mit freundlichen Grüßen

Unterschrift

** wenn Kreisverband Zwischenpächter ist*

Das Kleingartenkündigungsrecht in der Praxis:

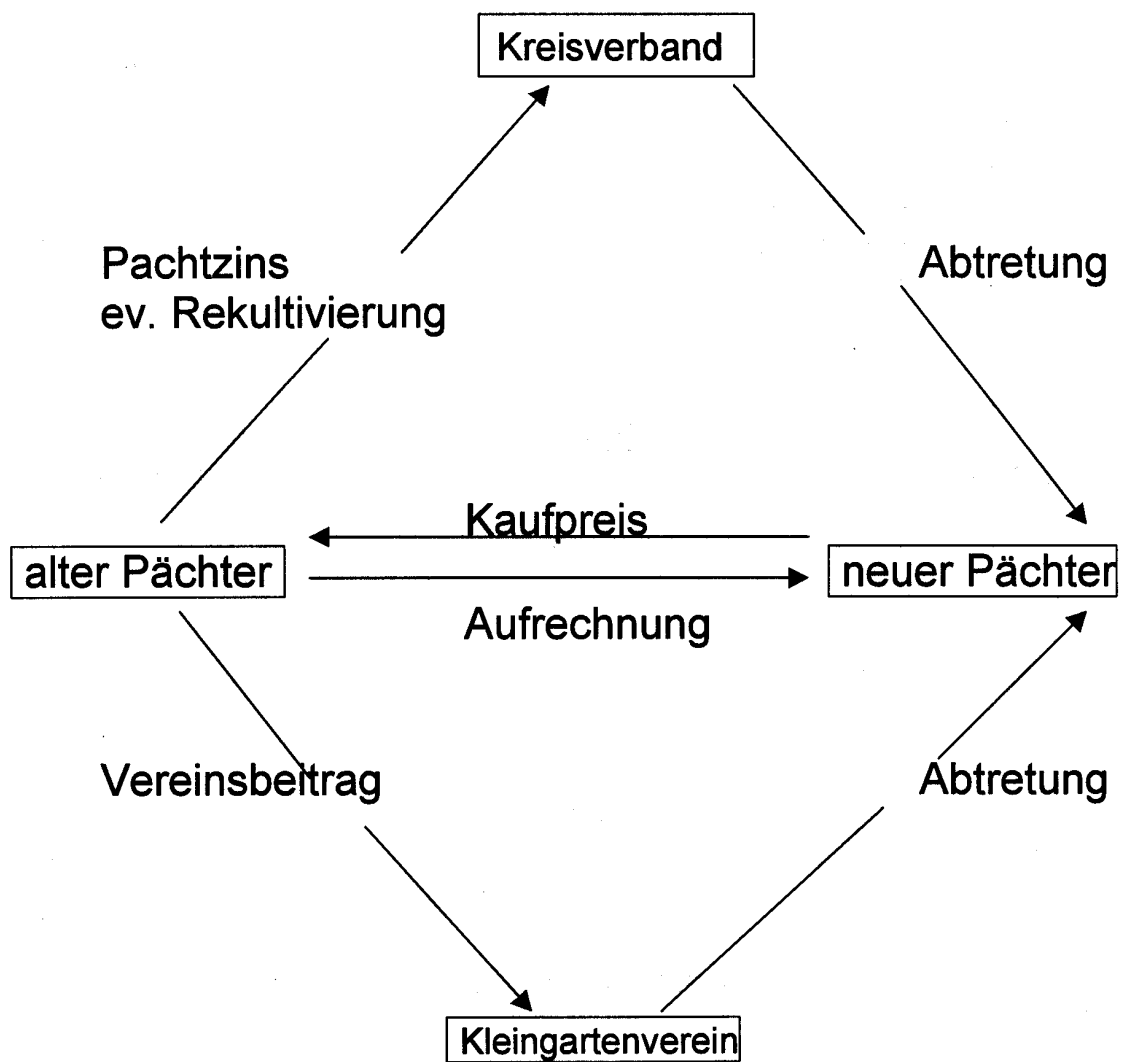
Anlage V a



Das Kleingartenkündigungsrecht in der Praxis:

Anlage V a

**Forderungen bei Pächterwechse
(Kreisverband ist Zwischenpächter)**



Anlage VI

Vereinbarung über die Abwicklung des Kleingartenpachtvertrages

zwischen

- ehemaliger Pächter -,

dem Verband der Gartenfreunde

- Verpächter -

und

dem Kleingärtnerverein

- Kleingärtnerverein -

1. Die Beteiligten sind sich darüber einig, daß das Pachtverhältnis zwischen dem ehemaligen Pächter und dem Verpächter auf Grund zum . endet.

Wegen der Beendigung des Pachtvertrages wird folgende Vereinbarung getroffen:

2. Ein Nachfolgepächter für die Kleingartenparzelle des Pächters ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vorhanden. Für den Fall, daß auch zum Ende des Pachtverhältnisses kein Nachfolgepächter gefunden wird, gelten die folgenden Vereinbarungen:
3. Die Beteiligten sind sich darüber einig, daß dem ehemaligen Pächter gestattet wird, sein Eigentum (Gartenlaube, Anpflanzungen etc. - näheres wird in der Wertermittlung des Gartens festgehalten -) bis zu einer Neuverpachtung, längstens jedoch bis zum auf der Kleingartenparzelle zu belassen. Ein erneutes Pachtverhältnis entsteht dadurch nicht.
4. Für den Zeitraum, in welcher der ehemalige Pächter sein Eigentum auf der Kleingartenparzelle beläßt, zahlt dieser eine Verwaltungspauschale in Höhe von DM jährlich. Sollte die Parzelle innerhalb eines Kalenderjahres neu verpachtet werden können, ist die Pauschale anteilig zu zahlen, ggf. wird sie zu rückerstattet.

...2

Variante a:

5. Der ehemalige Pächter verpflichtet sich, für den Zeitraum gem. Ziffer 3 dieser Vereinbarung, die Kleingartenparzelle in einem solchen Zustand zu erhalten, daß von dieser keine Störungen durch Samenflug oder ähnliches ausgehen. Eine Pflicht zur kleingärtnerischen Bewirtschaftung über das Vorstehende hinaus besteht nicht.

oder

Variante b:

Da der ehemalige Pächter nicht in der Lage ist, die Kleingartenparzelle während der unter Ziffer 3 genannten Zeit in einem Zustand zu erhalten, in dem keine Störungen für die übrigen Kleingärtner ausgehen, wird der Kleingärtnerverein ermächtigt, die Parzelle in dem dafür erforderlichen Umfang zu pflegen. Der ehemalige Pächter verpflichtet sich, die durch Mitglieder des Kleingärtnervereines geleisteten Arbeitsstunden mit den im Verein für die Leistung von Arbeitsstunden üblichen Sätzen, derzeit DM pro Stunde, abzugelten.

6. Sollte bis zum kein Nachfolgepächter für die Kleingartenparzelle des ehemaligen Pächters gefunden worden sein bzw. der ehemalige Pächter sich weigern, das Eigentum der Anpflanzungen und Baulichkeiten auf einen Nachfolgepächter zu übertragen, verpflichtet sich der ehemalige Pächter, innerhalb eines Monats nach Ablauf der Frist aus Ziffer 3 dieser Vereinbarung die Kleingartenparzelle von seinem Eigentum zu beräumen und beräumt an den Kleingärtnerverein als bevollmächtigten Vertreter des Verbandes der Gartenfreunde herauszugeben.

....., den

ehemaliger Pächter

Verpächter

Kleingärtnerverein

Umweltrechtliche Bestimmungen für Kleingärtner

Dr. agr. habil. Rudolf T r e p t e , Meißen
Vizepräsident des Landesverbandes
Sachsen der Kleingärtner e. V.

Umweltpolitische Ziele

Die Umweltpolitik verfolgt das Ziel, den Zustand der Umwelt so zu erhalten und zu verbessern, daß bestehende Umweltschäden vermindert und beseitigt, Schäden für Mensch und Umwelt abgewehrt, Risiken für Menschen, Tiere und Pflanzen, Natur und Landschaft, Umweltmedien (Luft, Wasser und Boden) und Sachgüter minimiert und Freiräume für die Entwicklung der künftigen Generationen, und der Vielfalt wildlebender Arten und Landschaftsräume gewahrt und erweitert werden sollen.

Schutz der Umwelt geschieht letztlich des Menschen wegen.

Er soll nachhaltig ein Leben auf unserer Erde gewährleisten. Dem dient in erster Linie die Sicherung von Boden, Wasser und Luft sowie der Pflanzen- und Tierwelt als wichtigste natürliche Lebensgrundlage des Menschen.

Neben der Nachhaltigkeit spielen in der Umweltpolitik drei Prinzipien eine entscheidende Rolle: das **Vorsorgeprinzip** (Vorbeugen ist besser als heilen), das **Verursacherprinzip** (Wer verschmutzt, muß zahlen) und das **Kooperationsprinzip** (gemeinsam handeln statt schlauer Reden).

Umweltpolitik läßt sich nur verwirklichen, wenn die Menschen sich einerseits mit deren Zielen identifizieren und ihr Verhalten dementsprechend gestalten und andererseits die umweltpolitischen Ziele nicht durch Profitstreben umgangen werden. Die umweltschützenden Gesetze sollen einem Profitmachen um jeden Preis, auch um(den der Existenz der Menschheit, einen Riegel vorschieben. Leider fördern sie umweltgerechtes Verhalten zu wenig; sie setzen es als normales, vernünftiges Handeln voraus. Und leider gibt es auch Möglichkeiten, sich von Umweltbelastungen legal freikaufen zu können, wie z.B. bei der Abwasserabgabe / Kleineinleiterabgabe.

Üblich scheint auch zu werden, sich der globalen Verpflichtung und Verantwortung zum Schutz der Umwelt durch Produktionsverlagerung in nebenkostengünstigere, sprich: profitträchtigere Regionen zu entziehen. Damit wird dem Staat allein, und letztlich überwiegend den Bürgern aufgegeben, die Aufwendungen für den Umweltschutz zu tragen.

Komplexität des Umweltschutzes, insbes. für den agraren Produzenten

Die gesetzlichen Regelungen für den Umweltschutz sind sehr breit gefächert. Waren die Gesetze bisher überwiegend auf einzelne Umweltmedien, wie Wasser, Luft usw. oder auf Umweltteilbereiche, wie Umgang mit Abfällen, Naturschutz usw. zugeschnitten, so kommen in der neueren Gesetzgebung übergreifende, die ökologischen Zusammenhänge und den Grundsatz der Vorsorge besonders berücksichtigende Gesichtspunkte stärker zum Ausdruck.

Von den vielfältigen Bundesgesetzen und -verordnungen zum Umweltschutz entfalten nur wenige unmittelbare Wirkung bis zum Landwirt, Gärtner und Kleingärtner. Sie enthalten meist Globalvorgaben und müssen durch Landesgesetze und -verordnungen und ggf. durch kommunale Satzungen konkretisiert werden.

So basiert das Wasserrecht als Bundesrecht z.B. auf dem Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG), der Verordnung über die Herkunftsbereiche von Abwasser (Abwasserherkunftsverordnung - AbwHerkV), dem Gesetz über Abgaben für das Einleiten von Abwasser in Gewässer (Abwasserabgabengesetz -AbwAG).

Als Landesrecht gilt z.B. ein Landeswassergesetz, ein Abwasserabgabengesetz und eine Reihe diesbezüglicher Rechtsverordnungen.

Und darüberhinaus gibt es Beschlüsse und Satzungen der Kreise, Kommunen und Zweckverbände, wie z.B. Abwassersatzungen, Trinkwasserverordnungen, gewässerbezogene Planungen, Ausweisung von Wasserschutzgebieten u .a ..

Umweltschützende Gesetze

Für den Schutz der Umwelt sind eine Vielzahl von Gesetzen und Verordnungen erlassen.

Dem Bodenschutz dienen vor allem:

- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

- Abfallgesetz (AbfG }
- Düngemittelgesetz
- Chemikaliengesetz (ChemG }
- Pflanzenschutzgesetz (PflSchG }
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG }
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG }.

Naturschutz und Landschaftspflege finden sich u.a. wieder in:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG }
- Bundes-Artenschutzverordnung (BArtSchV }
- Bundeswaldgesetz
- Tierschutzgesetz
- Baugesetzbuch (BauGB }
- Baumschutzverordnungen
- Bauordnungen

Die **Abfallentsorgung** ist u.a. geregelt in:

- Abfallgesetz (AbfG }
- Klärschlamm-Verordnung (AbfKlärV }
- Abfallbestimmungsverordnung (AbfBestV }
- Pflanzen-Abfall-Verordnungen

Dem **Wasser- und Gewässerschutz** dienen u.a. :

- Wasserhaushaltsgesetz (WHG }
- Abwasserherkunftsverordnung (AbwHerkV }
- Abwasserabgabengesetz (AbwAG }
- Wasch- und Reinigungsmittelgesetz (WRMG }
- Ausweisung von Wasserschutzgebieten

Dem **Immissionsschutz** sind u.a. gewidmet:

- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG }
- Rasenmäherlärm-Verordnung (8. BImSchV }
- Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV }

Der **Schutz vor gefährlichen Stoffen** ist u.a. geregelt in:

- Chemikaliengesetz (ChemG }
- DDT-Gesetz
- Pflanzenschutzgesetz (PflSchG }
- Pflanzenschutz-Sachkundeverordnung
- Pflanzenschutz-Anwendungsverordnung
- Düngemittelgesetz
- Gentechnikgesetz (GenTG }
- Gefahrstoffverordnung (GefStoffV }

Diese Vielfalt der zu beachtenden Gesetze und Verordnungen zum Umweltschutz kann den Praktiker der Landwirtschaft und des Gartenbaues, also den Profi, schon arg verwirren; insbes. auch deshalb, weil neben Bundesrecht noch weitere landesrechtliche Gesetze, Verordnungen und Rechtsvorschriften verbindlich sind.

Dem Kleingärtner als gutwilligen Laien ist die Kenntnis aller ihn direkt, aber auch indirekt betreffenden Gesetze und Verordnungen kaum zuzumuten.

Erschwerend wirkt sich aus, daß Landwirt, Gärtner und auch Kleingärtner in und mit der Natur arbeiten, Boden und Pflanze also Objekt ihrer Tätigkeit sind und sie deshalb von den meisten umweltschützenden Vorschriften direkt betroffen werden. Aus dieser Stellung als Nahrungsmittel- und Rohstoffproduzenten in der Volkswirtschaft wird in der Allgemeinheit oft geschlußfolgert, daß die gravierenden Umweltbeeinträchtigungen nur von diesem Berufsstand ausgingen.

Landwirtschaft und Gartenbau leben aber vom Boden, von einer intakten Natur. Um Erträge, ja auch um Gewinne, zu erwirtschaften, wird alles getan, um ihre natürlichen Produktionsgrundlagen, die zugleich die Grundlagen alles Lebens auf der Erde sind, zu erhalten und zu verbessern.

Umweltbeeinträchtigung und -zerstörung wird in anderen Zweigen der Volkswirtschaft betrieben. Denken wir an Soweso und an Tschernobyl, an Tankerkatastrophen und an das Abholzen der Regenwälder trotz der Beschlüsse von Rio. Hier geht es knallhart um Profit, um Maximierung von Gewinnen und Dividenden - auch um den Preis einer eventuellen Unbewohnbarkeit der Erde. Umweltschutz und Zukunftsverträglichkeit taugen nur noch als Sprechblasen. Und umweltschützenden Forderungen will man aus Kapitalinteressen durch Produktionsverlagerung in solche Regionen entgehen, wo sich Profite einfacher maximieren lassen.

Für die mit und in der Natur tätigen Berufszweige und für die Kleingärtner kommen zumindest in unseren Breiten - solche Überlegungen nicht in Frage. Sie leisten aus Einsicht in die Notwendigkeit ihren Beitrag für eine lebenswerte Umwelt und für eine bewohnbare Erde auch für künftige Generationen.

Das bedeutet erstens, eine Vielzahl von Rechtsvorschriften in der beruflichen Tätigkeit zu beachten.

Dies sei am Beispiel des Pflanzenschutzes dargestellt. Neben dem Gesetz zum Schutz der Kulturpflanzen (PflSchG) berühren den Pflanzenschutz in seiner Komplexität, eine ganze Reihe weiterer Gesetze und Verordnungen, die nicht nur vom Bauern, sondern auch vom Kleingärtner eingehalten werden müssen. Der besseren Übersicht wegen erfolgt eine Zuordnung der wichtigsten Rechtsvorschriften zu den einzelnen Betrachtungsweisen bei Pflanzenschutzmaßnahmen:

1. Persönliche Anforderungen für Anwender und Verkäufer von Pflanzenschutzmitteln
 - Pflanzenschutzgesetz
 - Pflanzenschutz-Sachkundeverordnung
2. Aufbewahrung. und Lagerung von Pflanzenschutzmittel
 - Gefahrstoffverordnung
3. Verwendung geeigneter und einwandfrei arbeitender Pflanzenschutzgeräte
 - Pflanzenschutzgesetz
 - Pflanzenschutzmittelverordnung
4. Anwender-, Verbraucher- und Umweltschutz
 - 4.1 Allgemeine Regelungen
 - Pflanzenschutzgesetz
 - Pflanzenschutzanwendungsverordnung
 - 4.2. Schutz des Anwenders
 - Gefahrstoffverordnung
 - 4.3. Schutz des Verbrauchers
 - Lebensmittel- und Bedarfsgegenständegesetz
 - Pflanzenschutz-Höchstmengenverordnung
 - 4.4. Schutz des Wassers
 - Pflanzenschutzgesetz
 - Wasserhaushaltsgesetz
 - Trinkwasserverordnung
 - Pflanzenschutzanwendungsverordnung
 - 4.5. Schutz der Bienen
 - Bienenschutzverordnung

4.6. Artenschutz

- Bundesnaturschutzgesetz
- Bundesartenschutz-Verordnung
- Tierschutzgesetz

Naturschutzgesetze der Bundesländer

4.7. Beseitigung von Pflanzenschutzmittelresten und -behältnissen

- Abfallgesetz

Das bedeutet zweitens, diese Vielzahl von Gesetzen und Verordnungen bei einem konkreten Sachverhalt miteinander zu kombinieren.

So ergibt sich z.B. aus diesen Rechtsgrundlagen bei der Durchführung von Pflanzenschutzmaßnahmen für den Kleingärtner die alternative Fragestellung:

Ist die Anwendung eines Pflanzenschutzmittels oder die Durchführung einer chemischen pflanzenschutzmaßnahme notwendig und was kann ich tun, um ohne chemische Mittel auszukommen ?

Antwort darauf kann aus den Grundsätzen eines umweltbewußten Gärtnerns und eines Gärtnerns nach guter fachlicher Praxis und ihrer Anwendung auf die Bewirtschaftung eines Kleingartens und einer Kleingartenanlage abgeleitet werden.

Ist, wenn die Gartenbewirtschaftung nach den o.g. Grundsätzen erfolgte und größere Schädigungen trotzdem nicht abwendbar waren, die Anwendung eines bestimmten Mittels oder die Durchführung einer chemischen Pflanzenschutzmaßnahme erlaubt ?

Antwort darauf gibt nachfolgende Übersicht:

Die Anwendung des Mittels / Verfahrens ist

- überhaupt erlaubt:

- Pflanzenschutzgesetz
- Zulassung des Mittels

- an einer bestimmten Stelle erlaubt:

- Naturschutzgesetz
- Wasserschutzgesetz
- Anwendungsverordnung

- für einen bestimmten Zweck erlaubt:
 - Bundesnaturschutzgesetz
 - Bundesartenschutz-Verordnung
 - Pflanzenschutzgesetz
 - Zulassung des Mittels
 - Anwendungs-Verordnung
 - Bienenschutzverordnung
- zu einem bestimmten Zeitpunkt erlaubt:
 - Bienenschutzverordnung
 - Höchstmengen-Verordnung
- in einer bestimmten Art und Weise erlaubt :
 - Sachkunde-Verordnung
 - Pflanzenschutzgesetz
 - Anforderungen an Pflanzenschutzgeräte
- mit Risiken für den Anwender behaftet:
 - Gefahrstoff-Verordnung
 - Mittelzulassung
 - Sachkundeverordnung.

Die z.B. aus diesen Zusammenhängen für den Kleingärtner zu ziehenden Schlußfolgerungen müssen vor allem darin bestehen, sich die notwendigen Kenntnisse für

- ein umweltgerechtes Verhalten im Kleingarten,
- eine umweltbewußte Gartenbewirtschaftung und
- einen ökologisch verträglichen Pflanzenschutz

anzueignen.

Und drittens bedarf ein Betreiben von Landwirtschaft und Gartenbau sowie die Kleingärtnerei nach guter fachlicher Praxis einer konkreten Kenntnis des Wechselspieles aller für den Erfolg des Bemühens wirkenden Faktoren, weil man nur daraus die zweckmäßigsten acker- und pflanzenbaulichen Maßnahmen ableiten kann.

Dies sei am Beispiel der für einen ökologisch verträglichen Pflanzenschutz erforderlichen Kenntnisse (Darstellung in der Anlage) aufgezeigt.

Grundkenntnisse zu den wichtigsten Umweltschutzvorschriften vermitteln

Alles, was der Mensch bewußt tun soll, muß erst durch seinen Kopf hindurch.

Gerade im Umweltschutz, wo neben profunder Kenntnis von Spezialisten und der Tätigkeit von Menschen, die über eine fachübergreifende Kenntnis von Grundzusammenhängen in der Natur verfügen, sehr oft Emotionalität und „selbsternanntes Expertentum“ gleichermaßen eine Rolle spielen, ist wichtig, daß sich umweltbewußtes Handeln aus der Kenntnis von Wechselbeziehungen und Auswirkungen bestimmter Handlungen und Verhaltensweisen auf die belebte und unbelebte Natur ableiten muß.

Dem Kleingärtner als Betroffenen muß klar sein, daß auch er in seinem eng begrenzten Wirkungsbereich von den umweltschützenden Gesetzen direkt oder indirekt betroffen ist, auch wenn er sie nicht im Detail kennen muß. Jedoch sollte der Kleingärtner als gutwilliger Laie Grundkenntnisse von dem Recht haben, das ihn bei der Bewirtschaftung seines Gartens berührt. Das betrifft z.B. beim Umweltschutz Grundzüge des Naturschutz-, Bodenschutz-, Abfall-, Wasser-, Pflanzenschutz- und Düngemittelrechts, die er kennen muß.

Für die Vermittlung dieser notwendigen Grundkenntnisse und der zu beachtenden Wirkungszusammenhänge haben die Kleingärtnervereinigungen, vom Bundesverband bis zum Verein, eine große Verantwortung. Diese muß sowohl über die Fachberatung in Wort, Schrift und Bild als auch über die Ausarbeitung bestimmter Verhaltensvorschriften, wie Kleingartenordnung, Vorschrift über den Umgang mit Pflanzenabfällen, Abwasser und Fäkalien im Kleingarten sowie anderer Materialien sowie über gezielte Schulungen wahrgenommen werden.

Grundkenntnisse zu den wichtigsten im Kleingarten relevanten Umweltschutzvorschriften zu vermitteln, muß zum Ziel haben, daß der Kleingärtner das WARUM einer z .B. in der Kleingartenordnung festgeschriebenen Verhaltensweise oder Maßnahme versteht. Es kommt also nicht vordergründig auf WAS und auf das WIE an , obwohl dies natürlich nicht unterschätzt werden darf.

Dem Kleingärtner obliegt aber auch eine, meist in Satzung oder in Kleingartenordnung festgeschriebene Pflicht, sich sachkundig zu machen, um seinen Garten nach den im Verein oder im Verband gültigen Richtlinien bewirtschaften zu können. Dafür muß der Verein / Verband aber auch die erforderlichen Voraussetzungen schaffen. Der Kleingärtner darf sich, nicht der Erkenntnis verschließen, daß ihm bei Missachtung der gesetzlichen und verbandlichen Bestimmungen Auflagen und Abmahnungen erteilt werden, die ggf. bis zum Verlust des Nutzungsrechts führen können.

Der Kleingärtner muß aber auch wissen, wo er sich im Zweifelsfall Rat holen kann; sein wichtigster Ansprechpartner ist dabei der Gartenfachberater.

Spezifik des Umweltschutzes für den Kleingärtner

Wie wir gesehen haben, ist das Kleingartenwesen aus der generellen Problemstellung des Umweltschutzes nicht ausgeschlossen. Es muß sich ebenfalls nach dem geltenden Umweltrecht richten. Das ist besonders auch deshalb so bedeutsam, um durch aktives Handeln das Negativ-Image als „Giftspritzer und Umweltverschmutzer der Nation“ ad absurdum zu führen. Wenn auch gemäß § 3 BKleingG das Berücksichtigen der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Nutzung und Bewirtschaftung des Kleingartens keine Muß-, sondern eine Soll-Vorschrift ist, so haben wir uns als Kleingärtnerverbände und -vereine mit unseren gemeinnützigen Zielen und den dementsprechenden Bestimmungen in Satzungen und Kleingartenordnungen freiwillig an die Gültigkeit umweltrechtlicher Bestimmungen für unser Tätigkeitsbereich gebunden.

Aus dem Umweltrecht sind für den Kleingärtner bezüglich seines Verhaltens und seines Handelns eine Vielzahl von Schlußfolgerungen zu ziehen.

Im **Naturschutzrecht** betrifft dies vor allem Maßnahmen zur Erhaltung der Artenvielfalt und des ökologischen Gefüges sowie der Biotopförderung.

Aus dem **Bodenschutzrecht** sind es vor allem die Förderung des

Bodenlebens, das Vermeiden jeglicher Bodenversiegelung und der Ausschluß der Schadstoffbelastung von Boden und Grundwasser, die den Kleingärtner besonders berühren.

Vom **Abfallrecht** betrifft den Gartenfreund vor allem die Selbstverwertung der kompostierbaren Gartenabfälle, das Verbrennverbot und das Vermeiden einer Entsorgungspflicht des Vereins für Abfälle und Reststoffe.

Bezüglich des Wasserrechts sind für den Kleingärtner die Wasserschutzgebietsauflagen, das Vermeiden von entsorgungspflichtigem Abwasser, das Verbot einer Schadstoffeinleitung in Oberflächengewässer und Grundwasser und der verantwortungsbewußte Umgang mit den (gelegentlich) anfallenden Fäkalien bedeutsam.

Aus dem **Pflanzenschutzrecht** müssen vor allem Schlußfolgerungen für eine Gartenbewirtschaftung nach guter fachlicher Praxis, für einen ökologisch verträglichen Pflanzenschutz und für die peinlichst genaue Einhaltung der Anwendungsvorschriften von unvermeidbaren chemischen Mitteln gezogen werden.

Und aus dem **Düngemittelrecht** ist das Vermeiden einer Überdüngung, auch nicht mit Kompost, für den Kleingärtner von besonderer Wichtigkeit.

Gärten umweltbewußt nutzen

Umweltbewußte Gartenbewirtschaftung beinhaltet die Forderung nach einem Gärtnern gemäß den Grundsätzen einer guten fachlichen Praxis, insbesondere bezüglich

- der Erhaltung und Förderung natürlicher Kreisläufe,
- der Beachtung von Ursache-Wirkungs-Beziehungen,
- der Nutzung aller vorhandenen Naturressourcen,
- der optimalen Bodenpflege und Bodennutzung sowie
- den Verzicht auf synthetisch hergestellte Pflanzenbehandlungsmittel und Verwendung von natürlichen Stoffen und Möglichkeiten zu einer evtl. notwendigen Abwehr von Pflanzenkrankheiten und -schädlingen.

Umweltbewußt gärtnern heißt also

- ökologisch Denken und Handeln lernen,

- natürliche Kreisläufe erhalten und fördern,
- naturnahe Strukturen schaffen,
- ideale Lebensbedingungen für das Bodenleben sichern,
- Biotope schaffen und erhalten,
- Gärten nach guter fachlicher Praxis bewirtschaften,
- auf synthetisch hergestellte Pflanzenbehandlungsmittel verzichten.

Ökologisch Denken und Handeln lernen sowie natürliche Kreisläufe erhalten und fördern

Eine umweltgerechte Gartenbewirtschaftung wird nur dann von Erfolg gekrönt sein, wenn man erkennt, was die Natur im Innersten zusammenhält und wenn man die natürlichen Kreisläufe erhält und fördert.

Dabei geht es vor allem um

- Nährstoffkreisläufe, insbes. um eine ausgeglichene Nährstoffbilanz durch Ersatz der entzogenen Makro- und Mikro-nährstoffe; eine besondere Rolle kommt dabei dem Kompost, dem Kalk, dem Kali und dem Stickstoff zu.
- Entwicklungszyklus von Schädling und Nützling; wichtig ist hierbei, die den Zyklus fördernden und hemmenden Faktoren bewußt nutzen zu können.
- Erhaltung und Förderung des Bodenlebens als wichtiger Faktor für die Bodenfruchtbarkeit und für für die phytosanitäre Regulationsfunktion des Bodens.

Das bedingt,

- sich Kenntnisse über die natürlichen Kreisläufe und deren Mechanismen anzueignen,
- die Ursache-Wirkungs-Beziehungen kennenzulernen und aus deren Kenntnis die notwendigen Schlußfolgerungen für das eigene Handeln zu ziehen sowie die erforderlichen Maßnahmen abzuleiten.

Naturnahe Strukturen schaffen

Umweltbewußtes Gärtnern in einem Kleingarten ist in der Regel nur in einer dementsprechend bewirtschafteten Kleingartenanlage - also in der Gemeinschaft aller Kleingärtner - und in Wechselwirkung mit dem natürlichen Umfeld der Anlage möglich.

Demzufolge ist auch bei der Schaffung naturnaher Strukturen die Spezifik von Kleingartenanlage und Kleingartenparzelle zu betrachten.

Im **öffentlichen Teil** der Kleingartenanlage bzw. in der Kleingartenanlage als Ganzes kommt es vor allem an auf

- Einbindung der Anlage in das Umfeld,
- Förderung / Anlegen von freiwachsenden Hecken,
- naturnahe (d.h. pflegearme bzw. pflegelose) Gestaltung von Teilen der öffentlichen Flächen,
- Einbindung der Kleingartenanlage und der öffentlichen Flächen in der Anlage (z.B. Spielwiese, Vereinslaube, Wege, Stellflächen) mit heimischen Gehölzen,
- Anpflanzen von Großbäumen, Streuobstwiesen u.a. im öffentlichen Teil der Anlage, ggf. auch Anlegen einer Blumenwiese,
- Entsiegelung von Wegen und Plätzen,
- Schaffung spezifischer bodentypischer Biotope größeren Ausmaßes, wie Teich, Feuchtbiotop, Trockenbiotop u.a..

Ein naturnaher **Kleingarten** ist ein Garten in einer Kleingartenanlage, in dem der Anbau von Gemüse, Obst und Zierpflanzen für den Eigenbedarf eine Einheit mit der Erholung und mit dem Nachgehen insbes. von naturbezogenen Hobbys bildet. Er entspricht den Anforderungen der kleingärtnerischen Nutzung gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG und den gesetzlichen Regelungen für Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege im Sinne des BKleingG.

In ihm wird ein gleichberechtigtes Nebeneinander der Ansprüche von Mensch, Tier und Pflanze weitestgehend verwirklicht. Ein naturnaher Garten ist weder ein Wildgarten noch ein verwilderter Garten. In der **Parzelle** werden deshalb vor allem verwirklicht:

- Anbau standortgerechter Pflanzen,
- Schaffung geeigneter Lebensräume für Pflanzen und Tiere, speziell auch aus Sicht der Nützlingsförderung,
- ökologisch orientierte Gartenpflege,
- Entsiegelung von Wegen und Plätzen,
- alternative Weg- und Terrassenbeläge,
- Schaffung eines vielseitigen Gartens.

Ideale Lebensbedingungen für das Bodenleben sichern

Wichtig ist, ideale Lebensbedingungen für das Bodenleben zu sichern.

Der Boden ist Standort, Nährstoff- und Wasserspeicher für die Pflanze, Lebensraum für die Wurzel, Lebensraum für Bodenlebewesen als Agenzien im Bio-Labor Boden, Chemielabor für Nährstoffumsetzungen sowie Regulator für Feuchtigkeit und Temperatur.

Hierbei hat das Bodenleben die Hauptfunktion zu erfüllen. Es zu fördern und zu erhalten Bedarf

- des „Fütterns“ der Bodenlebewesen mit organischem Material; eine entscheidende Rolle spielt hierbei die Humuswirtschaft, vor allem die Kompostbereitung,
- die Erhaltung einer guten Bodenstruktur,
- einer schonenden Bodenbearbeitung ohne ökologische Katastrophe für die Bodenlebewesen,
- einer aktiven Bodenlockerung mittels Durchwurzelung, Nutzung von Flach- und Tiefwurzeln sowie Gründüngung,
- Verzicht auf Verfestigung des Bodens durch Bearbeiten bzw. Betreten in nassem Zustand,
- der Verhinderung der oberflächigen und auch der tiefen Austrocknung des Bodens,
- Verhinderung der Verschlämmung des Bodens,
- Verhinderung des Stoffaustrages, insbes. durch Erosion.

Biotope schaffen und erhalten

Biotope sind geeignete Lebensräume, in denen die bedrohte Natur Überlebenschancen hat und die zur Förderung natürlicher Regulationsmechanismen entscheidende Bedeutung haben.

Sie gilt es zu erhalten und neue zu schaffen.

Wichtigste Maßnahmen im Kleingarten sind

- vielseitig eingerichtete Anlage,
- vielseitig gestaltete Gärten,
- Anbau standortgerechter (heimischer) Obst-, Gemüse- und Zierpflanzenarten, welche vor allem die Ansiedelung von Nützlingen fördern,
- bevorzugte Auswahl von Insektenfutterpflanzen,
- Mischkulturenanbau,
- Einsatz von Hecken statt von Zäunen,

- Nutzung der verschiedensten Möglichkeiten für Refugien, für Rückzugsplätze usw. in Form von Teichen, Hecken, Trockenmauern, Nisthilfen für Vögel und andere Nützlinge, Überwinterungshilfen für Nutzinsekten, Holz- und Steinhaufen, Blumenwiese u.a..

Gartenbewirtschaftung nach guter fachlicher Praxis

Die Kleingärtner haben sich dafür ausgesprochen, ihr umweltbewußtes Verhalten u.a. durch eine Gartenbewirtschaftung nach guter fachlicher Praxis zum Ausdruck zu bringen. Damit wollen sie den Bestimmungen des § 3 Abs. 1 Satz 2 BKleingG und den Erfordernissen des Bodenschutzgesetzes entsprechen. Dieser Zielstellung ist auch die Gartenfachberatung verpflichtet.

Das Ziel einer Gartenfachberatung nach guter fachlicher Praxis besteht in der Förderung eines gesunden Bodens und einer gesunden Pflanze. Eine optimal herangezogene Pflanze auf einem gepflegten und gut bewirtschafteten Boden ist gegen Pflanzenkrankheiten und -schädlinge weniger anfällig.

Zur guten fachlichen Praxis gehören vor allem folgende Maßnahmen:

- optimale Bodenbearbeitung und angemessene Bodenvorbereitung,
- Erhaltung und Verbesserung der Bodenstruktur,
- Organisation einer guten Humuswirtschaft,
- Erhaltung und Förderung der biologischen Aktivität des Bodens durch überlegte Fruchtfolgegestaltung und Mischkulturanbau,
- Sicherung eines optimalen Humusgehaltes des Bodens, insbes. zur Förderung des Bodenlebens, der Bodenfruchtbarkeit und einer guten Bodenstruktur,
- dem Nährstoffbedarf der Pflanzen und dem Nährstoffgehalt des Bodens angepaßte Nährstoffversorgung über organische und mineralische Düngung,
- Auswahl der für den Standort geeignetsten Kulturpflanzenarten und möglichst widerstandsfähiger, für den Standort und den Anbauzeitraum widerstandsfähiger Sorten,
- Einsatz von gesundem Saat- und Pflanzgut,
- Nutzung optimaler Saat- und Pflanztermine als eine der wichtigsten vorbeugenden Pflanzenschutzmaßnahmen,

- zeit- und fachgerechte Durchführung der Pflegemaßnahmen,
- Sicherung einer optimalen Wasserversorgung der Pflanze über den Boden,
- Organisation einer möglichst ganzjährigen Bodenbedeckung, insbes. durch die grüne Pflanze selbst, durch Misch- und Staffelanbau, durch Mulchen und durch Zwischenfrüchte (auch über Winter).

Verzicht auf synthetisch hergestellte Pflanzenbehandlungsmittel

Umweltbewußt gärtnern beinhaltet ebenfalls, ein gleichberechtigtes Nebeneinander der Ansprüche von Mensch, Tier und Pflanze weitestgehend zu verwirklichen.

Dem dient auch die Erhaltung des biologischen Gleichgewichts in der Natur durch Verzicht auf synthetisch hergestellte Pflanzenbehandlungsmittel und bewußte Nutzung der Schädlings-Nützlingsantagonismen.

Zur Sicherung einer gesunden Pflanze und einer natürlichen Schädlingsregulierung sind vor allem von Bedeutung:

- sachgemäßer, standortgerechter Anbau,
- Ausnutzung natürlicher Regulationsmechanismen zur Nützlingsförderung und Schaderregerminimierung,
- Förderung aktiven Bodenlebens (Phytosanitäre Regulationsfunktion),
- ausgewogene Pflanzenernährung,
- optimale Wasserversorgung von Boden und Pflanze,
- Nutzung der Wirkungen des Mischkulturanbaues,
- Nutzung von Wildkräuterzubereitungen als Pflanzenstärkungsmittel,
- Arbeit nach den Prinzipien des Integrierten Pflanzenschutzes,
- Anwendung biologischer Verfahren zur Schädlingsregulierung.

Ein umweltbewußtes Verhalten wird nicht im Selbstlauf erreicht. Über die Fachberatung muß dem Kleingärtner durch Verein und Verband die Möglichkeit geboten werden, sich rechtlich und fachlich ausreichend zu informieren.

Diese gebotenen Möglichkeiten aber auch tatsächlich zu nutzen, liegt ausschließlich in der persönlichen Verantwortung des Kleingärtners selbst. Dies ist aber auch meist eine in der Satzung und/oder in der Kleingartenordnung festgelegte Pflicht des Kleingärtners.

Zur Thematik „Umweltrechtliche Bestimmungen für den Kleingärtner“ sei auch verwiesen auf:

- Handbuch für den Sächsischen Kleingärtnerverein, Abschnitt 1.6. Umweltrecht
- Lexikon für den Sächsischen Kleingärtnerverein - Kleingartenrecht, Stichworte: Umweltbewußt gärtnern; Gute fachliche Praxis
- Umweltrechtsvorschriften für Kleingärtner
BDG-Heft 96 (1994)
- Die Aufnahme des Natur-, Umwelt- und Landschaftsschutzes in das BKleingG und deren Auswirkungen auf die kleingärtnerische Praxis sowie auf die Gestaltung von Gartenordnungen
BDG-Heft 102 (1994)
- Die Aufnahme natur- und umweltschützerischer Aspekte in Gartenordnungen und Pachtverträge
BDG-Heft 118 (1996)
- Umweltschutz -Aufgaben und Instrumentarien im Kleingartenbereich
BOG-Heft 120 (1996)

Komplexität der umweltschützenden Gesetze und Verordnungen (am Beispiel des Pflanzenschutzrechts)

Neben dem Gesetz zum Schutz der Kulturpflanzen (Pflanzenschutzgesetz – PflSchG) berühren den Pflanzenschutz in seiner Komplexität weitere Gesetze und Verordnungen, die ebenfalls von den Anwendern einzuhalten sind. Der besseren Übersicht wegen erfolgt eine Zuordnung dieser Rechtsvorschriften zu einzelnen Betrachtungsweisen bei Pflanzenschutzmaßnahmen.

1. Persönliche Anforderungen für Anwender und Verkäufer von Pflanzenschutzmitteln

- Pflanzenschutzgesetz
- Pflanzenschutz-Sachkundeverordnung

2. Aufbewahrung und Lagerung von Pflanzenschutzmitteln

- Gefahrstoffverordnung

3. Verwendung geeigneter und einwandfrei arbeitender Pflanzenschutzgeräte

- Pflanzenschutzgesetz
- Pflanzenschutzmittelverordnung

4. Anwender-, Verbraucher- und Umweltschutz

4.1. Allgemeine Regelungen

- Pflanzenschutzgesetz
- Pflanzenschutzanwendungsverordnung

4.2. Schutz des Anwenders

- Gefahrstoffverordnung

4.3. Schutz des Verbrauchers

- Lebensmittel- und Bedarfsgegenständegesetz
- Pflanzenschutz-Höchstmengenverordnung

4.4. Schutz des Wassers

- Pflanzenschutzgesetz
- Wasserhaushaltsgesetz
- Trinkwasserverordnung
- Pflanzenschutzanwendungsverordnung

4.5. Schutz der Bienen

- Bienenschutzverordnung

4.6. Artenschutz

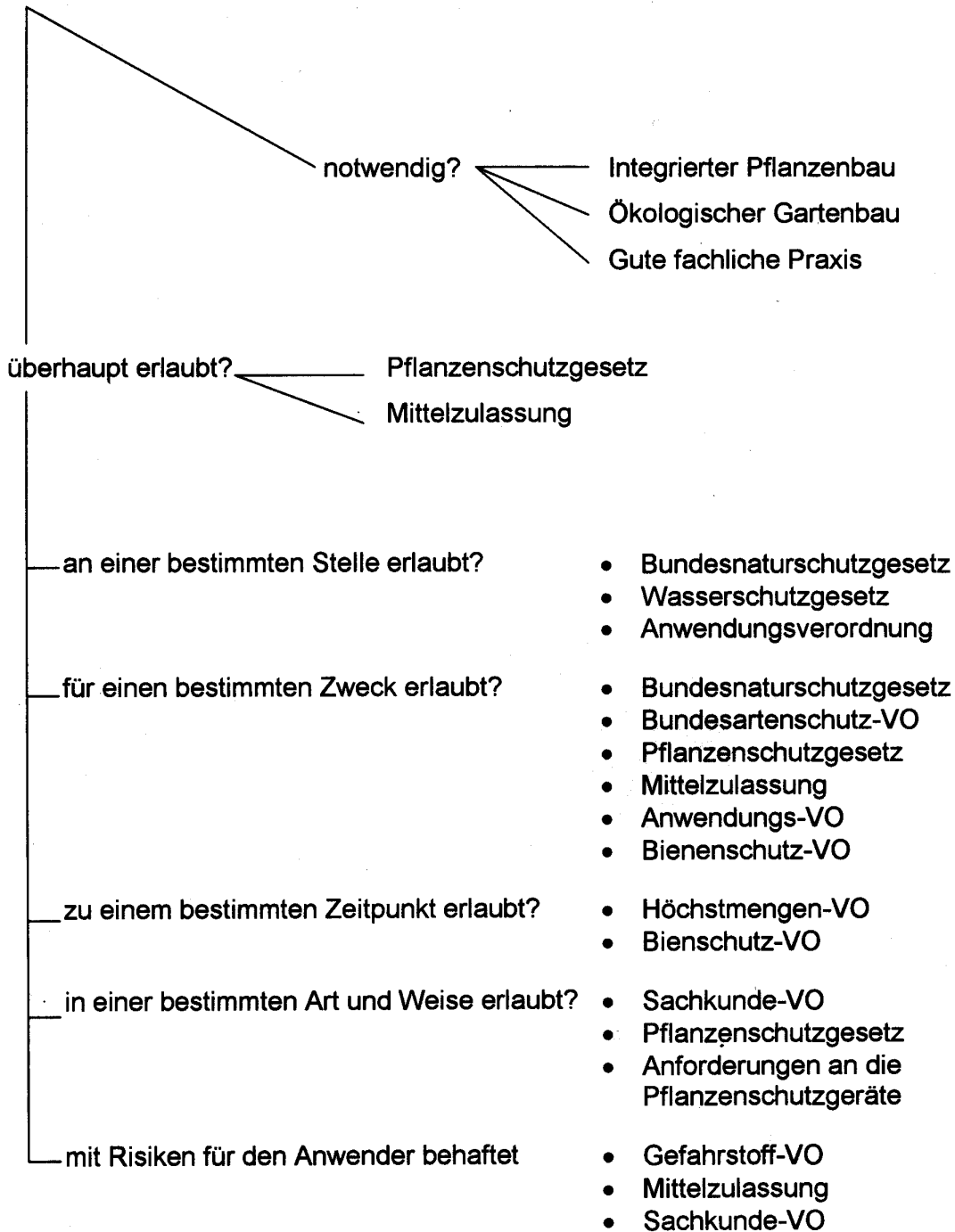
- Bundesnaturschutzgesetz
- Bundesartenschutz-Verordnung
- Tierschutzgesetz
- Naturschutzgesetze der Bundesländer

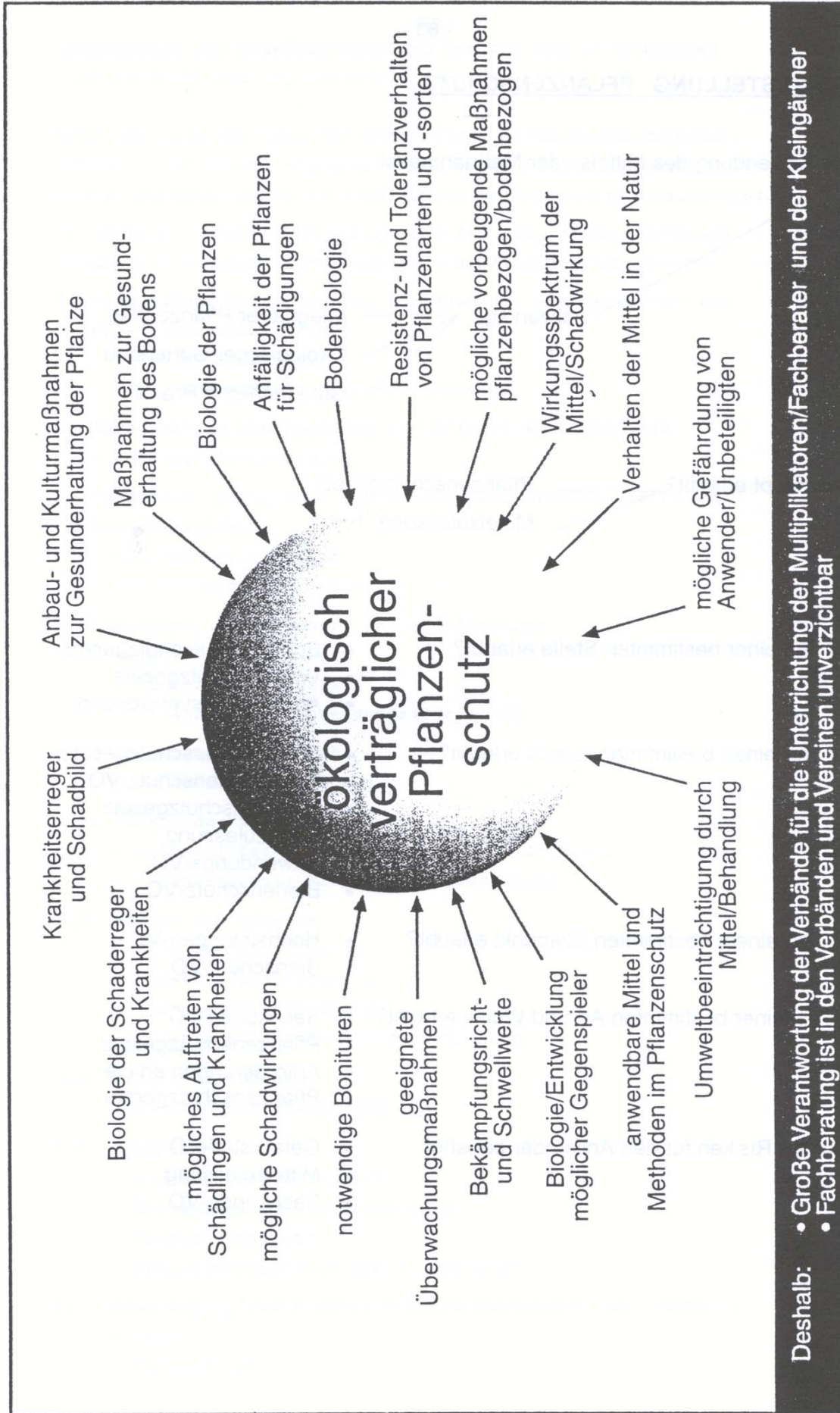
4.7. Beseitigung von Pflanzenschutzmittelresten und -behältnissen

- Abfallgesetz

FRAGESTELLUNG PFLANZENSCHUTZ

Die Anwendung des Mittels / der Maßnahme ist





Eigenverantwortung des Kleingärtners
<ul style="list-style-type: none">– Kenntnisse verschaffen (WAS, WIE)– Wissen aneignen (WARUM, WIE)– Zulässigkeit der Ideen und Handlungen prüfen (ERKUNDIGUNGSPFLICHT)– Einstellung zum Garten prüfen (WOLLEN)

Aktuelle Fragen und Probleme zum Kleingartenrecht aus der Sicht des Bundesverbandes Deutscher Gartenfreunde e.V.

Theresa T h e o b a l d
Geschäftsführerin des Bundesverbandes
Deutscher Gartenfreunde e.V. Bonn

Aktuelle Fragen und Probleme aus der Sicht des Bundesverbandes

I. Die Studie „Städtebauliche, ökologische und soziale Bedeutung des Kleingartenwesens“ und ihre Folgen

Die vom Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau herausgegebene Studie „Städtebauliche, ökologische und soziale Bedeutung des Kleingartenwesens“ liegt seit **Mai 1998** vor. Sie enthält über 112 Seiten **positive Feststellungen über das Kleingartenwesen** und zeigt **Problemfelder auf**.

1. Positive Feststellungen

Die Studie ist die **erste statistische Erhebung** seit **20 Jahren** und die erste, die die Kleingärten in Ost und West gleichermaßen erfasst. Mit Interesse ist daher zu verfolgen, inwieweit sich das Kleingartenwesen in den **letzten 20 Jahren verändert** hat und wie heute seine städtebauliche, ökologische und soziale Bedeutung gewertet wird.

Die Studie bietet viele **positive Feststellungen**, die das untersuchende Städtebauinstitut über das Kleingartenwesen getroffen hat. Diese Argumente eignen sich, in der **politischen Diskussion** verwendet zu werden und sollten nicht neben den Problemfeldern untergehen.

Die Studie enthält in der **Einleitung** eine **zusammenfassende allgemeine Darstellung** des Kleingartenwesens von seinen **historischen Ursprüngen**, seiner **gegenwärtigen Ausgestaltung** bis zu den **Rechtsgrundlagen** des Kleingartenwesens.

2. Städtebauliche Bedeutung

Im nächsten Teil widmet es sich der städtebaulichen Bedeutung und führt folgende städtebauliche Funktionen des Kleingartenwesens auf:

- Kleingärten sind wichtige Bestandteile der öffentlichen Frei- und Erholungsflächen
- Kleingärten sind Ersatz für fehlende Hausgärten und Bewohner des Geschosswohnungsbaus
- Die kleingärtnerische Nutzung wird in den Kleingärten gut eingehalten
- Die Nähe zur Wohnung (1 000 m bis 4000 m) ist ein wichtiges Kriterium für die Häufigkeit der Gartennutzung, die Art der benutzten Verkehrsmittel und die Intensität der kleingärtnerischen Nutzung:

Der **Bedarf** an Kleingärten ist **aktuell vorhanden**, insbesondere auch in städtischen Gebieten.

Aus städtischer Sicht spielt die **Einbindung in vorhandene Grünzüge** und die **Vernetzung in Grünanlagen** eine große Rolle. Eine solche Einbindung bildet auch eine wichtige **dauerhafte** Sicherung der vorhandenen Kleingartenanlagen.

Soweit die Städte angeben die planungsrechtliche Absicherung von Kleingartenanlagen stelle ein Hauptanliegen der Kommunen dar, ist dies zu begrüßen. In der praktischen Umsetzung besteht da insbesondere in den neuen Bundesländern noch erheblicher Handlungsbedarf.

3. Argumente für die ökologische Bedeutung

Erstmals befasst sich eine bundesweite Erhebung mit der **ökologischen Bedeutung** des Kleingartenwesens. Von den Kleingärtnervereinen und –verbänden werden seit Jahren **intensive Fach- und Umweltberatungen** betrieben. Interessant waren daher die Ergebnisse einer unabhängigen Institution, wie weit sich das **Bewusstsein der Kleingärtner verändert** und in der **konkreten Gartengestaltung realisiert** hat. Die Studie stellt dazu fest:

- Die Kleingärten tragen zur **Durchgrünung** und **Durchlüftung** der Städte bei. Kleingärten stellen ein **erhebliches ökologisches Potential** in der Stadt dar.
- Kleingärten bieten Rückzugsmöglichkeiten für Pflanzen und Tiere und fördern die Artenvielfalt.
- Im Kleingartenbereich werden konkrete ökologische Maßnahmen durchgeführt: Fast alle Kleingärtner verfügen über **Kompostieranlagen**, ca. 70 % benutzen einen **Häcksler** etc. (siehe anliegende Tabelle).
- Die **Umsetzung zum umweltgerechten Gärtnern** erfolgt sowohl durch die **Fachberatung** und die **persönliche Anleitung** als auch durch umweltgerechte Regelungen in **Pachtverträgen, Gartenordnungen** und in den **Vereinsatzungen**.
- Kleingärten bieten sich bei ökologischer Aufwertung des Gemeinschaftsgrüns als **Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft** nach dem Bundesbaugesetz an.

4. Die soziale Bedeutung

- Kleingärtner sind zu **75 %** in den alten und zu **93 %** in den neuen Bundesländern **Bewohner** von Etagenwohnungen
- Die durchschnittliche Wohnungsgröße liegt unter dem **bundesweiten Durchschnitt**.
- Kleingärtner gehören zur unteren Stufe der **mittleren Einkommenschicht** (1.700 -3.500 DM).
- **Kleingärten bieten ein hohes Maß an gesellschaftlicher Integration** und damit einen Halt bei wichtigen gesellschaftlichen oder beruflichen Änderungen. Der Anteil der Arbeitslosen und Nichterwerbstätigen ist in Kleingärten deutlich höher als in der Gesamtbevölkerung.
- Diesen Menschen mit viel freier Zeit bietet der Kleingarten eine **sinnvolle Freizeitbeschäftigung**.
- Die finanzielle Belastung für einen Kleingarten durch Pacht- und Nebenkosten ist **sozial verträglich** (fixe Ausgaben inkl. Versicherung, Pachtzins, Vereinsbeitrag: alte 100 -300 DM, neue 50 -200 DM, leider öffentlich-rechtliche Lasten nicht miterfasst).

Auch für andere Fragen zum Kleingartenwesen bietet die Studie viel Information, auf die in der Argumentation zurückgegriffen werden kann.

5. Die Problemfelder sind:

- Altersstruktur der Kleingärtner
- zu hohe Ablösesummen für Lauben und damit ein Einstiegshemmnis für sozial Schwache in den Großstädten der neuen Bundesländer
- Ver- und Entsorgungsstandard der Kleingärten

Der Bundesverband Deutscher Gartenfreunde nimmt diese Problemfelder ernst und sieht die Studie auch als Möglichkeit, in diesen Bereichen gegenzusteuern.

5.1 Altersstruktur der Kleingärtner

Bei der Altersstruktur der Kleingärtner ist davon auszugehen daß die Studie lediglich das Alter der Pächter erfasst. In der Praxis sind auch die Kinder und Enkelkinder im Kleingarten anwesend. Trotzdem gilt es, gerade Kinder und Jugendliche an den Kleingarten heranzuführen. Deshalb hat der Bundesverband im Oktober 1998 eine eigene **Schulungsveranstaltung zum Thema „Der Kleingarten - ein Erfahrungsraum für Kinder und Jugendliche“** durchgeführt. Thema der Tagung waren die konkreten Möglichkeiten der Kontaktaufnahme mit Kindern im Kleingarten, vom Kindergarten über den Schulgarten bis zu den Spielmöglichkeiten im Kleingarten. Ein großer Teil der neuen Pächter eines Kleingartens hat schon als Kind seine Zeit im Garten verbracht. Dies bestätigt, daß ein frühzeitiger Kontakt mit Garten und Natur sich in einem späteren Interesse für einen Garten widerspiegelt. Dessen ungeachtet sollten sie doch auch an die Familien mit Kindern herangetreten werden, die noch keinen Kontakt zu Kleingärten haben. Die Kleingärtnerverbände können eine stärkere Information über die Vorteile eines Kleingartens für diese Familien anbieten. Im Sommer 1999 (20-22. August) findet ein weiteres Seminar zu diesem Thema (**Kind und Natur - [Klein] Gärten für Kinder**) in Würzburg statt.

Eng verbunden ist das Thema der Altersstruktur mit der Neubesetzung und damit mit dem nächsten Problemfeld: der Ablösesumme.

5.2 Höhe der Ablösesumme

Abbildung 67 der Studie zeigt die Höhe der Übergabekosten bei Erwerb eines Kleingartens auf. Danach haben sich gerade in den Großstädten der ostdeutschen Länder die Ablösesummen gesteigert und liegen bei ca. 9 000 DM pro Garten. Gerade für Familien mit Kindern sind diese Beträge nicht erschwinglich und erschweren ihnen den Zugang zum Garten. Die Studie verkennt dabei nicht, daß andererseits Lauben bei der Neuanschaffung bereits häufig ca. 10.000 DM kosten.

Förderung von sozial Schwachen und Familien

Ist es jedoch das soziale Ziel des Verbandes, verstärkt Familien mit Kindern in den Kleingarten zu holen, muß man sich um die **Finanzierbarkeit des Kleingartens** kümmern. Dazu gehören zum einen Fördermaßnahmen für Familien und zum anderen ein Einfluß auf die Ablösesummen bei Gartenübergabe.

Neben den oben erwähnten ideellen Fördermaßnahmen und dem Wecken von Interesse für die Gärten ist auch eine **finanzielle Förderung** bei Einstieg in den Garten erforderlich. Diese kann auf unterschiedlichen Wegen erfolgen: durch zinslose Kredite für die Laubenfinanzierung und Einwirkung auf die Höhe der Ablösesumme.

Zinslose Kredite für die Laubenfinanzierung

- Der **Landesbund Hamburg** hat einen **sogenannten Laubenfond** aus Mitteln des Landesbundes und des Hamburger Senats eingerichtet. Sozial Schwache können auf Antrag einen zinslosen Kredit erhalten. Diese Vorgehensweise wird auch in einigen Städten durchgeführt.
- Der Bezirksverband Saarbrücken der Kleingärtner hat zum Beispiel **Vereinbarungen mit einer ortsansässigen Bausparkasse** getroffen, die Kredite für Lauben (unter dem ortsüblichen Zinssatz) gewähren.
- Die Laube selbst wird seit **Neuerstellung kontinuierlich mit einem bestimmten Prozentsatz** (z. B. 3 % **abgeschrieben**), so daß die Laube mit zunehmendem Alter an Wert verliert.

Einwirkung auf die Ablösesumme:

Ziel der Verbände sollte es sein, auf die **Ablösesumme** einzuwirken, um diese niedrig zu halten. Zum einen sollte die Übergabe eines Gartens nur über den Verein und nach einer Wertabschätzung und nicht über den freien Markt erfolgen. Dies ist in vielen Kleingärtnerorganisationen selbstverständlich und es gibt entsprechende Wertermittlungsrichtlinien der Länder.

Der Bundesverband hat eine **Arbeitsgruppe** eingerichtet, die sich mit den **Wertermittlungsrichtlinien** befasst. Ziel dieser Arbeitsgruppe ist es nicht, eine bundesweit einheitliche Richtlinie herbeizuführen, sondern Erfahrungen auszutauschen und Empfehlungen für den Erlaß von Wertermittlungsrichtlinien auszusprechen.

Unter anderem werden folgende Probleme diskutiert

- Nur Gegenstände bewerten, die der kleingärtnerischen Nutzung dienen
- Bei Pflanzen den Anschaffungswert einsetzen
- Entschädigung für Schätzer nicht an der Ablösesumme ausrichten
- Ablösung der Wertermittlungsrichtlinien vom Bauindex

Die Vorschläge werden noch in der Vorstand- und Gesamtvorstandsstzung des Bundesverbandes diskutiert und eine entsprechende Empfehlung voraussichtlich im Herbst 1999 verabschiedet.

Exkurs:

Rechtmäßigkeit von Wertermittlungsrichtlinien bei Pächterwechsel

Es stellt sich die Frage, inwieweit Wertermittlungsrichtlinien erlassen werden können.

Das Bundeskleingartengesetz enthält in **§ 11** eine Regelung über die Kündigungsschädigung. Der Abs. 1 sagt aus: „Wird ein Kleingartenpachtvertrag nach § 9, Abs. 1 Nr. 2-6 gekündigt, hat der Pächter einen Anspruch auf angemessene Entschädigung für die von ihm eingebrachten oder gegen Entgelt übernommenen Anpflanzungen und Anlagen, soweit diese im Rahmen der kleingärtnerischen Nutzung üblich sind. Soweit Regeln für die Bewertung von Anpflanzungen und Anlagen von den Ländern aufgestellt oder von einer Kleingärtnerorganisation beschlossen und durch die zuständige Behörde genehmigt worden sind, sind diese bei der Bemessung der Höhe der Entschädigung zugrunde zu legen. Bei einer Kündigung nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 und 6 sind darüber hinaus die für die Enteignungsschädigung geltenden Grundsätze zu beachten.“

§ 11 BKleingG enthält lediglich Vorschriften über die **Kündigungsschädigung** bei **Kündigung** durch den Verpächter, nicht dabei bei einer Kündigung durch den Pächter.

Erfolgt die Kündigung wegen anderer planungsrechtlichen Festlegungen (Nr. 5 und 6 der Vorschrift) erfolgt die Entschädigung nach enteignungsgleichen Grundsätzen. Erfolgt die Entschädigung wegen der Gründe in Nr. 2 -4, findet eine Werterstattung statt. Gibt es Wertermittlungsrichtlinien, sind diese anzuwenden.

Das BKleingG enthält keine rechtlichen Vorschriften über **Wertermittlungen oder eine Festlegung von Ablösesummen bei Pächterwechsel**. Dabei stellt sich die Regelung wie folgt dar: Gemäß § 4 Abs. 1 BKleingG gelten die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches über die Pacht. Nach § 581 Abs. 2, 556 BGB Pacht ist das **Grundstück bei Ende des Pachtvertrages zu beräumen**, d. h. sowohl der Bewuchs als auch die Laube sind zu entfernen. In der Praxis haben die Kleingärtnerorganisationen Vereinbarungen in der Satzung oder im Pachtvertrag getroffen, daß Bewuchs und Laube an den Nachpächter weitergegeben werden dürfen und keine Beräumung erfolgen muß. Dies sind schuldrechtliche Regeln zwischen den Parteien - dem Verpächter, dem Kleingärtner und dem Nachfolger. Solche Regelungen sind zulässig und im Sinne des sozialen Anspruchs des Kleingartenwesens auch angemessen.

Eine Enteignung liegt darin, wie manche meinen, nicht. Eine Enteignung im Sinne Art. 14 GG ist nur durch ein Gesetz oder staatlichen Eingriff möglich, nicht durch eine Parteivereinbarung. Nach den gesetzlichen Vorschriften muß das Kleingartengrundstück nach Ende des Pachtverhältnisses beräumt werden. Die Parteivereinbarung der Ablösesumme stellt den Pächter also besser als es nach dem Gesetz wäre.

Es liegt auch kein Verstoß gegen das Verbot abweichender Vereinbarungen gemäß § 13 BKleingG vor. Diese Regelung gilt nur für die ausdrücklich im § 4 -12 BKleingG festgelegten Regelungen. Sachverhalte, die von diesen Regelungen des BKleingG nicht erfasst sind, können privatrechtlich geregelt werden. Die Festsetzung der Ablösesumme und die Wertermittlung bei Pächterwechsel ist aber gerade nicht Gegen-

stand dieser Vorschriften. § 11 regelt nur die Kündigungsentschädigung bei Kündigung durch den Verpächter.

Der Verein oder Verband kann daher Wertermittlungsrichtlinien erlassen. Im Sinne einer Beherrschbarkeit der Ablösesumme bei Pächterwechsel und der Unterstützung sozial schwacher Bevölkerungskreise beim Erwerb eines Kleingartens ist dies auch sinnvoll.

Die Studie zeigt noch ein weiteres Problemfeld auf:

5.3 Umfang der Ver- und Entsorgungseinrichtungen in der Laube

Ergebnisse der Studie

Die Studie stellt fest, daß die Laube besser mit Ver- und Entsorgungseinrichtungen ausgestattet ist, wie dies bislang angenommen wurde.

In den alten Bundesländern haben 90 % und in den neuen 98 % einen Stromanschluß in der Laube. Wasserversorgung in der Laube befinden sich in den alten Bundesländern zu 62 %, in den neuen Bundesländern zu 53 %.

Eine Toilette mit Wasserspülung haben bundesweit insgesamt 25 %. Der Kanalanschluß ist mit ca. 3 - 5% verschwindend gering.

Regional gibt es erhebliche Unterschiede, insbesondere ist die Ausstattung in kleineren und mittleren Städten deutlich niedriger als in Ballungsgebieten und Großstädten. Wenn auch die Zahlen aufgrund des Erhebungsverfahrens nicht ganz mit der Realität übereinstimmen, wie manche Verbände kritisieren, ergibt sich trotzdem die Tendenz einer höheren Versorgung als angenommen.

Folgen der Studienergebnisse:

Das Bundesbauministerium, in dessen Auftrag die Studie erstellt wurde, hat dem Bundesverband daher im Spätsommer letzten Jahres deutlich signalisiert, daß man auf diese Frage eine gemeinsame Lösung finden müsse und eine eindeutige Stellungnahme des Verbandes erwarte. Das Bundesministerium selbst hielt es für möglich, das Bundeskleingartengesetz bezüglich § 3 zu ändern.

Der Bundesverband wird ausgerechnet dann mit diesen Ergebnissen der Studie konfrontiert, wenn erstmals das Bundesverfassungsgericht die Rechtmäßigkeit der Pachtpreisbindung des § 5 BKleingG festgestellt hat (Beschluß des BVerfG vom Febr. 1998).

In der Gesamtvorstandssitzung des Bundesverbandes vom 31.10.1998 wurde diese Frage ausführlich mit dem Für und Wider der Lösungsmöglichkeiten diskutiert.

Einig war der Gesamtvorstand sich, daß ein Rückbau der Ver- und Entsorgungseinrichtungen in der Praxis nicht durchsetzbar ist. Die ursprünglich vom Verband befürwortete Lösung, die Auslegung des BKleingG nachträglich zu ändern, ist nach Auskunft des Bundesbauministeriums rechtlich nicht zulässig. Der Bundesverband entschloß sich schließlich, dem Bauministerium dahingehend zu antworten, einer gesetzlichen Änderung des § 3 BKleingG zuzustimmen und die Ver- und Entsorgung in der Laube des Kleingartens zuzulassen. Gleichzeitig soll im Bundesgesetz festgelegt werden, daß die Entsorgung auf Länder- oder Kommunalebene übertragen

wird, der **Einzelanschluß der Laube an das Kanalnetz soll grundsätzlich ausgeschlossen sein.**

Ob es zu dieser gesetzlichen Neuregelung kommt, ist derzeit noch völlig offen. Durch den Wechsel der Bundesregierung und der Bundesministerien muß die Frage neu erörtert werden. Es scheint so, daß derzeit seitens der Bundesregierung kein Handlungsbedarf mehr geltend gemacht wird. Eine Entscheidung wird jedoch frühestens Ende des Jahres getroffen werden.

Wichtig ist, daß selbst wenn diese gesetzliche neue Regelung kommt, es nicht um eine größere Ausstattung der Lauben geht hin zu Bewohnbarkeit von Lauben und einer größeren Freizeitnutzung, sondern um eine Legalisierung des Status quo Strom und Wasser. Der Einzelanschluß der Laube an das Abwasser ist nicht gewollt. Es wird kein Rechtsanspruch an eine bestimmte Ausstattungsform begründet.

II. Arbeitsgruppen des Bundesverbandes zu aktuellen Problemen

Zu aktuellen Fragen im Kleingartenwesen unterhält der BDG mehrere Arbeitsgruppen, die sich intensiv mit einem Thema beschäftigen und dies für den Vorstand/Gesamtvorstand vorbereiten.

1. Arbeitsgruppe „Grundsätze der Wertermittlung bei Pächterwechsel“

Über diese Arbeitsgruppe wurde bereits im vorangegangenen Vortragsteil berichtet. Sie hat die Aufgabe, Grundsätze der Wertermittlung aufzustellen und Empfehlungen auszusprechen. Es ist nicht vorgesehen, bundesweite Wertermittlungsrichtlinien zu verabschieden.

2. Arbeitsgruppe „Finanzielle Belastungen im Kleingartenwesen“

Bei finanziellen Belastungen im Kleingartenwesen ist häufig nur von der Pacht die Rede. Neben der Verdoppelung des Pachtpreises können nach dem neuen § 5 BKleingG aber auch die öffentlich-rechtlichen Lasten umgelegt werden. In der Praxis zeigt sich, daß Straßenreinigung, Grundsteuer und andere öffentlich-rechtliche Lasten häufig eine zusätzliche erhebliche finanzielle Belastung darstellen. Ziel der Arbeitsgruppe war es, diese finanziellen Belastungen zu analysieren. Dabei hat sich gezeigt, daß nach dem Ergebnis der von der Arbeitsgruppe gestarteten Umfrage die Handhabung regional sehr unterschiedlich ist. Man kann jedoch eine Tendenz, auch der Kommunen, herausfiltern, alle öffentlich-rechtlichen Lasten umzuwälzen. Ziel der Arbeitsgruppe ist es, dies zu verdeutlichen und diese Belastungen neben dem Pachtpreis in die politische Diskussion einzubringen. Zu den einzelnen Themen wird ein Berichtstand gegeben und Empfehlungen und Hilfestellungen angeboten. Dieses Ergebnispapier ist als interne Handreichung und Information der Verbände gedacht.

3. Arbeitsgruppe „Entkommunalisierung der Verwaltung“

Die Entkommunalisierung der Verwaltung, die Auflösung der Grünflächenämter und die Übertragung von Aufgaben auf private Unternehmen führt zu einer erheblichen Umstrukturierung der Verwaltung, die auch die Kleingärtnervereine vor Ort zu spüren

bekommen. Das Grünflächenamt als typischer Ansprechpartner entfällt. Weder Beratung noch tatsächliche Hilfe ist im bisherigen Maße zu bekommen. Die Förderung des Kleingartens geht deutlich zurück. Private Unternehmen erheben für jede Sachleistung entsprechende Gebühren.

Auf diese Situation müssen die Kleingärtnerverbände reagieren. Mit diesem Thema wird sich auch DER FACHBERATER 4/99 befassen.

4. Arbeitsgruppe „Öffentlichkeitsarbeit“

Die neugebildete Arbeitsgruppe „Öffentlichkeitsarbeit“ hat die Aufgabe, die Ergebnisse der beiden Seminare „Öffentlichkeitsarbeit“ von 1997 und 1998 zu einem Leitfaden zusammenzutragen.

5. Arbeitsgruppe „Merkblätter“

Mit finanzieller Unterstützung des Umweltbundesamtes Berlin hat die Arbeitsgruppe „Merkblätter“ neue Merkblätter zu den Themen

- Nr. 29 Bodenschutz durch naturgemäße Bearbeitung
- Nr. 30 Der Boden lebt - Boden, Wasser und Luft
- Nr. 31 Bodenschutz- Entsiegelung von Flächen
- Nr. 32 Bodenprobe
- Nr. 33 Konstruktiver Holzschutz
- Nr. 34 Physikalischer Holzschutz
- Nr. 35 Holzpflege und Renovierung von Gartenhölzern
- Nr. 36 Asbest und Gesundheit
- Nr.37 Schutzmaßnahmen bei Sanierung und Abbruch von Asbestzementprodukten

erarbeitet. Diese Merkblätter werden in einem bestimmten Kontingent den Landesverbänden zur Verfügung gestellt. Nachdruck und Fotokopie sind ausdrücklich erwünscht.

III. Kleingärten und Sozialhilfe

Einführung:

In zunehmendem Maße werden heute Menschen zu Sozialhilfeempfänger: durch plötzlich auftretende Arbeitslosigkeit, Nichteinstieg ins Erwerbsleben, Ehescheidung oder Trennung vom Partner reicht das Familieneinkommen nicht mehr aus, so dass die Betroffenen Sozialhilfe beantragen müssen. Grundsätzlich stellt dies noch kein Problem dar, da die Kosten eines Kleingartens so sozialverträglich gestaltet sind, dass sie auch vom Sozialhilfebetrag noch getragen werden können.

In der Praxis sind in der letzten Zeit vermehrt Fälle aufgetreten, in dem das Sozialamt die betroffenen Kleingärtner aufgefordert hat, ihren Kleingarten zu kündigen, um die darauf befindliche Laube zu veräußern und zur Finanzierung ihres Lebensunterhaltes einzusetzen, bevor Sozialhilfe gewährt werden kann.

Von ihrer sozialen Sinnggebung her sollen Kleingärten gerade Beziehern niedriger Einkommen zur Verfügung stehen, um einen Ausgleich für die begrenzten Wohnverhältnisse zu schaffen. Die Inanspruchnahme des Gartens bei Gewährung von Sozialhilfe widerspricht diesen Zielen.

Bei Inanspruchnahme von Sozialhilfe sind aus der Praxis zwei Fälle bekannt:

1. Das Sozialamt lässt sich vom Sozialhilfeempfänger seinen **Anspruch abtreten**, der sich bei **Weiterveräußerung der Laube** ergibt. In diesem Fall wird im Falle einer Kündigung durch den Kleingärtner die fällige Ablösesumme, sobald den oben genannten Schonbetrag übersteigt, an das Sozialamt gezahlt.

Um einen solchen Fall handelt es sich bei einem durch die Presse gegangenen Urteil des Verwaltungsgerichts Braunschweig, Az: 4 A 4006/97 vom 15.12.1997. Gegen diese Vorgehensweise können keine rechtliche Einwände erhoben werden, da der Kleingärtner seinen Garten solange behalten kann, wie er möchte und **nur im Falle einer Eigenkündigung** den daraus gezogenen wirtschaftlichen Wert an das Sozialamt abführen muss.

2. Das Sozialamt verlangt als **Voraussetzung** für die Zahlung von Sozialhilfe, dass der Hilfeempfänger seinen Garten **unverzüglich kündigt und seine Laube veräußert**. In diesem Fall sollte Widerspruch gegen die Entscheidung eingelegt werden, denn es fragt sich, ob der Kleingarten bei der Zahlung von Hilfe zum laufenden Lebensunterhalt in Anspruch genommen werden darf.

Bundessozialhilfegesetz:

Die Voraussetzungen für die Beziehung von Sozialhilfe sind im Bundessozialhilfegesetz geregelt. Gemäß § 11 des Bundessozialhilfegesetzes ist denjenigen Hilfe zum Lebensunterhalt zu gewähren, der seinen Lebensunterhalt nicht aus seinem Einkommen oder Vermögen bestreiten kann (sogenannter Nachrang der Sozialhilfe). Ziel der Vorschrift ist es, dass hilfsbedürftige Personen zunächst ihr eigenes Vermögen und ihre eigenen finanziellen Möglichkeiten ausschöpfen, bevor sie den Lebensunterhalt aus Steuergeldern finanziert erhalten.

Schonvermögen

§ 88 Bundessozialhilfegesetz definiert näher das einzusetzende Vermögen und sagt, zum Vermögen im Sinne dieses Gesetzes gehört das gesamte verwertbare Vermögen.

Nach dieser Vorschrift braucht das Vermögen vor Bezug von Sozialhilfe dann nicht angesetzt werden, wenn es sich um sogenanntes **Schonvermögen** handelt. Kleingärten sind dort nicht ausdrücklich erwähnt. Ziffer 4 der Vorschrift beschreibt als nicht antastbares Schonvermögen Gegenstände, die zur Berufstätigkeit dienen, den angemessenen Hausrat oder das **Eigenheim** oder die Eigentumswohnung, die vom Hilfesuchenden selbst und seinen Angehörigen bewohnt werden und den Bedarf einer angemessenen Wohnung nicht übersteigen

Man könnte nun folgern, da schon das wirtschaftlich wertvollere Eigenheim zum Schonvermögen gehöre, gelte dies erst recht für den wirtschaftlich weniger wertvollen Kleingarten mit der Laube. Dies ist nach Ansicht der Gesetzgeber jedoch nicht so. § 88, Ziffer 1 - 8 enthält eine abschließende numerative Aufzählung, die nicht durch Auslegung ergänzt werden kann. Beim Wohnrecht und den anderen Rechten des § 88, Abs. 1 Bundessozialhilfegesetz handelt es sich um die elementaren, zum Leben notwendigen Voraussetzungen. Eine ergänzende Auslegung und Erweiterung um nicht ausdrücklich genannte, wenn auch sozial wichtige Vermögensgegenstände ist nicht möglich. Da der Kleingarten als Schonvermögen nicht ausdrücklich in der Vorschrift aufgezählt ist, fällt er auch nicht unter § 88, Abs. 1.

Grenze bei geringwertigem Vermögen

Eine Inanspruchnahme des Kleingartens ist dann verwehrt, wenn es sich gemäß § 88, Abs. 2 BSHG um eine Laube mit einem geringen Vermögenswert handelt. Die Höhe des wegen Geringfügigkeit nicht einsetzbaren Betrages wird durch Rechtsverordnung festgelegt und beträgt für den Hilfesuchenden 2.500 DM und wenn er über 60 Jahre alt ist, 4.500 DM; zuzügliche 1.200 DM für den in seinem Haushalt lebenden Ehepartner und zuzügl. 500 DM für jedes im Haushalt lebendes Kind. Ergibt die Wertermittlung laut Schätzung unterhalb dieser Summe, ist eine Inanspruchnahme nicht möglich.

Soziale Härte im Sinne des § 88 Abs. 3 Bundessozialhilfegesetz

Der Kleingarten kann auch dann nicht eingesetzt werden, wenn seine Verwendung eine Härte darstellen würde. In § 88 Abs. 3 BSHG heisst es: *„Die Sozialhilfe darf nicht vom Einsatz oder von der Verwertung eines Vermögens abhängig gemacht werden, soweit dies für den, der das Vermögen einzusetzen hat, und für seine unterhaltsberechtigten Angehörigen eine Härte bedeuten würde.“*

Bei dieser Definition der Härte handelt es sich um einen sogenannten unbestimmten Rechtsbegriff, der der Auslegung bedarf. Die Behörde hat bei der Auslegung eine gewisse Ermessensentscheidung, muss die Umstände des Falles jedoch berücksichtigen und das Ermessen auch tatsächlich ausüben. Dabei ist folgendes zu berücksichtigen: Jemand, der in die Sozialhilfe fällt, befindet sich privat zumeist in einer schwierigen Situation (Arbeitslosigkeit, Trennung vom Ehepartner, etc.). Gerade in dieser schwierigen sozialen Situation ist es um so wichtiger, dass der Betroffene das sozial Umfeld der Kleingartengemeinschaft behält und seine Freizeit im Garten verbringen kann.

Die Laube an sich ist nicht veräußerbar und hat keinen Wert es sei denn, der Garten wird gekündigt. Die Veräußerung des relativ geringen Betrags der Gartenlaube führt dazu, dass die Familie auf Dauer den Garten verliert. Deshalb ist die Kündigung des Kleingartens eine soziale Härte. Das Gesetz geht nicht mal von einer besonderen Härte aus, sondern nur einer Härte.

Der Bundesverband Deutscher Gartenfreunde e. V. hat sich bemüht, diese Fragen rechtlich zu klären. Nach Auskunft des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen wurde mitgeteilt, § 88 Abs. 3 BSHG enthalte eine Härteklausel, die den Ländern die Möglichkeit gebe, per Verordnung entsprechende Regeln zu treffen. In einigen Landesverbände ist dies auch der Fall. So heisst es z. B. in den Sozialhilferichtlinien des Landes Rheinland-Pfalz: „Eine Härte liegt in der Regel auch dann vor, wenn es sich um einen kleinen, selbstbewirtschafteten Garten (bis etwa 400 m²) handelt.“ In einer anderen Vorschrift heisst es, dass bei Familien mit Kindern der Kleingarten nicht in Anspruch genommen werden kann. Nach Auskunft der zuständigen Landesministerien werden die Sozialämter angehalten, im Wege der Ermessensentscheidung die Kündigung eines Kleingartens grundsätzlich nicht bei Bezug von Sozialhilfe zu verlangen.

In vielen Ländern ist dies auch der Fall. Trotzdem kommt es immer wieder vor, dass einzelne Sozialämter von Sozialhilfeempfängern die Kündigung des Gartens verlangen, bzw. sich von ihnen eine Verpflichtungserklärung unterschreiben lassen, den Garten sofort zu kündigen. Es ist ratsam, dass die Vereine in solchen Fällen ihre Mitglieder darauf hinweisen, einem solchen Kündigungsbegehren nicht nachzugeben, sie in der Angelegenheit unterstützen und sich gerne auch an den zuständigen Landesverband oder Bundesverband mit der Bitte um Unterstützung wenden können.

**Kleingartenrechtliche Nebenleistungen des
Pächters**

- Erstattung der öffentlich-rechtlichen Grund-
stückslasten –

Rechtsanwalt Dr. Lorenz M a i n c z y k , MR a. D.
Bonn

Kleingartenrechtliche Nebenleistungen des Pächters

- Erstattung der öffentlich-rechtlichen Grundstückslasten -

Der Pachtzins i.S.d. § Abs. 1 BKleingG ist das Entgelt für die Überlassung von Grund und Boden zur kleingärtnerischen Nutzung. Er umfaßt nicht die sog. Nebenleistungen, zu denen der Pächter verpflichtet ist, wenn der Verpächter den Erstattungsanspruch geltend macht.

Das BKleingG kennt zwei Erstattungsansprüche, und zwar den Anspruch auf Erstattung von bestimmten Aufwendungen des Verpächters für die Kleingartenanlage (§ 5 Abs. 4 Satz 1 BKleingG) und den Anspruch auf Erstattung der öffentlich-rechtlichen Lasten des Kleingartengrundstücks, die der Verpächter getragen hat (§ 5 Abs. Satz 1 BKleingG).

Der durch das BKleingÄndG in den § 5 BKleingG neu eingefügte Absatz 5 räumt dem Verpächter die Möglichkeit ein, unabhängig von Parteiabreden vom Pächter die Erstattung der öffentlich-rechtlichen Lasten zu verlangen, die auf dem Kleingartengrundstück ruhen. Nach früherem Recht hatte gem. § 546 BGB i.V.m. den §§ 4 Abs. 1 BKleingG und 581 Abs. 2 BGB der Verpächter die Lasten, die auf dem Kleingartengrundstück ruhen zu tragen, soweit vertraglich nichts anderes vereinbart worden war. Das BVerfG hat in seiner Entscheidung vom 23. September 1992 (BVerfG 114, 148 ff) die Verfassungswidrigkeit der früheren Pachtzinsbegrenzung u.a. damit begründet, daß der Eigentümer ggf. sogar Verluste hinnehmen müsse, wenn er keine Möglichkeit habe, öffentliche Lasten, die für ein Kleingartengrundstück in beträchtlicher Höhe anfallen können, in angemessener Weise bei der Bemessung des Pachtzinses berücksichtigen. Der Gesetzgeber müsse daher sicherstellen, daß öffentliche Lasten, die auf dem Kleingartengrundstück ruhen, auf die Pächter abgewälzt werden können.

Diesen Forderungen hat der Gesetzgeber durch § 5 Abs. 5 Satz 1 BKleingG -neu - Rechnung getragen.

1. Öffentlich- rechtliche Lasten des Kleingartengrundstücks

Lasten i. S. des § 5 Abs. 5 Satz 1 BKleingG sind Aufwendungen, die der Verpächter als Eigentümer des Kleingartengrundstücks zu tragen hat Dabei handelt es sich um Leistungsverpflichtungen, die aus dem öffentlichen Recht erwachsen. Das Gesetz spricht daher von öffentlich-rechtlichen Lasten. Das sind öffentliche Abgaben, die an das Kleingartengrundstück, nicht an die Person des Eigentümers gebunden sind. Hierzu gehören: die Grundsteuer, Beiträge, und zwar Straßenausbau- und Anschlußbeiträge nach den Kommunalabgabengesetzen der Länder und grundstücksbezogene Gebühren, also solche, die der Verpächter als Eigentümer des verpachteten Grundstücks zu tragen hat.

Für Erschließungsbeiträge nach dem BauGB (§§ 127 ff BauGB), die ebenfalls öffentlich-rechtliche Abgaben i. S. des § 5 Abs. Satz 1 BKleingG sind, trifft das

BKleingÄndG in Art. 2 eine Sonderregelung. Danach werden Erschließungsbeiträge für Grundstücke, die als Kleingärten i. S. des BKleingG genutzt werden, solange zinslos gestundet, bis das Kleingartengrundstück einer anderen Nutzung zugeführt wird.

2. Grundsteuer

Die Grundsteuer ist eine Abgabe, die auf dem Grundbesitz ruht (§ 1 Abs. 1 GrStG). Grundbesitz ist der Sammelbegriff für das land- und forstwirtschaftliche Vermögen, für Grundstücke des Grundvermögens und für Betriebsgrundstücke.

Zum land- und forstwirtschaftlichem Vermögen gehören alle Wirtschaftsgüter, die einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft dauernd zu dienen bestimmt sind (§ 33 BewG), insbesondere der Grund und Boden. Die land- und forstwirtschaftliche Nutzung umfaßt auch die gärtnerische Nutzung. Zum Grundvermögen gehören nach § 68 Abs. 1 BewG der Grund und Boden, die Gebäude, die sonstigen Bestandteile und das Zubehör, soweit es sich nicht um land- und forstwirtschaftliches Vermögen handelt. Der Begriff des Grundvermögens wird also zum Begriff des land- und forstwirtschaftlichem Vermögens negativabgegrenzt, während § 33 BewG positiv bestimmt, welcher Grundbesitz als land- und forstwirtschaftliches Vermögen anzusehen ist (BFHE 133, 212, 215).

2.1 Grundsteuerliche Bewertung von Kleingärten

Kleingärten i. S. des BKleingG sind nach den Bewertungsrichtlinien der Finanzminister der Länder und nach der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs (BFH) in der Regel als land- und forstwirtschaftliches Vermögen zu bewerten, es sei denn, daß aus besonderen Umständen zu entnehmen ist, daß das Kleingartenland demnächst einer Bebauung oder einer anderen nichtgärtnerischen Nutzung zugeführt werden soll (§ 69 Abs. 1 BewG; § 51 Abs. 2 BewG DDR, der in den neuen Ländern weiter gilt). Für die alten Länder bestimmt § 69 Abs. 3 BewG, daß Flächen stets dem Grundvermögen zuzurechnen sind, wenn sie in einem Bebauungsplan als Bauland festgesetzt sind, ihre sofortige Bebauung möglich ist und die Bebauung innerhalb des Plangebiets in benachbarten Bereichen begonnen hat oder schon durchgeführt ist.

2.2 Bewertung von Gartenlauben

Gartenlauben, die den Anforderungen des § 3 Abs. 2 BKleingG entsprechen, werden als der kleingärtnerischen Nutzung dienende Nebenanlagen behandelt und für grundsteuerliche Zwecke nicht bewertet. Das gleiche gilt auch für Gartenlauben in den neuen Ländern, die vor dem 1. Januar 1991 errichtet worden sind und deren bebaute Fläche (einschließlich überdachtem Freisitz) und nicht mehr als 25 m² beträgt.

Kleingartenflächen, die mit einer Laube (einschließlich eines überdachtem Freisitzes) von mehr als 24 m² bzw von mehr als 25 m² (Bezugsfertigkeit vor dem 1.1.1991

in den neuen Ländern) bebaut sind, bilden eine selbständige wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens und sind als Bauwerke auf fremden Boden dem Kleingärtner zuzurechnen. Dies gilt jedoch nicht, wenn der Einheitswert der Laube die für das jeweilige Land maßgebliche Bagatellgrenze unterschreitet. Die Bagatellgrenze liegt bezogen auf das Jahr 1964 in den alten Bundesländern zwischen 1000 DM und 4000 DM in Berlin (West) und in den neuen Ländern bei 400,- DM in Berlin (Ost) bei 2000,-DM bezogen auf das Jahr 1935 wegen noch nicht festgestellter Einheitswerte. Die Bagatellgrenzen entsprechen etwa folgenden Baukosten 1991 :

1000,- DM	1964 etwa	3.700,- DM
4000,- DM	1964 etwa	14.400,- DM
400,- DM	1935 etwa	5.715,- DM
2.000,- DM	1935 etwa	29.575,- DM

Nach dem Erlaß des Sächsischen Staatministerium für Finanzen vom 18. März 1993 ist dabei wie folgt zu verfahren:

- für Gartenlauben, die vor dem 1. Januar 1991 errichtet worden sind und deren bebaute Grundfläche (einschließlich überdachtem Freisitz) nicht mehr als 25 m² beträgt sind keine Einheitswerte festzustellen.
- für Gartenlauben mit einer bebauten Grundfläche (einschließlich überdachtem Freisitz) von 26 bis 30 m² ist der Einheitswert mit 800,- DM bei Gebäuden in Holzbauweise und mit 1.000,- DM bei Gebäuden in Fertigbau- bzw. Massivbauweise anzusetzen; damit sind Alterswertminderungen sowie wertmindernde und werterhöhende Umstände abgegolten;
- für Gartenlauben, deren bebaute Grundfläche (einschließlich überdachtem Freisitz) 30 m² übersteigt, sind Einheitswerte nach den Grundsätzen der Richtlinie zur Vereinfachung des Bewertungsverfahrens vom 3. Oktober 1975 (DDR) festzustellen.

In diesem Zusammenhang stellt sich das Problem des Bestandsschutzes. Dabei geht das BewG davon aus, daß der Bestandsschutz Wirkungen nur im Baurecht entfaltet. Denn Bestandsschutz bedeutet Schutz der bestehenden Nutzung vor behördlichen Eingriffen in diese Nutzung. Bewertungsrechtlich dagegen ist der Bestandsschutz kein Kriterium für die Zuordnung der Gartenlaube zum land- und forstwirtschaftlichem Vermögen oder zum Grundvermögen.

2.3 Folgen der Bewertung von Gartenlauben für die Kleingartenflächen

Kleingartenflächen, die mit einer Laube von mehr als 24 m² bzw. 25 m² (Bezugsfertigkeit vor dem 1.1.1991 in den neuen Ländern bebaut sind, sind als unbebaute Grundstücke zu bewerten. Eine Sonderregelung trifft in soweit der Erlaß des Sächsischen Staatsministeriums der Finanzen vom 13. August 1997. Danach ist der Bodenwert von Kleingartenflächen auf folgende Höchstwerte nach den Wertverhältnissen vom 1.1.1935 zu begrenzen, soweit in absehbarer Zeit keine andere als die kleingärtnerische Nutzung anzunehmen ist und zwar für die

- Großstädte Chemnitz, Dresden und Leipzig auf 3 DM/m²
- für die übrigen Städte auf 2 DM/m²
- für die verbleibenden Gemeinden auf 1 DM/m².

Auf diese Höchstwerte ist ein Abschlag von 20 v.H. anzuwenden. Mit diesem Abschlag wird den Beschränkungen, denen die Kleingartenflächen unterliegen, angemessen Rechnung getragen. Soweit im Einzelfall ein objektiv niedrigerer Bodenwert nach den Wertverhältnissen vom 1.1.1935 vorliegt, ist dieser der Wertfeststellung zugrunde zu legen.

2.4. Bewertungsverfahren

Ausgangswert für die Grundsteuer ist der Einheitswert bzw. der Ersatzwirtschaftswert in den neuen Ländern. Er ist die Grundlage für die Ermittlung der Steuermeßbetrages, auf dem das Steuerfestsetzungsverfahren aufbaut. Der Steuermessbetrag wird vom Finanzamt festgesetzt. Die endgültige Veranlagung der Steuer wird von der Gemeinde vorgenommen. Die Gemeinde bestimmt dabei, mit welchem v.H. Satz des Steuermeßbetrages die Grundsteuer zu erheben ist (Hebesatz). Im Rahmen ihres Ermessens kann die Gemeinde die Hebesätze nach ihren finanziellen Bedürfnissen festlegen. Sie darf dabei nur nicht willkürlich und unsachlich verfahren.

2.5 Überwälzbarkeit der Grundsteuer

Ist der bürgerlich-rechtliche Eigentümer des Kleingartenlandes zur Grundsteuer herangezogen worden, dann kann er (als Verpächter) gem. § 5 Abs. 5 Satz 1 BKleingG vom Pächter Erstattung der Grundsteuer verlangen.

Probleme können sich ergeben, wenn der erstattungsberechtigte Verpächter einen erkennbar fehlerhaften ermittelten Steuerbetrag hinnimmt, z.B. für einen auf nicht zutreffender Bewertung des Kleingartenlandes als Grundvermögen beruhenden Steuerbescheid Bestandskraft eintreten läßt, also kein Rechtsmittel gegen den Bescheid einlegt, und den fehlerhaften Steuerbetrag auf den (die) Pächter abwälzt. Hierin kann eine Pflichtverletzung gegenüber dem Pächter liegen. Aus dem Pachtverhältnis ergibt sich für den erstattungsberechtigten Verpächter u.a. auch die (Neben-) Verpflichtung, sich so zu verhalten, daß Eigentum und sonstige Rechtsgüter des Pächters nicht verletzt werden. Läßt aber der Verpächter den erkennbar fehlerhaften Steuerbescheid bestandskräftig werden, auf dem ursächlich der Erstattungsanspruch des Verpächters beruht, so kann dies dazu führen, daß der Pächter gegenüber dem Verpächter einen Schadensersatzanspruch nach den Grundsätzen der positiven Vertragsverletzung hat.

Dabei trifft den Pächter, der sich auf eine positive Vertragsverletzung des Verpächters beruft, die Beweislast dafür, daß ein Rechtsmittel zur Änderung des Bescheids geführt hätte. Legt also ein Verpächter gegen einen erkennbar unrichtigen Bescheid ein Rechtsmittel nicht ein, so kann er den auf der Unrichtigkeit beruhenden Steuerbetrag vom Pächter nicht erstattet verlangen (LG München, DWW 1978, 99f.).

3. Beiträge

Zur zweiten Gruppe der überwältzbaren Aufwendungen für öffentlich-rechtliche Lasten gehören Beiträge. Beiträge sind öffentlich-rechtliche Entgeltabgaben für gebotene Vorteile, die durch die Möglichkeit der Inanspruchnahme öffentlicher Einrichtungen und Anlagen entstehen. Zu unterscheiden ist hierbei zwischen Beiträgen, die nach Bundesrecht erhoben werden, das sind die Erschließungsbeiträge, und den auf Landesrecht beruhenden Straßenausbau- und Anschlußbeiträgen nach dem Kommunalabgabengesetzen der Länder (KAG).

Erschließungsbeiträge nach Bundesrecht (§§ 127 bis 135 BauGB) werden erhoben für die erstmalige Herstellung von Verkehrsanlagen (Straßen, Wege, Plätze, die zum Anbau bestimmt sind, und Sammelstraßen), ferner von Parkflächen und Grünanlagen, mit Ausnahme von Kinderspielplätzen, sowie Immissionsschutzanlagen. Diese Beiträge sind, soweit Kleingartenland hiervon betroffen ist, nach Art. 2 BkleingÄndG zinslos zu stunden, solange das Land kleingärtnerisch genutzt wird.

3.1 Straßenausbaubeiträge

Straßenausbaubeiträge werden von der Gemeinde erhoben für die Erneuerung, Verbesserung und Erweiterung von fahrbahnen und nicht befahrbaren Verkehrsanlagen (Straßen, Wegen, Plätzen) und Parkflächen.

Das Ausbaubeitragsrecht ist Landesrecht. Rechtsgrundlage sind die Kommunalabgabengesetze der Länder. Die entsprechenden Ermächtigungsnormen sind, abgesehen von denen den Stadtstaaten Bremen und Hamburg, in den jeweiligen Kommunalabgabengesetzen der Länder enthalten.

Das Recht zur Erhebung von Ausbaubeiträgen ist abhängig von einer Leistung der Gemeinde. Diese Leistungen bestehen in der „Herstellung, Anschaffung und Erweiterung“ öffentliche Anlagen sowie „bei Straßen, Wegen und Plätzen“ auch in deren Verbesserung, jedoch ohne die laufende Unterhaltung und Instandsetzung. Die Grundstückseigentümer, denen durch die Möglichkeit der Inanspruchnahme der Anlagen und Einrichtungen wirtschaftliche Vorteile geboten werden, sollen als Gegenleistung dafür Beiträge bezahlen. Der Beitrag ist insoweit eine Gegenleistung für durch die Leistung der Gemeinde vermittelten wirtschaftliche Vorteile. Er dient dem Vorteilsausgleich und ist i.d.S. eine Vorzugslast. Grundstückseigentümer, die durch die Inanspruchnahmemöglichkeit einer ausgebauten öffentlichen Anlage im Verhältnis zur Allgemeinheit besondere wirtschaftliche Vorteile haben, sollen diese zusätzlichen Vorteile durch eine Leistung ausgleichen. Denn bei einer Finanzierung der Gemeinde erbrachten Leistung durch Steuern würden die Vorteilsempfänger die von dieser Leistung ausgelösten zusätzlichen Vorteile auf Kosten der Allgemeinheit, also gleichsam entgeltlos erhalten. Der besondere Vorteil besteht z. B. darin, daß die Anlage den Zugang oder die Zufahrt zum Grundstück ermöglicht und damit erst die Grundstücksnutzung sicherstellt.

Die landesrechtlichen Rechtsgrundlagen für eine Beitragserhebung sind zwischen den einzelnen Ländern unterschiedlich ausgestaltet. Insbesondere ist die Beitragserhebung in einigen Ländern in Form einer Kann-Vorschrift, in anderen Ländern in

Form einer Soll-Vorschrift geregelt. In einigen Ländern gilt für bestimmte Tatbestände eine Soll-Bestimmung und für andere Tatbestände eine Kann-Bestimmung.

3.1.1 Satzung über die Erhebung von Ausbaubeiträgen

Nach allen Kommunalabgabengesetzen der Länder setzt die Erhebung von Ausbaubeiträgen den Erlass entsprechender Ausbaubeitragssatzungen voraus. Die landesrechtlichen Regelungen der Kommunalabgabengesetze sind ihrem Charakter nach Rahmenbestimmungen, die der Ausfüllung durch eine Ortssatzung bedürfen. Straßenausbaubeiträge können daher erst erhoben werden, wenn zuvor eine gültige Ortssatzung erlassen worden ist. Alle Kommunalabgabengesetze der Länder schreiben zwingend vor, welchen Mindestinhalt eine Satzung aufweisen muß, damit sie die Erhebung von Straßenausbaubeiträgen erlaubt. Darüber hinaus kann die Satzung weitere z. T. zweckmäßige Bedingungen enthalten.

Zum Mindestinhalt gehört die Festlegung des Kreises Beitragspflichtigen. Das sind die Grundstückseigentümer bzw. Erbbauberechtigte sowie ggf. die zur Nutzung von Grundstücken dinglich Berechtigten.

Nach allen Kommunalabgabengesetzen muß die Satzung ferner den die Abgabe begründenden Tatbestand d.h., die Leistung der Gemeinde, angeben an, die die Erhebung von Straßenausbaubeiträgen anknüpft. In der Praxis wird dieser Forderung dadurch entsprechen, daß zur Deckung des Aufwandes für die im einzelnen aufgezählten beitragsfähigen Maßnahmen, z. B. für die Herstellung, Anschaffung, Erweiterung und Verbesserung bestimmter öffentlicher Anlagen (bzw. Einrichtungen) die Gemeinde von den Grundstückseigentümern, denen die Möglichkeit der Inanspruchnahme dieser öffentlichen Anlagen Vorteile bietet, Beiträge nach Maßgabe der Satzung erhebt.

Ferner muß nach allen Kommunalabgabengesetzen die Beitragssatzung den Abgabemaßstab enthalten, d.h. den Maßstab, nach dem der (umlagefähige) Aufwand für die Ausbaumaßnahmen auf die Beitragspflichtigen verteilt wird.

Darüber hinaus gehört zum Mindestinhalt die Festlegung des Gemeindeanteils, d.h. des von der Gemeinde zu tragenden Kostenanteils zu dem von dem Beitragspflichtigen zu tragenden Anteil für alle in Betracht kommenden Ausbaumaßnahmen und damit zugleich der auf die Beitragspflichtigen umzulegende Teil der Gesamtkosten.

Schließlich muß die Beitragssatzung auch den Zeitpunkt der Fälligkeit des Beitrags angeben. In einigen Ländern verlangen die entsprechenden Vorschriften der Kommunalabgabengesetze darüber hinaus, daß die Satzung den Zeitpunkt des Entstehens der Beitragspflicht festlegen muß.

In der Satzung kann darüber hinaus der Umfang und die Ermittlung des beitragsfähigen Aufwands, die Abschnittsbildung und Kostenspaltung, ferner die Vorausleistung und Ablösung geregelt werden.

3.1.2 Umfang der beitragsfähigen Ausbaumaßnahmen

Welche Ausbaumaßnahmen beitragsfähig sind regeln die Kommunalabgabengesetze der Länder allgemein. Hierzu gehören der Um- und Ausbau von Verkehrsanlagen. Die erstmalige Herstellung von Verkehrsanlagen ist nach Bundesrecht (§ 127 Abs. 2 BauGB) beitragsfähig. Für Kleingartengrundstücke gilt insoweit die Stundungsregelung des Art. 2 BKleingÄndG und wird nach Maßgabe des bundesrechtlichen Erschließungsbeitrags abgerechnet.

Beiträge nach KAG werden ferner erhoben für die Erneuerung von Anlagen und Einrichtungen, d.h. für die Wiederherstellung z.B. einer abgenutzten Straße entsprechend dem Ausbauzustand. Beitragspflichtig sind ferner Erweiterungsmaßnahmen (Vergrößerung der räumlichen Ausdehnung) bzw. die Verbesserung von Anlagen und Einrichtungen.

Nicht beitragsfähig sind dagegen Maßnahmen der laufenden Unterhaltung und Instandsetzung. Zur laufenden Unterhaltung und Instandsetzung zählen alle Maßnahmen, die notwendig sind, um eine Straße (oder eine Teileinrichtung) in einem ihrer Bestimmung entsprechenden gebrauchsfähigen Zustand zu erhalten, die also der Erhaltung des bestehenden Zustands dienen. Angesichts der Tatsache, daß z. B. die Verschleißschicht einer Fahrbahndecke einer starken Abnutzung unterliegt und deshalb typischerweise bereits nach wenigen Jahren die Aufbringung einer neuen Verschleißschicht erforderlich wird, ist eine derartige Maßnahme der Instandsetzung zuzurechnen, die keine Beitragspflicht auslöst. Von einer bloßen Unterhaltung kann aber nicht mehr die Rede sein, wenn sich eine Gemeinde zu einer Neu- und Umgestaltung der Straße entschließt, die nicht nur dem jeweiligen, sondern einem auf Jahre und Jahrzehnte berechneten Verkehrsbedürfnis genügen soll. Eine solche Maßnahme dient der Straßenverbesserung.

Anders als das BauGB regeln die ausbaubeitragsrechtlichen Vorschriften der Länder nicht, welche Aufwendungen im einzelnen als beitragsfähig in Betracht kommen. Es bestehen aber keine Bedenken die für das Bundesrecht entwickelten Grundsätze auf das Landesbeitragsrecht übertragen. Beitragsfähig ist danach der Erwerb und die Freilegung der Flächen, die Herstellung der Anlagen und Einrichtungen sowie die Übernahme von Anlagen durch die Gemeinde. Eine beispielhafte Aufzählung enthält § 27 des Sächsischen KAG. Danach unterscheiden sich die beitragsfähigen Aufwendungen im wesentlichen nicht von denen des bundesrechtlichen Erschließungsbeitragsrechts. Der Aufwand für Brücken, Tunnels und Unterführungen kann von der Gemeinde als Satzungsgeber ausgeschlossen werden. Begrenzt ist die Beitragsfähigkeit durch den Grundsatz der Erforderlichkeit. Kosten, die nicht erforderlich sind, können nicht auf die Beitragspflicht umgelegt werden.

Der beitragsfähige Aufwand ist aufzuteilen auf die Gemeinde als Repräsentantin der Allgemeinheit einerseits und die Gruppe der betroffenen Grundstückseigentümer. Die Bestimmung des Gemeindeanteils ist dem Ortsgeber vorbehalten. Der Ortsgesetzgeber legt den Gemeindeanteil fest durch Angabe eines Prozentsatzes. Nach dem Sächsischen KAG hat die Gemeinde für Anlagen, die dem Anliegerverkehr dienen, mindestens 25 v.H., für Anlagen des innerörtlichen Durchgangsverkehrs 50 v.H. und für Anlagen, die dem überörtlichen Durchgangsverkehr dienen, 75 v. H. des Aufwands zu tragen.

Der umlagefähige Aufwand (Aufwand nach Abzug des Gemeindeanteils) ist auf die durch die Anlage erschlossenen Grundstücke zu verteilen. Dazu ist ein satzungsmäßig festgelegter Verteilungsmaßstab erforderlich, der es erlaubt, die der Höhe nach unterschiedlichen Vorteile in ein in Ziffern ausdrückbares Verhältnis zu einander zu setzen.

Nach allen Kommunalabgabengesetzen sind durch die Beiträge die (wirtschaftlichen Sonder-) Vorteile abzugelten, die Grundstückseigentümern durch die Möglichkeit der Inanspruchnahme der ausgebauten Anlage geboten werden. Maßgeblich sind also allein die Inanspruchnahmemöglichkeiten. Maßstab für die Verteilung ist die Flächengröße sowie die Art und das Maß der Grundstücksnutzung. Als Art der Grundstücksnutzung kommen die bauliche, gewerbliche oder einer dieser Nutzungsmöglichkeiten vergleichbare Nutzung in Betracht, als Maß die Vollgeschoße oder die Geschoßfläche. In der Praxis wird die kleingärtnerische Nutzung der Nutzungsart nach als eine der baulichen vergleichbare Nutzung behandelt, weil sie Ziel- und Quellverkehr auslöst und nach dem Maß der Nutzung mit dem geringsten Faktor bewertet; beim Vollgeschoßmaßstab (ein Vollgeschoß = 1,0) in der Regel mit 0,5.

Den nach diesen Maßstäben ermittelten Betrag für das Kleingartengrundstück kann der Verpächter gemäß § 5 Abs. 5 Satz 1 BKleingG auf den Pächter (Zwischenpächter) überwälzen. Der Pächter ist berechtigt, diesen Erstattungsbetrag in Teilleistungen, höchstens in fünf Jahresleistungen zu entrichten (§ 5 Abs. 5 Satz 3 BKleingG).

3.2 Anschlußbeiträge/Kanalbaubeiträge

Anschlußbeiträge werden erhoben für leitungsgebundene Einrichtungen, an die Grundstücke (Kleingartengrundstücke) angeschlossen werden können. Hierbei handelt es sich um die der Ver- und Entsorgung dienenden leitungsgebundenen Anlagen. Beitragsfähig sind Herstellungs-, Erweiterungs-, Erneuerungs- und Verbesserungsmaßnahmen. Auch die Erhebung von Anschlußbeiträgen setzt das Vorliegen einer rechtswirksamen Satzung mit einem Mindestinhalt voraus. Zu diesem Mindestinhalt gehört die Ermittlung des Beitrags nach Maßgabe einer Beitragskalkulation entweder in Form der sog. Globalrechnung oder der Rechnungsperiodenkalkulation. Nach der Globalrechnung werden die Kosten für einen bestimmten Zeitraum berechnet unter Berücksichtigung der bisherigen und künftigen Investitionen abzüglich bisheriger und ggf. künftiger Zuschüsse verteilt auf die beitragsfähigen Grundstücke. § 17 des Sächsischen KAG ermächtigt insoweit ausdrücklich Gemeinden und Landkreise zur angemessenen Ausstattung öffentlicher Einrichtungen (Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung) mit Betriebskapital, Beiträge für Grundstücke zu erheben, denen durch die Möglichkeit des Anschlusses an die Einrichtung nicht nur vorübergehend Vorteile zuwachsen. Die Höhe des Betriebskapitals wird durch Satzung festgesetzt. Maßgebend hierfür soll der z. Z. der Kalkulation aktuelle Wiederbeschaffungszeitwert des ganzen Wasserversorgungs- bzw. Abwasserbeseitigungssystems sein.

Nach der sog. Rechnungsperiodenkalkulation wird der durchschnittliche Investitionsaufwand aller Baumaßnahmen innerhalb einer Rechnungsperiode ermittelt.

Auch bei den Anschluß- /Kanalbaubeiträgen wird zwischen dem beitragsfähigen und dem umlagefähigen Investitionsaufwand unterschieden. Beitragsfähig sind die Kosten, die im Zusammenhang mit der Investitionsmaßnahme stehen und durch sie verursacht werden. Umlagefähig dagegen ist der beitragsfähige Aufwand abzüglich des Anteils der Straßenentwässerung, des Gemeindeanteils und des Gebührenfinanzierungsanteils.

Der umlagefähige Aufwand wird nach Maßgabe des in der Satzung festgelegten Verteilungsmaßstabs auf die Grundstücke, denen die Einrichtung Vorteile vermitteln verteilt.

4. Gebühren

Gebühren sind wie Beiträge öffentlich-rechtliche Entgeltabgaben. Von den Beiträgen unterscheiden sie sich dadurch, daß Gebühren für besondere Verwaltungsleistungen oder für die Inanspruchnahme öffentlicher Einrichtungen und Anlagen erhoben werden, während Beiträge einen Ausgleich für wirtschaftliche Vorteile darstellen, die durch die bloße Möglichkeit der Inanspruchnahme geboten werden.

Öffentliche Lasten i. S. des § 5 Abs. 5 BKleingG sind die sog. grundstücksbezogenen Gebühren. Hierzu gehören die Straßenreinigungs-, Abfall-, Abwasser- und Wassergebühren. Gebührenschuldner ist grundsätzlich derjenige, der die öffentliche Einrichtung oder Anlage in Anspruch nimmt, oder den sie unmittelbar begünstigt.

Bei den grundstücksbezogenen Benutzungsgebühren kann beispielsweise für die Frage, wer Benutzer der Einrichtung und damit Gebührenschuldner ist, auf die Grundstückseigentümer abgestellt werden oder auf den/die hinsichtlich des Grundstücks insgesamt rechtlich oder tatsächlich Verfügungs- oder Nutzungsberechtigten (vgl. OVG Münster, KstZ 1986, 35). Soweit das Gebührenrecht auf den Nutzungsberechtigten abstellt, kommt § 5 Abs. 5 BKleingG nicht zur Anwendung, weil in diesem Fall die Gebühr bereits unmittelbar vom Pächter erbracht wird. Das gilt z.B. grundsätzlich für die Wasser- und Abfallgebühren. Diese Vorschrift hat nur in den (Gebühren-) Fällen Bedeutung, in denen der Grundstückseigentümer nach Landesrecht (und der gemeindlichen Satzung) Gebührenschuldner ist.

5. Verteilung des Erstattungsbetrages auf die Kleingärtner

Der Anteil der einzelnen Kleingärtner am Gesamterstattungsbetrag bemißt sich nach dem Flächenverhältnis zwischen dem Kleingarten und der Kleingartenanlage. Die auf gemeinschaftlicher Einrichtungen entfallenden Flächen werden der Einzelparzelle anteilig zugerechnet (§ 5 Abs. 5 Satz 2 BKleingG).

Betroffen von dem Erstattungsanspruch sind jeweils nur die Pächter des Kleingartengrundstücks, das zur Abgabe (Beitrag oder Gebühr) herangezogen worden ist. Der Verpächter kann seinen Erstattungsanspruch nach § 5 Abs. 5 Satz 1 BKleingG nur gegenüber seinem Vertragspartner, geltend machen. Das gilt sowohl im Zwischenpacht- als auch in den Einzelpachtverhältnissen. Andererseits besteht die

Erstattungspflicht gegenüber dem Verpächter jeweils nur auf der Seite des Pächters oder der einzelnen Kleingärtner gegenüber ihrem Verpächter (Zwischenpächter).

Das Gesetz verbietet jedoch nicht, daß für ein Dritter die Leistung des Pächters ganz oder teilweise übernimmt. Insoweit ist eine Umlegung des Erstattungsanspruchs auf Kleingärtnergemeinschaften, also auch auf solche Kleingärtner, die von dem konkreten Erstattungsanspruch eines ihnen fremden Verpächters nicht betroffen sind, durchaus zulässig. Die Übernahme von Leistungen im Rahmen der Erstattung gem. § 5 Abs. 5

Satz 1 BKleingG setzt aber das Einvernehmen zwischen dem erstattungspflichtigen Pächter und dem zur Leistung im Rahmen dieser Erstattungspflicht bereiten Dritten voraus. Erforderlich ist daher immer eine Abrede zwischen dem Dritten, der die Leistung erbringt und dem Pächter, der zu Leistung verpflichtet ist. Solche Abreden können auf Vermittlung des Zwischenpächters zustande kommen. Immer muß es sich hierbei um eine freiwillige Leistung des Dritten handeln. Eine solche freiwillige Umlage kann z.B. zweckmäßig sein, wenn innerhalb einer Gemeinde Kleingärtner unterschiedlich belastet werden, d.h. also nur für ein Kleingartengrundstück Abgaben erhoben werden, etwa weil die Anliegerstraße ausgebaut oder verbessert worden ist, und durch die Umlage eine gleichmäßige Belastung aller Kleingärtner erreicht werden soll.

6. Gemeindeeigenes Kleingartenland und Kommunalabgaben

Grundsätzlich kann niemand sein eigener Schuldner sein (BGHZ 48, 214, 208). In der Rechtsprechung für das Kommunalabgabenrecht werden die Konsequenzen, die sich aus diesem Grundsatz ergeben, unterschiedlich beurteilt. Zum Teil wird die Auffassung vertreten, daß eine Beitrags- bzw. Gebührenpflicht nicht entstehen kann, wenn die Gemeinde Gläubigerin der Abgabe und gleichzeitig

Eigentümerin des mit dieser Abgabe belasteten Grundstücks ist (OVG Münster B.v. 19.9.1985 - 2 B 1431/85 - n.v.; Driehaus, Kommunalabgabenrecht, § 8 Rn 363, 577; Ruff, KSTZ 1986, 9). Andererseits wird dieser Grundsatz für das Abgabenrecht nicht anerkannt (VGH München KSTZ 1985, 218 und 1988, 144).

Im Steuerrecht dagegen kommt der o.g. Konfusionsgedanke nicht zur Anwendung. Gemeinden können gleichzeitig auch Steuergläubiger und Steuerschuldner sein. Bereits das Reichsgericht hat das Selbstbesteuerungsrecht der Gemeinde anerkannt und auf dieser Grundlage entschieden, daß Gemeinden Steuern von ihrem eigenen Grundbesitz erheben und auf die Mieter abwälzen können (RGZ 119 304 ff). Dem gegenüber hat das LG Dortmund in seinem Urteil vom 19. Oktober 1995 - 7 O 2957/95 festgestellt, daß die Gemeinde Grundsteuern bei kommunaleigenen Grundstücken nicht auf die Kleingärtner umlegen darf (DER FACHBERATER 1996, 77). Diese Entscheidung wirkt aber nur zwischen den streitenden Parteien. Sie hat keine darüber hinaus gehende Bedeutung.

7. Fehlerhafte Abgabenbescheide als Erstattungsgrundlage

Der Verpächter, der den Erstattungsanspruch nach § 5 Abs. 5 Satz 1 BKleingG geltend macht, muß nachweisen, das ihm Aufwendungen in Höhe des geltendgemachten Anspruchs entstanden sind. Der Nachweis wird durch den Abgabenbescheid erbracht. In der Regel ist auch davon auszugehen, daß der Abgabenbescheid rechtsfehlerfrei ist.

Ist der Abgabenbescheid fehlerhaft, hat der Pächter nicht die Möglichkeit, diesen Bescheid anzufechten. Rechtsbehelfe gegen den Abgabenbescheid (Beitrags- oder Gebührenbescheid) stehen nur demjenigen zu, der durch diesen Verwaltungsakt unmittelbar beschwert ist, das ist der erstattungspflichtige Pächter nicht, weil dieser erst mittelbar durch Geltendmachung des Erstattungsanspruchs betroffen wird.

Dennoch muß der Pächter nicht jeden Abgabenbescheid widerspruchslos hinnehmen. Aus dem Kleingartenpachtverhältnis erwächst für den Erstattungsberechtigten Verpächter die Verpflichtung, sich gegenüber dem Vertragspartner so zu verhalten, daß sein Eigentum und sonstige Rechtsgüter nicht verletzt werden. Nimmt also z. B. ein Verpächter einen rechtsfehlerhaften Bescheid hin und läßt ihn bestandskräftig werden, so kann hierin die Verletzung einer dem Erstattungspflichtigen Pächter gegenüber obliegenden Verpflichtung liegen (positive Vertragsverletzung). Das ist der Fall, wenn der Abgabenbescheid erkennbar fehlerhaft ist. Der Pächter kann in einem solchen Falle Schadensersatz nach den Grundsätzen der positiven Vertragsverletzung verlangen und seinen Schadensersatzanspruch gegen den Erstattungsanspruch aufrechnen. Dabei trifft den Pächter, der sich auf eine positive Vertragsverletzung des Verpächters beruft, die Beweislast dafür, daß ein Rechtsmittel zur Änderung des Abgabenbescheids geführt hätte (s. Glock/Bub Deutsche Wohnungswirtschaft 1978 S. 100 ff). Zweifelsfragen kann im Streitfall nur ein Gericht mit bindender Wirkung für den Einzelfall entscheiden.

Leitthemen der Schriftenreihe

Heft	1	1977	Der Kleingarten am Wohnumfeld
Heft	2	1978	Freizeit – Probleme – Chancen Kleingärten – Campingplätze – Wochenendgrundstück
Heft	3	1978	Stadtlandschaft, Kleingartenplanung, Freizeit
Heft	4	1978	Ergebnisberichte der Tagung "Grüne Internationale"
Heft	5	1978	Der Garten um des Menschen Willen Psychologische Betrachtungen
Heft	6	1978	Der Kleingarten im Städtebau Landschaftsgestaltung unter Berücksichtigung von Freizeitmaßnahmen
Heft	7	1979	Der Garten; ein Kleinod unserer Zeit
Heft	8	1979	Auswertung einer Befragung von Kleingärtnern aus 7 europäischen Ländern
Heft	9	1979	Das Kind im Kleingarten
Heft	10	1979	Freizeiträume in den Kleingärten
Heft	11	1979	Freizeit und Gesundheit im Garten
Heft	12	1979	Der Arbeiter und seine Freizeit
Heft	13	1979	Garten- und Freizeitangebote
Heft	14	1979	Chemischer oder biologischer Pflanzenschutz im Kleingarten?
Heft	15	1980	Kleingartenanlagen - Bestandteile - der Stadtlandschaft - der Umwelt - der Freizeitgestaltung
Heft	16	1980	Der Kleingarten und die Kleingartenanlage in der Bedeutung für die Umwelt
Heft	17	1980	Wertigkeit und Funktion von Kleingartenanlagen in kleineren und mittleren Gemeinden
Heft	18	1980	Versuchsergebnisse neuer Unterlagen und Sorten im Obstbau
Heft	19	1980	Mehrfachfunktion von Kleingartenanlagen – sozial- und gesundheitspolitische Bedeutung des Kleingartens
Heft	20	1981	Die Funktion des Gartens für Familie – Freizeit – Senioren und Behinderte
Heft	21	1981	Gesicherte Kleingärten – Notwendige Basis für Freizeit und Familie
Heft	22	1981	Umweltgerechter Pflanzenschutz im Kleingarten
Heft	23	1981	Die Auswirkungen eines neuen Kleingartengesetzes auf die sozialen, gesundheitlichen und freizeitfördernden Aufgaben der Kleingartenanlagen
Heft	24	1982	Kleingärten – Familie – Freizeit
Heft	25	1982	Die Aufgaben der Fachberater in unserer Zeit, Aufgaben und Organisation des Bundessortenamtes Sorten und Züchtungen bei Blattgemüse Biologischer Pflanzenschutz im Kleingarten
Heft	26	1982	Der Kleingarten und seine Bedeutung in unserer Zeit
Heft	27	1982	Der Garten als Erlebnisfeld Naturhaftes Gärtnern Gespräche zwischen Verbänden, Institutionen und Organisationen zu Gemeinsamkeiten im Bereich der Gartenarbeit
Heft	28	1982	Kleingartenanlagen – wesentliche Bestandteile in der Gesellschaft
Heft	29	1983	Erholung – Freizeit – Natur im Wohnumfeld
Heft	30	1983	Gesicherte Kleingartenanlagen
Heft	31	1983	Gärten im Wohnumfeld
Heft	32	1983	Der naturnahe Garten als Alternative
Heft	33	1984	Freizeitfunktionen für Jugend und Familien in Kleingärten
Heft	34	1984	Pflanzenschutz im Kleingarten
Heft	35	1984	Schulungsaufgaben – Familienförderung Umweltbewußtes Verhalten
Heft	36	1985	Funktionen und Auswirkungen von Grünbereichen auf den Freizeitwert einer Stadt unter Berücksichtigung von Kleingärten
Heft	37	1985	Garten und Umwelt
Heft	38	1985	Freizeiterfüllung durch Kleingärten, Seniorengärten und Erholungsgrün
Heft	39	1985	Freizeit als Lernchance

Heft	40	1986	Kleingartenanlagen aus der Sicht der Raumordnung und des Städtebaus Bedeutung und Auswirkung des neuen Kleingartenrechts
Heft	41	1986	Erholung und Freizeit
Heft	42	1986	Garten – Pflanze – Umwelt
Heft	43	1986	Freizeitpädagogik und Kleingartenbetreuung
Heft	44	1987	Kleingartenanlagen in der Planungspraxis, Beispiele der Behandlung des Kleingartenwesens in der Regional- und Bau- leitplanung
Heft	45	1987	Geschichtliche Entwicklung und Bedeutung des Kleingartenwesens im Städte- bau
Heft	46	1987	Freizeit – Kleingartennutzung Zu Beginn der 90er Jahre unseres Jahrhunderts
Heft	47	1987	Gärten im öffentlichen Grün Wege zur Verwirklichung – Ökologie und Pflanze
Heft	48	1987	Freizeit und Kleingartennutzung in den Ballungszentren
Heft	49	1987	Freizeitrelevante Kleingartennutzung in der Kunst, in der Literatur und in den Medien
Heft	50	1988	Freizeitgartennutzung, Sozialverantwortung und Freizeitpädagogik in Kleingar- tenvereinen
Heft	51	1988	Die Aufgaben der gärtnerischen Forschungsanstalten für die gärtnerische Fachberatung
Heft	52	1988	Freizeitgestaltung und Umweltverantwortung im Kleingartenbereich
Heft	53	1988	Umweltschutz und Kleingärten
Heft	54	1988	Umweltschutz in Kleingärten
Heft	55	1989	Freizeitpädagogische Aufgaben der Kleingartenvereine als Voraussetzung effektiver Erholung im erweiterten Wohnumfeld und als stadtökologischer Bei- trag
Heft	56	1989	Kleingärten – ihre Aufgaben für Umwelt und Freizeit Gärten in der Jugenderziehung
Heft	57	1989	Kleingartenwesen und Freizeitnutzung in Polen
Heft	58	1989	Neue Sorten und Sortenschutz; Ansätze zur Umsetzung des Maßnahmenkataloges der Bundesregierung zum Bodenschutz mit Schwerpunkt Nitratproblematik; Aktueller Erfahrungsaustausch
Heft	59	1989	Freizeitpädagogische Aufgaben der Kleingärtnervereine als Voraussetzung effektiver Erholung im erweiterten Wohnumfeld und als stadtökologischer Bei- trag
Heft	60	1989	Natur und Garten
Heft	61	1990	Kinderspiel und Jugendfreizeit – Kleingartennutzung zwischen Umweltpädago- gik Gartenerlebnis und Freizeitgestaltung
Heft	62	1990	Erschließung von Kleingartenanlagen - Ver- und Entsorgung in Kleingärten -
Heft	63	1990	Pflanze – Umwelt – Garten Integrierter Pflanzenschutz
Heft	64	1990	Kleingärten auf Gartenschauen und Ausstellungen Der Obstgarten im Kleingartenbereich
Heft	65	1990	Kinder und Jugendliche im Kleingarten Das Kleingartenwesen in der ehemaligen DDR
Heft	66	1990	Kleingärten – naturnahe Lebensräume
Heft	67	1991	Kleingärten – für Freizeit und Gesundheit - in Familie und Gesellschaft
Heft	68	1991	Die kultivierte Natur der Kleingärten – Ein Beitrag zur Kulturlandschaft?
Heft	69	1991	Lehrgärten und Schulgärten im Vergleich – Erfahrungen und Akzeptanz Anbaumethoden im Kleingarten (naturnah, biologisch, dynamisch) Die Bundeswettbewerbe 1987 und 1990 - Erfahrungen – Entwicklungen – Erkenntnisse – Das Kleingartenwesen der Stadt Dortmund

Heft	70	1991	Die Entwicklung des Kleingartenwesens im europäischen Raum
Heft	71	1991	Das Bundeskleingartengesetz in den neuen Bundesländern - aktuelle Einführungsprobleme des neuen Rechts
Heft	72	1991	Kleingärten – für Freizeit und Gesundheit in Familie und Gesellschaft
Heft	73	1991	Neuzeitlicher Pflanzenschutz Gemüseanbau Das Laubenangebot aus Sicht des Kleingärtners und der Industrie
Heft	74	1991	Freizeit = Freiheit + Zeit ?
Heft	75	1991	Integrierter Pflanzenschutz als künftige Grundlage der Fachberatung in den neuen Bundesländern
Heft	76	1992	Alte und neue Obstsorten für den Kleingarten
Heft	77	1992	Forschung und Ziele des Obstbaus in den neuen Bundesländern
Heft	78	1992	Rechtslage der Kleingärten in den neuen Ländern - aktuelle Einführungsprobleme des neuen Rechts
Heft	79	1992	Kleingärten – von der Kultur zur Natur – Eine Herausforderung an die neuen Bundesländer?
Heft	80	1992	Senioren und Seniorengärten im Kleingartenbereich
Heft	81	1992	Der Garten als Lebensraum
Heft	82	1992	Naturschutz – ein Blick über den Gartenzaun
Heft	83	1992	Senioren und Seniorengärten im Kleingartenbereich
Heft	84	1992	Das Kleingartenwesen in den europäischen Ländern - Funktionswandel und aktuelle Trends – Bedeutung für Umwelt und Freizeit in der Gesellschaft
Heft	85	1992	Kleingartenanlagen in den neuen Ländern und in Berlin (Ost) - aktuelle Rechtsfragen -
Heft	86	1993	Gärten im Einklang mit der Natur
Heft	87	1993	Bodenschutz – eine Aufgabe für den Fachberater
Heft	88	1993	Gärten in belasteter Umwelt
Heft	89	1993	Schonender Umgang mit der Natur - eine Aufgabe für die Gartenfreunde
Heft	90	1993	Aktuelle Rechtsfragen zu Kleingärten in den neuen Ländern und Berlin-Ost
Heft	91	1993	Familie und Freizeit
Heft	92	1993	Natur- und Umweltschutz – eine Herausforderung für Kleingärtner
Heft	93	1993	Die Gestaltung von Kleingartenanlagen im Einklang mit der Natur und Umwelt
Heft	94	1993	Kleingartenpachtverträge in den alten und neuen Bundesländern - Fragen und Probleme zum BKleingG
Heft	95	1993	Vereinbarkeit von ehrenamtlicher Arbeit und Familie heute
Heft	96	1994	Kleingartenanlagen im Einklang mit der Umwelt
Heft	97	1994	Der Kleingärtner und sein Verein
Heft	98	1994	Umweltschutz und Ressourcenschutz im Kleingarten
Heft	99	1994	Der Kräutergarten – eine wertvolle Tradition und ökologische Bewußtsein
Heft	100	1994	Aktuelle Rechtsprobleme zum Bundeskleingartengesetz
Heft	101	1994	Die Integration von Obst und Beerenobst in den Kleingartenanlagen
Heft	102	1994	Natur-, Umwelt- und Landschaftsschutz - ein wesentliches Element der kleingärtnerischen Nutzung
Heft	103	1994	Der Freizeitwert der Kleingärten in städtischen Ballungszentren
Heft	104	1994	Kleingartenanlagen als Bestandteil im öffentlichen Grün
Heft	105	1994	Kleingärten und Freizeit – ihre Entwicklung in europäischen Ländern -
Heft	106	1994	Aktuelle Rechtsfragen nach der Novellierung des Bundeskleingartengesetzes
Heft	107	1995	Kleingartenrecht und Vereinsrecht in der Praxis
Heft	108	1995	Naturschutz und die Kleingärtner
Heft	109	1995	Erfolgreiches Gärtnern im umweltgerechten Klein-Garten
Heft	110	1995	Freizeit und Garten
Heft	111	1995	Die Pflanze und deren Schutz im Lebensraum Kleingarten
Heft	112	1995	Kleingarten- und Vereinsrecht in Theorie und Praxis
Heft	113	1995	Freizeit und Familie im Kleingarten
Heft	114	1995	Natur- und Umweltschutz in Kleingärten

115	1996 Würzburg	Aktuelle Fragen des Vereins- und Kleingartenrechts
115a	1196 Cottbus	Das Bundeskleingartengesetz in seiner sozialpolitischen und städtebaulichen Bedeutung
116	1996 Lünen	Die Position des Kleingartens im Pflanzenschutz
117	1996 Osnabrück	Ehrenamtliche Tätigkeit – Freizeit – Kleingarten
118	1996 Nürnberg	Die Novellierung des § 3, 1 Bundeskleingartengesetz und deren Auswirkungen auf die Nutzung und Bewirtschaftung des Kleingartens
119	1996 Grünberg	Die Rolle der Stauden und Küchenkräuter im Kleingarten
120	1996 Gera	Natur- und Umweltschutz in Kleingärten
121	1996 Erfurt	Probleme des Kleingartenrechts in Theorie und Praxis
122	1997 Schwerin	Haftungsrecht und Versicherungen im Kleingartenwesen
123	1997 St. Martin	Pflanzenschutz und naturnahe Bewirtschaftung im Kleingarten
124	1997 Berlin	Lernort Kleingarten
125	1997 Gelsenkirchen	Möglichkeiten und Grenzen des Naturschutzes im Kleingarten
126	1997 Freising	Maßnahmen zur naturgerechten Bewirtschaftung und umweltgerechte Gestaltung der Kleingärten als eine Freizeiteinrichtung der Zukunft
127	1997 Lübeck-Travemünde	Der Schutz unserer natürlichen Lebensgrundlagen
128	1997 Karlsruhe	Aktuelle Probleme des Kleingartenrechts
129	1998 Chemnitz	Aktuelle kleingartenrechtliche Fragen
130	1998 Potsdam	Die Agenda 21 und die Möglichkeiten der Umsetzung der lokalen Agenden zur Erhaltung der biologischen Vielfalt im Kleingartenbereich
131	1998 Dresden	Gesundes Obst im Kleingarten
132	1998 Regensburg	Bodenschutz zum Erhalt der Bodenfruchtbarkeit im Kleingarten Gesetz und Maßnahmen
133	1998 Fulda	Der Kleingarten – ein Erfahrungsraum für Kinder und Jugendliche
134	1998 Wiesbaden	Aktuelle kleingartenrechtliche Fragen
135	1998 Stuttgart	Kleingärten in der / einer künftigen Freizeitgesellschaft
136	1998 Hameln	Umsetzung der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie der EU von 1992 im Bundesnaturschutzgesetz und die Möglichkeiten ihrer Umsetzung im Kleingartenbereich

Broschüren Nr. 1 –20, 33, 34, 75 107, 113 und 124 sind vergriffen.