

>188

Fragen aus der Vereinstätigkeit

SCHRIFTENREIHE DES BUNDESVERBANDES
DEUTSCHER GARTENFREUNDE E.V., BERLIN
(BDG)

HEFT / 2006
28. JAHRGANG

Tagung: vom 22. bis 24. September 2006 in Hamburg

Herausgeber: Bundesverband Deutscher Gartenfreunde e.V.
Platanenallee 37, 14050 Berlin
Telefon 030/ 30 207 140/141
Telefax 030/ 30 207 139

Präsident: Ingo Kleist

Seminarleiterin: Theresia Theobald
Geschäftsführerin des Bundesverbandes
Deutscher Gartenfreunde e.V.

Zusammenstellung: Ute Gabler

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

ISSN 0936-6083

Auflage: 1.000



Bundesministerium
für Verkehr, Bau-
und Stadtentwicklung

Dieses Projekt wurde finanziell vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung, 11030 Berlin gefördert.

Der Förderer übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben sowie für die Beachtung privater Rechte Dritter. Die geäußerten Ansichten und Meinungen müssen nicht mit denen des Förderers übereinstimmen.

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
Vorwort	5
Theresia T h e o b a l d Geschäftsführerin des Bundesverbandes Deutscher Gartenfreunde e.V.	
Bundeskleingartengesetz	7
MR a.D. Dr. Lorenz M a i n c z y k Rechtsanwalt, Bonn	
Probleme bei Pächterwechsel	25
Karsten D u c k s t e i n Rechtsanwalt, Magdeburg	
Wechsel im Vorstandsamt – eine Organisationsfrage	31
Hans-Jörg K e f e d e r Rechtsanwalt, Ganderkesee	
Kleingartenentwicklungsplan/Projekt „Soziale Stadt“	51
Ute S i m o n Verband der Gartenfreunde Magdeburg e.V.	

Aus der Praxis für die Praxis
Vorstellung von Softwareprogrammen für die Kleingärtnervereine
Schwerpunkt: Vereinsverwaltung

Vereins-Meyer-Software **69**

Wolfgang **Meyer**
Landesbund der Gartenfreunde in Hamburg e.V.

LSK-Software **73**

Lothar **Fritsch**
Landesverband Sachsen der Kleingärtner e.V.

Vereinsprogramm für Kleingärtner **77**

Martin **Pälmke**
Landesverband Westfalen und Lippe der Kleingärtner e.V.

Berichte aus den Arbeitsgruppen

AG I „Probleme bei Pächterwechsel“ **88**

Leiter der Arbeitsgruppe: Mathias **Krahnke**
Landesverband Westfalen und Lippe der Kleingärtner e.V.

AG II „Wechsel im Vorstandsamt“ **91**

Leiter der Arbeitsgruppe: Wolfgang **Meyer**
Landesbund der Gartenfreunde in Hamburg e.V.

AG III „Kleingartenentwicklungsplan/Projekt ‘Soziale Stadt’“ **92**

Leiter der Arbeitsgruppe: Frank **Müller**
Präsidiumsmitglied des Bundesverbandes Deutscher Gartenfreunde e.V.

Vorwort

Mit aktuellen kleingärtnerischen Fragen befasste sich die zweite diesjährige Rechtstagung des Bundesverbandes Deutscher Gartenfreunde e.V. vom 22. bis 24.09.2006 in Hamburg unter Leitung von Gartenfreundin Theresia Theobald, Tagungsleiterin und Geschäftsführerin des BDG.

Einführend legte Herr **Dr. Lorenz Mainczyk**, Kommentator des Studienkommentars zum Bundeskleingartengesetz, die Grundzüge des Gesetzes noch einmal dar. Er wies nachdrücklich darauf hin, dass Pachtpreisbindung und Kündigungsschutz in der heutigen Gesetzgebungslandschaft ein Privileg darstellen. Diesem Privileg steht einerseits eine Einschränkung des Grundstückseigentümers auf wirtschaftlicher Verwertung seines Grund und Bodens gegenüber. Diese Einschränkung des Eigentums rechtfertigt sich nach Ansicht des Bundesverfassungsgerichtes genau dadurch, dass Kleingärten durch die kleingärtnerische Nutzung jedermann unabhängig von seinem Einkommen die Gelegenheit bietet, ein Stück Garten in Wohnungsnahe zu bewirtschaften. Nachdrücklich wies Dr. Mainczyk darauf hin, dass dieses Privileg erfordert, dass die gesetzlichen Vorgaben eingehalten werden, sprich die kleingärtnerische Nutzung und der Umfang der Baulichkeiten.

Karsten Duckstein, Rechtsanwalt, referierte über die Probleme bei Pächterwechsel. Auf Grund seiner praktischen Erfahrungen kennt er alle Probleme, die sich durch einen nicht ordnungsgemäß vorgenommenen Pächterwechsel ergeben. Er wies noch einmal daraufhin, dass ein ordnungsgemäßer Pächterwechsel und eine Wertermittlung schon deshalb notwendig sind, um den ordnungsgemäßen Zustand der Parzelle (Einhaltung der kleingärtnerischen Nutzung, Rückbau nicht rechtmäßig errichteter Baulichkeiten) herzustellen und sich der Vereinsvorstand/Verband dieser Aufgabe nicht entziehen kann.

„Wechsel im Vorstandsamt – eine Organisationsfrage?“ lautete der Vortrag von Rechtsanwalt **Hans-Jörg Kefeder**. Der Beitrag zeigte praxisnah, wie man Probleme bei Vorstandswechsel vermeidet. Eine gute Vorbereitung bei der Auswahl des neuen Vorstandes, der Übergabe der Geschäfte, der Einarbeitung und der technischen sowie finanziellen Ausstattung ist erforderlich. Nachdrücklich wies er darauf hin, dass der Verein an einer geeigneten Persönlichkeit, deren guter Einarbeitung und einer vernünftigen technischen und finanziellen Ausstattung interessiert sein muss. Die Vorstandsarbeit ist eine anspruchsvolle und aufwendige Aufgabe. Ehrenamtliche für diese Aufgabe kann man nur gewinnen, wenn man sie auch als Verein und Verband unterstützt.

Am Beispiel der Stadt Magdeburg stellte **Ute Simon** vom Verband der Gartenfreunde Magdeburg die Möglichkeiten eines Kleingartenentwicklungskonzeptes für die Stadtentwicklung und Einbindung in das Programm „Soziale Stadt“ dar. Auf Grund der demografischen Veränderung der Stadt Magdeburg (Überalterung, Wegzug jüngerer Bevölkerung) hat der Stadtverband zusammen mit der Stadt beschlossen, den Tatsachen ins Auge zu sehen. Es wurde der konkrete Bestand und Bedarf von Kleingärten erhoben und ein Kleingartenentwicklungskonzept entworfen. Dies ist ein fortschreitender Prozess. Die Stadt Magdeburg hat zwischen 1990 und 2000 47.000 Einwohner verloren. Bis zum Jahr 2015 wird mit einem weiteren Schwund von ca. 35.000 Einwohnern gerechnet. Dies hat auch Auswirkungen auf den Bedarf von Kleingärten, insbesondere da ca. 36 % der jetzigen Gartenfreunde über 60 Jahre alt sind.

Wichtig ist es aus ihrer Sicht, dass die Kleingärtnerorganisationen eng mit der Stadt zusammen arbeiten und diese nicht aus der Verantwortung entlässt.

Zu einer konstruktiven Vereins- und Verbandsarbeit gehört auch das entsprechende Organisationsmaterial. Drei verschiedene Beiträge widmeten sich daher dem Thema Softwareprogramm für Kleingärtnervereine. Es zeigte sich, dass auf Grund der konkreten Belange im Kleingarten (Pachtverträge, Abwicklung von Pachtpreisen, Nebenkosten etc.) eine spezielle Software erforderlich ist und die allgemeine Vereinssoftware dies nicht erreicht.

Drei Landesverbände stellten die hierfür speziell entwickelte Software vor: Der Landesbund der Gartenfreunde in Hamburg e.V. (**Wolfgang Meyer**), der Landesverband Sachsen der Kleingärtner e.V., (**Lothar Fritzs**) und der Landesverband Westfalen und Lippe der Kleingärtner e.V. (**Martin Pälme**).

Theresia Theobald

Geschäftsführerin des Bundesverbandes Deutscher Gartenfreunde e.V.

Bundeskleingartengesetz

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

Bundeskleingartengesetz

Einleitung

Zu den Grundproblemen gehören:

- die Anwendungsvoraussetzungen des BKleingG
- das Verfahren bei Streit über das Vorliegen der Anwendungsvoraussetzungen sowie
- der Bestandsschutz

Das BKleingG findet (zwingend) nur auf Verträge über Kleingärten i.S. dieses Gesetzes Anwendung. Im Übrigen können einzelne Regelungen des BKleingG auch auf andere vergleichbare Schuldverhältnisse Anwendung finden, sofern die Vertragsparteien ausdrücklich eine entsprechende Vereinbarung einvernehmlich treffen.

Kleingärten i.S.d. BKleingG sind durch zwei Begriffsmerkmale gekennzeichnet, und zwar durch die kleingärtnerische Nutzung und die Zusammenfassung der Kleingärten zu einer Kleingartenanlage mit gemeinschaftlichen Einrichtungen. Diese Begriffsmerkmale enthalten die Abgrenzungskriterien der Kleingärten von anderen Bodennutzungen vergleichbarer Art. Dabei kommt es maßgeblich auf die tatsächlich ausgeübte Bodennutzung an.

In den Fällen, in denen der Nutzer sein Nutzungsrecht nicht vom Grundstückseigentümer ableitet, sondern von einem Zwischen-/Hauptnutzer, ist auf den Charakter der Gesamtanlage abzustellen, nicht auf die einzelne Parzelle.

Diese Kleingärten i.S.d. BKleingG kennzeichnende Tatbestandsmerkmale sowie ihre sozialpolitische und städtebauliche Bedeutung sind die Rechtsgrundlagen für die besondere Ausgestaltung der Rechtsverhältnisse zwischen den Eigentümern von Kleingartenland auf der einen Seite und den Zwischenpächtern und Nutzern auf der anderen Seite. Dass sich hieraus Interessengegensätze zwischen Verpächtern und Pächtern ergeben, ist verständlich und nachvollziehbar. Streitigkeiten darüber, ob die kleingärtnerische Nutzung ausgeübt wird bzw. ob der Garten in einer Anlage liegt, in der mehrere Einzelgärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen zusammengefasst sind, ist insoweit vorprogrammiert.

1. Anwendungsvoraussetzungen des BKleingG

1.1 Die kleingärtnerische Nutzung; gesetzliche Begriffsbestimmung

Die kleingärtnerische Nutzung ist eine zwingende Voraussetzung der Anwendung des BKleingG. Das BKleingG beschreibt die kleingärtnerische Nutzung in § 1 Abs. 1 Nr. 1 als:

- nichterwerbsmäßige gärtnerische Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf, und als
- Erholungsnutzung

Die nichterwerbsmäßige gärtnerische Nutzung als ein Element der kleingärtnerischen Nutzung ist ein zentrales Merkmal des Kleingartens.

a) Gärtnerische Nutzung

Die gärtnerische Nutzung umfasst den Anbau von Obst, Gemüse und anderen Früchten nach gärtnerischer Art, z. B. Kräuter, Heil- und Gewürzpflanzen, sowie den Anbau von Feldfrüchten, wie z.B. Kartoffeln. Sie schließt auch eine andere gärtnerische Nutzung nicht aus, z.B. das Anpflanzen von Zierbäumen, Sträuchern, das Anlegen von Rasenflächen und Biotopen.

aa) Gartenbauerzeugnisse

Aus der „Insbesondere-Regelung“ in § 1 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG ergibt sich aber, dass die Erzeugung von Obst, Gemüse und anderen Früchten für die kleingärtnerische Nutzung unerlässlich ist. We-

gen der Bezugnahme der Pachtzinsregelung in § 5 Abs. 1 BKleingG auf die Pachtzinsen im erwerbsmäßigen Obst und Gemüseanbau als vergleichbare Bodennutzung sind Obst- und Gemüse im Kleingarten zwingende Elemente der Gartenbauerzeugnisse. In der Begründung des Gesetzentwurfs der Bundesregierung zur Änderung des BKleingG (BT-Drucks 12/6154, S. 7) heißt es wörtlich:

„Die Anknüpfung der Pachtzinsen an den Bodenpachtmarkt im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau ist nutzungsorientiert. Sie stellt auf die Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen ab, die (nicht erwerbsmäßig) ein Element der kleingärtnerischen Nutzung ist. Den Besonderheiten der kleingärtnerischen Nutzung im Hinblick auf ihr Freizeit- und Erholungswert wird durch den Multiplikator Rechnung getragen.“

bb) Vielfalt der Gartenprodukte

Kennzeichnend für die kleingärtnerische Nutzung ist die Vielfalt der Gartenbauerzeugnisse. Obstbäume und Sträucher auf Rasenflächen reichen allein nicht für eine kleingärtnerische Nutzung aus. Auch Gärten mit reiner (wenn auch verschiedenartiger) Zierbepflanzung und mit Rasenbewuchs stellen keine kleingärtnerische Nutzung dar, wohl aber Gemüsegärten mit verschiedenen Gemüsearten.

Als Sonderfälle sind der Samenbau und die Baumschule zu werten. Kleingartentypisch sind diese Zweige nicht. Sofern jedoch Aktivitäten zur Samengewinnung und zur Anzucht von Gehölzen für Eigenversorgung eines Kleingärtners gehören, dann zählt die dafür beanspruchte Fläche zweifelsfrei zur gärtnerischen Nutzung.

Weinreben sind zweifellos dem Obstbau zuzuordnen, obwohl der erwerbsmäßige Weinbau als selbständiger Wirtschaftszweig gilt. Nussarten (Schalenobst) zählen zwar eindeutig zu Obst, können jedoch im Kleingarten wegen ihrer Großwüchsigkeit andere Arten kleingärtnerischer Nutzung beeinträchtigen und können daher im Kleingarten unerwünscht sein.

Hochstämmige Bäume, z.B. Koniferen, gehören nicht zur kleingärtnerischen Nutzung.

cc) Nichterwerbsmäßige Erzeugung

Die Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen darf erwerbsmäßig nicht betrieben werden, also nicht in der Absicht, sich aus ihrem Ertrag eine ständige Einnahmequelle zu verschaffen. Gelegenheitsverkäufe bei reicher Ernte sind insoweit unschädlich. Die gewonnenen Erzeugnisse müssen aber überwiegend der Selbstversorgung des Kleingärtners und seiner Familie dienen. Im BKleingG wird daher ausdrücklich hervorgehoben, dass die Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen dem „Eigenbedarf“ dienen muss.

dd) Ausschluss der Kleintierhaltung

Die Kleintierhaltung gehört grundsätzlich nicht zur kleingärtnerischen Nutzung. Der Kleingarten ist keine Kleinsiedlung i.S.d. § 2 BauNVO, zu der auch die Kleintierhaltung gehört. Für die neuen Bundesländer hat der Gesetzgeber in § 20a Nr. 7 BKleingG eine Sonderregelung getroffen. Danach bleibt die Kleintierhaltung unberührt, soweit sie bis zum 3. Oktober 1990 zulässig war, unter der Voraussetzung, dass sie in bescheidenem Umfang betrieben wird. Sie darf die Kleingärtnergemeinschaft nicht stören, der kleingärtnerischen Nutzung nicht widersprechen und nicht erwerbsmäßig betrieben werden. Die gärtnerische Nutzung muss überwiegen.

Zulässig dagegen ist die Bienenhaltung. Sie dient der kleingärtnerischen Nutzung schon wegen des Nutzens der Bienen für die Bestäubung der kleingärtnerischen Erzeugnisse.

ee) Rechtsprechung zur gärtnerischen Nutzung

Diese Auslegung der „gärtnerischen Nutzung“ ist durch die Rechtsprechung des BGH bestätigt worden.

- BGH U.v. 16.12.1999 – III ZR 899 – VIZ 2000, 159 = WM 2000, 779
- BGH U.v. 17.06.2004 – III ZR 2813 – NJW – RR 2004, 1241

Andere Auslegungen der klein-„gärtnerischen Nutzung“ stehen mit der höchstrichterlichen Interpretation dieses Begriffs nicht im Einklang und sind durch diese Rechtsentscheide hinfällig geworden. Das gilt insbesondere für die Auslegung der „Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen“ von Mollnau in dem Aufsatz „Zur Anwendung des BKleingG und des SachenRBerG auf Grundstücksnutzungsverhältnisse im Beitrittsgebiet“ NJ und ihm folgend durch das LG Potsdam (U.v. 16.5.2000 – GS 15/99 – n.v.).

b) Erholungsnutzung

aa) Begriffsbestimmung

Zweites Element der kleingärtnerischen Nutzung ist die Nutzung des Kleingartens zu Erholungszwecken. Die gesetzliche Festlegung, dass der Kleingarten auch zur Erholung dient und die Erholung ein Element der kleingärtnerischen Nutzung ist, berücksichtigt die Entwicklung in den letzten Jahrzehnten im Kleingartenwesen und beseitigt vor allem die in der Praxis aufgetretenen Zweifelsfragen, ob nur der Anbau von Obst- und Gemüse zur kleingärtnerischen Nutzung gehört. Der Freizeit- und Erholungswert des Kleingartens hat infolge des Wandels in den ökonomischen Verhältnissen einen besonderen Stellenwert gewonnen. Als „Erholung“ ist dabei nicht nur die gärtnerische Betätigung zu sehen. Erholung als Wiederherstellung des normalen körperlichen Kräftezustands und des geistig-seelischen Gleichgewichts, kann auf mannigfache Weise erfolgen, durch Gartenarbeit oder durch Ruhe und Entspannung. Dem hat sich auch die gärtnerische Gestaltung des Kleingartens angepasst. In vielen Fällen weist ein beträchtlicher Teil der Gartenfläche an stelle von Gemüse- und Obstkulturen Grasbewuchs und Zierbepflanzung auf.

Allerdings sind die Begriffselemente „Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen“ und „Erholung“ durch das Wort „und“ verbunden. Die bloße Erholungsfunktion reicht daher für den Kleingartenbegriff nicht aus, wie es etwa der Fall gewesen wäre, wenn statt des Wortes „und“ das Wort „oder“ verwendet worden wäre. Daraus ergeben sich Probleme der Flächenanteile für die beiden Begriffselemente.

bb) Flächenaufteilung; Rechtsprechung des BGH

Der Flächenanteil, der der Erzeugung von Obst- Gemüse und anderen pflanzlichen Produkten dienen muss, ist gesetzlich nicht festgelegt. Eine Nutzung des Gartens nur zur Erholung ohne Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen ist keine kleingärtnerische Nutzung. Sie stellt einen Verstoß gegen § 1 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG und den Vertragszweck dar und berechtigt daher nach Abmahnung zur Kündigung des Kleingartenpachtvertrages.

Nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung muss die Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen die Nutzung der Gartenparzellen maßgeblich prägen.

- BGH U. v. 17.06.2004 – III ZR 281/03 – NJW - RR 2004, 1241 f.

Hierzu hat der BGH grundlegend folgendes festgestellt:

- Die Nutzung der Parzellen zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen muss den Charakter der Anlage maßgeblich mitprägen. Eine Kleingartenanlage liegt nicht vor, wenn die Verwendung der Grundflächen als Nutzgärten nur eine untergeordnete Funktion hat.
- Eine Kleingartenanlage setzt aber nicht voraus, dass wenigstens die Hälfte ihrer Fläche zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf (insbesondere Obst und Gemüse) genutzt wird.

Ein Kernmerkmal des Kleingartens ist die nichterwerbsmäßige gärtnerische Nutzung, und zwar die Erzeugung von Obst, Gemüse und anderen Früchten durch Selbstarbeit des Kleingärtners oder seiner Familienangehörigen (BGH a.a.O.). Daneben tritt nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG die Erho-

lungsfunktion, die aber die Verwendung des Gartens zum Anbau nicht ersetzen darf (BGH a.a.O.) Dies ergibt – so der BGH – die an der Gesetzeshistorie und an dem verfassungsrechtlichen Kontext ausgerichtete Auslegung dieser Norm.

(1) Nutzungsverhältnis nach den gesetzgeberischen Motiven

Ursprünglich stand im Vordergrund der kleingärtnerischen Nutzung die Sicherung und Verbesserung der Ernährungslage, vor allem der ärmeren Bevölkerungsschichten. Später hat der Erholungswert der Kleingärten zunehmend an Bedeutung gewonnen. Dem hat der Gesetzgeber dadurch Rechnung getragen, dass er die Verwendung von Kleingartenparzellen auch zur Erholung als zulässige Nutzung in den Tatbestand des § 1 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG aufgenommen hat. Der Kleingarten darf aber nicht allein aus Rasenbewuchs und Zierbepflanzung bestehen (Begründung der Bundesregierung zum Entwurf eine BKleingG, BT-Drucks. 9/1900 S. 12). Andererseits widerspricht es der kleingärtnerischen Nutzung nicht, wenn die Parzelle ausschließlich zum Anbau von Obst und Gemüse verwendet wird.

Die gärtnerische Nutzung darf auch nicht nur in einem untergeordneten Umfang stattfinden. Sie muss vielmehr den Charakter der Gesamtanlage maßgeblich mitbestimmen. Das ergibt sich nach dem BGH aus folgenden Erwägungen:

(2) Verfassungsrechtliche Bedeutung der gärtnerischen Nutzung

Der Grundstückseigentümer wird durch die Bestimmungen des BKleingG in der wirtschaftlichen Verwertbarkeit seines Grundstücks erheblich behindert. Dies gilt namentlich für die Beschränkungen, denen die Pachtzinshöhe (§ 5 BKleingG) und die Kündigungsmöglichkeiten (§§ 7 ff. BKleingG) unterworfen sind. Die damit verbundenen Belastungen des Eigentumsgrundrechts aus Art. 14 Abs. 1 GG bedürfen einer Rechtfertigung, die sich aus der Sozialpflichtigkeit des Eigentums (Art. 14 Abs. 2 GG) ergeben kann. Die verfassungsrechtliche Rechtfertigung der Einschränkung der Eigentumsgarantie liegt vor allem in der sozialpolitischen Funktion des Kleingartens. Das verfassungsrechtliche Postulat einer am Gemeinwohl orientierten Nutzung des Privateigentums umfasst auch das Gebot der Rücksichtnahme auf die Belange derjenigen Mitbürger, die auf die Nutzung des Eigentumsgegenstandes angewiesen sind. Das Maß und der Umfang der dem Eigentümer zugemuteten und vom Gesetzgeber zu konkretisierenden Bindung hängt davon ab, ob und in welchem Ausmaß das Eigentumsobjekt in einem sozialen Bezug und einer sozialen Funktion steht (BVerfGE 52,1,32). Je stärker der Einzelne auf die Nutzung fremden Eigentums angewiesen ist, umso weiter ist der Gestaltungsbereich des Gesetzgebers. Dieser verengt sich, wenn dies nicht oder nur in begrenztem Umfang der Fall ist.

Bei der Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen ist der Gärtner notwendig auf die ausschließliche Nutzung eines Grundstücks angewiesen. Demgegenüber erfordert der Erholungszweck dies nicht im gleichen Maße. Die Erholung, d.h. in diesem Zusammenhang die Förderung oder Wiederherstellung normalen körperlichen Kräfte und des geistig-seelischen Gleichgewichts an frischer Luft und in der Natur, ist nicht in vergleichbar intensiver Weise an ein zur alleinigen Nutzung überlassenes Grundstück gebunden. Vielmehr stehen dem Erholungssuchenden insoweit auch öffentlich zugängliche Parks, Gärten und Wälder zur Verfügung, die vielfältige Möglichkeiten der Entspannung und körperlichen Ertüchtigung bieten, mögen diese aus der Sicht des Parzellenbesitzers auch keine in vollem Umfang und gleichwertigen Alternativen darstellen.

(3) Verfassungsrechtliche Wirkung der Erholungsnutzung

Die Beschränkungen, denen der Eigentümer durch das BKleingG unterliegt, beziehen ihre Rechtfertigung im Lichte des Grundrechts aus Art. 14 Abs. 1 GG zu einem wesentlichen Teil aus dem Nutzungszweck des Gartenanbaus. Die Erholungsnutzung ist zwar unter verfassungsrechtlichen Gesichtspunkten ebenfalls ein die Sozialbindung des Eigentums mittragender Umstand (BVerfGE 52, 1, 35; BVerfGE 87,114, 141). Sie allein würde die Beschränkungen, denen der Eigentümer von Kleingartengrundstücken unterliegt, jedoch nicht rechtfertigen.

(4) Anknüpfung des Pachtzinses an den Bodenpachtmarkt im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau

Darüber hinaus ist auch noch zu berücksichtigen, dass sich der höchstzulässige Kleingartenpachtzins gemäß § 5 Abs. 1 BKleingG zwingend an den Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau orientiert. Der bindende Charakter dieser Anknüpfung für die Pacht wäre sachwidrig, wenn die Nutzung zum Anbau von Gartenerzeugnissen nur eine untergeordnete Funktion in einer Kleingartenanlage haben dürfte (so auch BVerfG NJW RR 1998, 1166 f).

Aus den o.g. Gründen folgt zunächst, dass die gärtnerische Nutzung in einer Kleingartenanlage zwingend erforderlich ist. Die Nutzung der Einzelgärten zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen muss den Charakter der Kleingartenanlage insgesamt maßgeblich prägen. Das bedeutet jedoch nach der Auffassung des BGH nicht, dass der zum Anbau von Gartenerzeugnissen genutzte Grundstücksteil mindestens 50% der Grundfläche der Kleingartenanlage, bezogen auf den Einzelgarten 50% der Parzelle, ausmachen muss. Eine gesetzliche Vorgabe hierfür gibt es nicht. Die Begründung zum Regierungsentwurf enthält lediglich die Aussage, dass die Gartenfläche nicht nur aus Rasen und Zierbepflanzung bestehen darf (BT-Drucks. 9/1900 S. 12). Aus Verfassungsgründen ist es gleichfalls nicht geboten, dass der Nutzgartenanteil wenigstens die Hälfte der Kleingartenanlage in Anspruch nimmt. Das BVerfG hat die Bedeutung der Erholungsfunktion der Kleingärten herausgestellt und als einen Gemeinwohlbelang i.S.d. Art. 14 Abs. 2 GG anerkannt (BVerfGE 87,114, 141), mag dieser auch nicht dasselbe Gewicht haben wie der Anbau von Obst und Gemüse und anderen Gartenerzeugnissen. Hängt die verfassungsmäßige Legitimation der Beschränkungen der Eigentümerrechte durch das BKleingG nicht allein von dieser Nutzung ab, sondern tritt die Erholungsfunktion als ebenfalls legitimierender Gemeinwohlbelang hinzu, ist es - so der BGH - nicht zu beanstanden, wenn der rechnerisch größere Teil der Fläche zur Erholungszwecken genutzt wird und entsprechend bepflanzt ist, so lange bei wertender Betrachtung der Anbau von Gartenerzeugnissen zur Selbstversorgung den Charakter der Anlage maßgeblich mitbestimmt.

(5) Bewertung der Gesamtanlage

Der BGH geht dabei von der Gesamtanlage aus. Bewertungsmaßstäbe, aus denen sich eine Qualifizierung einer Anlage als Kleingarten- oder als Erholungsanlage (automatisch) ergibt, legt der BGH in seinem Urteil nicht vor. **In der Regel wird eine Gartenanlage von der Erzeugung von Gartenbauprodukten nicht mehr maßgeblich mitgeprägt, wenn weniger als ein Drittel der Fläche dem Anbau von Obst und Gemüse dient.** Ausnahmen hiervon sind denkbar bei besonders großen, atypischen Gartenparzellen und die Bewirtschaftung eines Drittels ihrer Flächen als Nutzgärten in der Freizeit ausgeschlossen erscheint. Auch topographische Besonderheiten oder eine Bodenqualität, die in Teilen den Anbau von Nutzpflanzen nicht zulässt, können eine vom Regelfall abweichende Beurteilung tragen.

Die unter den o.g. Gesichtspunkten erforderliche Würdigung des Gesamtcharakters der Anlage ist - so der BGH - ein Vorgang wertender Erkenntnis. Die Bewertung obliegt im Gerichtsverfahren in erster Linie dem Tatrichter (BGH a.a.O.). In allen anderen Fällen bleibt es Aufgabe des Zwischenpächters bzw. des Verwalters der Kleingartenanlage, die Anlage unter dem Gesichtspunkt der kleingärtnerischen Nutzung und der Flächenaufteilung auf die einzelnen Elemente dieser Nutzung zu bewerten und auf die korrekte Einhaltung zu achten.

(6) Berücksichtigung der baulichen Bodennutzung bei der Flächenaufteilung

Bei der Flächenaufteilung von Gartenparzellen in eine gärtnerische Nutz- und eine „Erholungs-“ Fläche sind die Flächen im Kleingarten, die der baulichen Nutzung dienen, noch nicht berücksichtigt. Das sind die der kleingärtnerischen Nutzung dienenden und ihr untergeordneten bauliche Anlagen, z.B. Gartenlauben. Nach den Bauordnungen der Länder sind bauliche Anlagen alle mit dem Erdboden verbundenen aus Bauprodukten hergestellten Einrichtungen. Eine Verbindung mit

dem Boden besteht auch dann, wenn die Anlage durch eigene schwere auf dem Boden ruht. Bauliche Anlagen i.d.S. sind z.B. befestigte Wege, Gewächshäuser, mit dem Boden verbundene Bänke, Tische und Sitzgruppen, Pergolen, Einfriedungen usw. Keine baulichen Anlagen sind dagegen gelegentlich und vorübergehende aufgestellte Partyzelte.

Der BGH hat in seiner Entscheidung die bauliche Anlagen in Kleingärten und Gemeinschaftseinrichtungen in der Kleingartenanlage verwendete Flächen nicht als einen eigenständigen, selbständigen Flächenanteil thematisiert, sondern lediglich festgestellt, dass für den Anbau von Gartenbauerzeugnissen mindestens ein Drittel der Fläche zur Verfügung stehen muss. Üblicherweise beträgt der für bauliche Anlagen in Einzelparzellen genutzte Teil zwischen 20% und 30% des Kleingartens, das ist etwa ein Drittel der Gartenfläche. Im Ergebnis bestätigt diese Entscheidung des BGH im Wesentlichen die in der Praxis gehandhabte sog. „Drittelerung“ in den Gartenparzellen ein Drittel Nutz-, ein Drittel Erholungsfläche und ein Drittel der Fläche für bauliche Anlagen. In Kleingartenanlagen kommen dann noch die Flächen für Gemeinschaftseinrichtungen, wie z.B. für das Vereinshaus, für Wege und für sonstige Spiel- bzw. Sportflächen hinzu, die nicht der Nutzfläche der Gesamtanlage zugerechnet werden können.

1.2 Kleingarten als Teil der Kleingartenanlage

Die Zusammenfassung mehrerer Gärten zu einer Kleingartenanlage ist ein weiteres Begriffsmerkmal des Kleingartens. Nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BKleingG muss ein Garten, um ein Kleingarten zu sein, sich in einer Anlage befinden, in der mehrere Einzelgärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen zusammengefasst sind.

Wie viele einzelne Gärten eine Anlage umfassen muss, ist gesetzlich nicht geregelt. Die amtsgerichtliche Rechtsprechung sah das Kriterium der „Zusammenfassung mehrerer Einzelgärten“ bei 16 bzw. 13 Einzelgärten als erfüllt an (AG Potsdam – 28 C 187/94; 29 C 104/94 n.v.; AG Freiberg 2 C 293/94 n.v.). Im Schrifttum wird die Ansicht vertreten, dass bereits fünf Einzelgärten eine Anlage bilden können (Otte, in Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, Teil H Kommentar zum BKleingG § 10 Rn 10; Stang, BKleingG Kommentar 2. Aufl. § 1 Rn 14). Dieser Auffassung ist der BGH beigetreten mit der Maßgabe, dass dies die absolute Untergrenze darstellt.

- BGH U.v. 27.10.2005 – III ZR 315 –

Das zweite – entscheidende – Kriterium der Anlageneigenschaft ist das Vorhandensein von gemeinschaftlichen Einrichtungen. Ist keine Gemeinschaftseinrichtung vorhanden, kommt es auf die Anzahl von aneinander grenzenden Gärten nicht mehr an.

Als gemeinschaftliche Einrichtungen werden in § 1 Abs. 1 Nr. 2 BKleingG Wege, Spielflächen und Vereinsheime genannt. Es handelt sich nur um eine beispielhafte Aufzählung. Gemeinschaftliche Einrichtungen nach dem BKleingG sind alle Anlagen und Einrichtungen, die dem Kleingartenzweck im weitesten Sinne dienen. Insoweit ist auch eine gemeinschaftliche Wasserversorgungsanlage eine gemeinschaftliche Einrichtung. Jede dieser einzelnen Einrichtungen genügt, um die Eigenschaft „Kleingartenanlage“ i.S.d. BKleingG zu begründen, wenn diese von den Kleingärtnern der Anlage genutzt werden kann.

Wege sind Gemeinschaftseinrichtungen, wenn sie innerhalb der Kleingartenanlage liegen. Ein schmaler und kurzer Stichweg, der nur eine geringe Zahl von kleingärtnerisch genutzten Parzellen erschließt, ist keine gemeinschaftliche Einrichtung, die allein geeignet wäre, den Gärten den Charakter einer Kleingartenanlage zu verleihen (BGH a.a.O.).

1.3 Baulichkeiten in Kleingartenanlagen

a) Kleingärtnerische und bauliche Bodennutzung

Die kleingärtnerische Nutzung ist eine besondere Art der Bodennutzung, die bauplanungsrechtlich als Grünfläche zur bewerten ist. Sie schließt aber auch eine ihr dienende und im Umfang und Art

beschränkte bauliche Bodennutzung nicht aus. Zulässig sind jedoch nur solche Anlagen, die der kleingärtnerischen Nutzung von ihrer Funktion her als auch räumlich – gegenständlich zu– und untergeordnet sind. Hierbei handelt es sich um bauliche Nebenanlagen, die im Hinblick auf die Hauptnutzung, die kleingärtnerische Bodennutzung, lediglich eine Hilfsfunktion haben. Das sind vor allem Gartenlauben, die den Anforderungen des § 3 Abs. 2 entsprechen und sonstige der kleingärtnerischen Nutzung dienende bauliche Anlagen, z.B. Gewächshäuser, Einfriedungen, mit Steinplatten befestigte Wege u.a.

Dem Wohnen dienende Gebäude (Eigenheime) und diesen nahe kommenden Baulichkeiten (z.B. Wochenendhäuser) in Kleingartenanlagen sind keine der kleingärtnerischen Nutzung dienende und ihr untergeordnete Anlagen.

- BGH U.v. 24.07.2003 – III ZR 203/02 – BGHZ 156, 71, 81 – NJ 2004,31 = VIZ 2003, 538
- BGH U.v. 05.02.2004 – III 331/02 – VIZ 2004, 332
- BGH U.v. 22.04.2004 – III ZR 163/03 – ZOV 2004, 167 f.

In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage der Abgrenzung der Gartenlaube von Wohngebäuden und diesen nahe kommen Baulichkeiten.

b) Gartenlauben

Kleingartenrechtlich sind Gartenlauben bauliche Nebenanlagen, die der kleingärtnerischen Nutzung dienen und ihr untergeordnet sind. Sie sind allerdings kein Begriffsmerkmal des Kleingartens, denn die kleingärtnerische Nutzung kann auch ohne Gartenlaube betrieben werden. Gartenlauben sind aber im Kleingarten üblich und sollen den Kleingärtnern einen vorübergehenden Aufenthalt - auch gelegentliche behelfsmäßige Übernachtungen - ermöglichen und darüber hinaus zum Aufbewahren von Geräten und Gartenbauerzeugnissen dienen.

- BVerwG U.v. 17.02.1984 – 4 55.81 – BRS 42,94 = DÖV 1984, 855 = NJW 1984, 1576

Rechtlich wird diese Funktion der Gartenlaube durch die Bestimmungen des § 3 Abs. 2 BKleingG betreffend die Größe, einfache Ausführung, Ungeeignetheit zum dauernden Wohnen sichergestellt.

Aus der gesetzlichen Festschreibung der Ungeeignetheit zum dauernden Wohnen ergibt sich, dass Anlagen und Einrichtungen der Ver- und Entsorgung in der Gartenlaube nicht zulässig sind. Auch das BVerfG hat die Zulässigkeit dieser Einrichtungen in Gartenlauben im geltenden kleingartenrechtlichen Regelungssystem verfassungsrechtlich grundsätzlich ausgeschlossen.

- BVerfG B.v. 25.02.1998 – I BvR 207/97 – NJW RR 1998, 1166 –

Nicht betroffen von diesen Einschränkungen sind rechtmäßig hergestellte Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Sie genießen Bestandsschutz. Das BKleingG enthält zwar keine ausdrücklich Bestandsschutzregelungen für Ver- und Entsorgungseinrichtungen in der Gartenlaube. Der Bestandsschutz ergibt sich aber unmittelbar aus Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG. Denn der Bestandsschutz wird begründet, wenn und weil eine schutzwürdige Ausübung vorliegt. Hat also zu einem bestimmten Zeitpunkt die Rechtsordnung dem Pächter den Einbau von Ver- und Entsorgungseinrichtungen in der ihm gehörenden Laube gestattet, dann ist die Nutzung und Erhaltung dieser Anlagen vom Bestandsschutz gedeckt.

aa) Großlauben

Das BKleingG enthält in § 18 Abs. 1 für die alten und in § 20 a Nr. 7 Satz 1 für die neuen Länder Sonderregelungen für Lauben, die die in § 3 Satz 2 BKleingG vorgeschriebene Größe von 24 m² Grundfläche überschreiten. Beide Vorschriften schützen den Bestand und die Nutzung der Großlaube in ihrer bisherigen Funktion unter der Voraussetzung, dass sie rechtmäßig errichtet worden sind (ständige Rechtsprechung des BVerwG).

Rechtmäßig ist eine bauliche Anlage, wenn sie im Zeitpunkt der Errichtung oder danach dem materiellen Recht entsprach (materielle Legalität) oder wenn sie – obwohl in Wirklichkeit unrechtmäßig – genehmigt und die Genehmigung nicht aufgehoben worden ist (formelle Legalität).

Auch rechtswidrig errichtete bauliche Anlagen können in einen den im Bestandsschutz vergleichbaren Zustand hineinwachsen, wenn die zuständige Behörde den illegalen Zustand einen längeren Zeitraum wissentlich geduldet hat. (OVG Berlin, MDR 1093, 165; LG Hannover, ZMR 1987, 23 f.). In den neuen Ländern gilt für vor dem 3. 10.1990 nicht rechtmäßig errichtete Lauben § 11 Abs. 3 der VO über Bevölkerungsbauwerke (GBl. 1984 I S 433).

- OVG Weimar U.v. 18.12.2002 1 KO 639/01 – NJ 2003,327.

Danach konnte eine nicht zulässige übergroße Laube Bestandsschutz erlangen, wenn die zuständige Behörde den illegalen Zustand über einen Zeitraum von mindestens 5 Jahren seit Fertigstellung wissentlich geduldet hat.

bb) Wohnlauben

Der Begriff der Wohnlaube ist im Gesetz nicht definiert. Von der üblichen Gartenlaube unterscheidet sich die Wohnlaube insoweit, als sie ein auf Dauer angelegtes häusliches Leben ermöglicht, das die Wohnbedürfnisse und die üblichen Wohngewohnheiten umfasst und den Lebensmittelpunkt bildet.

Das Gesetz stellt keine Anforderungen an die Eignung der dem Wohnen dienende Laube in bautechnischer Hinsicht (Bauweise, Größe der Wohnfläche, haustechnische Anlagen usw.), sondern bestimmt lediglich als Voraussetzung der Wohnnutzung, dass eine Befugnis zur Wohnnutzung erteilt wurde und andere Vorschriften dieser Nutzung nicht im Wege stehen. Es geht also davon aus, bei der Erteilung der Wohnlaubnis die für das dauernde Wohnen erforderlichen Voraussetzungen und bautechnischen Mindestanforderungen an die Wohnnutzung vorgelegen haben.

In § 18 Abs. 2 Satz 1 und in § 20a Nr. 8 hält das BKleingG Sonderregelungen für Lauben bereit, die zu Wohnzwecke genutzt werden, sofern diese Nutzung zeitlich vor der Anwendbarkeit des BKleingG einsetzte, in den alten Ländern also vor dem 1.4.1983, in den neuen Ländern vor dem 3.10.1990 und der damaligen Rechtslage entsprach. Danach darf die Wohnlaube weiter genutzt werden.

Solange Wohnlauben nur vereinzelt in Kleingartenanlagen vorhanden sind, steht die Nutzung einer Wohnlaube der Anwendung des BKleingG nicht entgegen.

- BGH U.v. 13.02.2003 – III ZR 176/02 – VIZ 2003, 391

Sind mehr als 50% der Gartenparzellen in einer Anlage mit Wohnlauben, die von den Kleingärtnern genutzt werden, bebaut, liegt eine Kleingartenanlage nicht mehr vor, weil die in der Kleingartenanlage vorherrschende Wohnnutzung im diametralen Gegensatz zur kleingärtnerischen Nutzung steht.

- BGH U.v. 22.04.2004 – III Z 163/03, ZOV 2004, 167 f. –

Dieser Grundsatz gilt für die alten wie für die neuen Länder. Für letztere hat der BGH entschieden, dass Eigenheime i.S. des SachRBerG sowie diesen nahe kommenden Baulichkeiten der Nutzung der Parzellen als Kleingärten widerspricht.

- BGH U.v. 24.07.2003 – III ZR 203/02; VIZ 2003, 538 = BGHZ 156, 71

c) Eigenheime i.S.d. Sachenrechtsbereinigungsgesetzes (SachenRBerG)

aa) Begriffsbestimmung

Eigenheime sind nach der Rechtsprechung des BGH als Wohnhäuser geeignete und hierzu dienende Baulichkeiten, die der Sachenrechtsbereinigung in den neuen Ländern - unterliegen.

Vom SachenRBerG werden auch Eigenheime erfasst, die mit Billigung staatlicher Stellen in Kleingartenanlagen errichtet wurden, es sei denn, dass der Überlassende dieser Nutzung widersprochen hat.

- BGH U.v. 24.07.2003 – III ZR 203/02 – VIZ 2003, 538 = BGHZ 156,71 = NJ 2004,31

Die Errichtung eines Eigenheims oder der Umbau einer Laube zu einem Eigenheim war auf der Grundlage eines Kleingartennutzungsvertrages nach den §§ 312 ff ZGB nicht zulässig. Die tatsächliche Nutzung stand jedoch nicht selten mit der bodenrechtlichen Regelung im Widerspruch. Bauliche Maßnahmen an Lauben wurden wie der Bau anderer Eigenheime in die staatliche Planung und Förderung des individuellen Wohnungsbaus einbezogen. Das Sachenrechtsbereinigungsgesetz (SachRBerG) trägt diesen Sachverhalten insoweit Rechnung, als es den Eigentümern dieser Baulichkeiten (unechte Datschen) einen gesetzlichen Anspruch auf Abschluss eines Kaufvertrages des mit einem Eigenheim bebauten Grundstücks (Ankaufsrecht) oder einen Anspruch auf Bestellung eines Erbbaurechts einräumt.

- BGH U.v. 16.7.1998 – BGHZ 139, 235 ff = NJ 1998, 655

bb) Bautechnische Voraussetzungen

Entscheidend für die Einordnung als Eigenheim ist, dass das Bauwerk die bautechnischen Mindestanforderungen an die Wohnhausqualität nach Maßstäben des DDR-Rechts erfüllt.

- BGH U.v. 6.4.2001 – V ZR 438,99 - NJ 2001, 646 = VIZ 2001, 503;
- BGH U.v. 3.5.2002 – V ZR 246/01 - NJ 2003, 28 = VIZ 2002, 642

Merkmale der bautechnischen Mindestanforderungen sind:

- die Bauweise, d.h. festes Mauerwerk, (Teil-) Unterkellerung, Wärmedämmung,
- die Größe der Wohnfläche und Raumaufteilung,
- die Ausstattung mit Heizung- und Sanitäreinrichtungen sowie
- die Erschließung des Bauwerks durch Hauswasseranlage, Stromanschluss, Abwasserentsorgung (Kläranlagen), Telefon und Zufahrt entsprechend den Anschlussbedingungen nach Maßgabe der einschlägigen Rechts- und Verwaltungsvorschriften.

Diese Voraussetzungen mussten am Stichtag, dem 3.10.1990, vorliegen. Der nach dem Stichtag eingetretene Fortfall einer oder mehrerer bautechnischer Voraussetzungen stellt die Anwendbarkeit des SachenRBerG nachträglich nicht in Frage. Er begründet lediglich eine Einrede nach § 29 Abs. 1 SachenRBerG, wenn das Bauwerk als Eigenheim nicht mehr nutzbar und mit einer Rekonstruktion durch die Nutzer nicht mehr zu rechnen ist.

cc) Sonstige Voraussetzungen der Sachenrechtsbereinigung

Neben den Merkmalen der bautechnischen Anforderungen an die Wohnhausqualität setzt die Anwendbarkeit des SachenRBerG die staatliche Billigung, die tatsächliche (ganzjährige) Nutzung des Eigenheims zu Wohnzwecken und das Einverständnis bzw. den fehlenden Widerspruch des Überlassenden voraus.

dd) Wegfall der Kleingarteneigenschaft

Zum Dauerwohnen geeignete Baulichkeiten (Eigenheime), die dem SachenRBERG unterliegen, widersprechen nach der Rechtsprechung in so gravierender Weise der kleingärtnerischen Bodennutzung, dass mit derartigen Bauwerken bebaute Parzellen bei der Bewertung der Anlage nicht (mehr) als kleingärtnerisch genutzte Flächen zu veranschlagen sind. Es kommt deshalb in diesen Fällen auch nicht mehr darauf an, ob und in welchem Umfang auf diesen Parzellen Obst, Gemüse und sonstige Früchte erzeugt werden.

Sind in einer Anlage mehr als 50 v.H. der Parzellen mit derartigen Eigenheimen bebaut, so kann die Gesamtanlage nicht mehr als Kleingartenanlage angesehen werden.

- BGH U.v. 24.07.2003 – III ZR 203/02 – BGHZ 156, 71 = NJ 2004, 31

Der Kleingartencharakter einer Anlage kann aber auch dann zu verneinen sein, wenn weniger als die Hälfte der Parzellen mit Eigenheimen bebaut ist. Das gilt vor allem dann, wenn weitere Umstände hinzutreten, die die Anlage nicht mehr als Kleingartenanlage, sondern als Siedlungsgebiet erscheinen lassen.

- BGH U.v. 18.03.2004 – III ZR 180/03 – NJ 2004, 464

In dem vom BGH entschiedenen Fall sind in der Anlage 29 v.H. Parzellen mit Wohnhäusern bebaut und 8 v.H. mit Gebäuden, die sich einer Wohnbebauung annähern. Darüber hinaus wird die Anlage von einer großen Straße durchquert, wodurch – so der BGH- der Siedlungscharakter verstärkt wird (BGH a.a.O.).

d) Eigenheimen nahe kommende Baulichkeiten

Nach der Rechtsprechung des BGH widersprechen der kleingärtnerischen Nutzung auch Baulichkeiten, die nach den Maßstäben des Rechts der DDR die bautechnischen Anforderungen für eine Wohnnutzung erfüllen, aber keine Eigenheime sind und deshalb auch dem SachenRBERG nicht unterliegen, weil sie nicht beheizt werden können und infolgedessen zur Wohnnutzung auch in den Wintermonaten nicht geeignet sind.

- BGH U.v. 24.07.2003 – III ZR 203/02 – BGHZ 156, 71, 81 – NJ 2004,31

Es handelt sich insoweit um eine besondere Kategorie der Baulichkeiten, die zwar nicht als Eigenheime, weil sie wegen fehlender Beheizbarkeit nur dem Sommerwohnen dienen, aber auch nicht als Lauben i.S.d. BKleingG zu qualifizieren sind. Kennzeichnend für diese Bauwerke ist – abgesehen von der Beheizbarkeit -, dass sie im Übrigen die für die Wohnnutzung erforderlichen Mindestanforderungen erfüllen, und zwar im Hinblick auf:

- die Bauweise,
- die Größe und Raumaufteilung,
- die Ausstattung mit Ver- und Entsorgungseinrichtung und sanitären Anlagen sowie
- die wegemässige Erschließung.

e) Abgrenzungskriterien der unterschiedlichen Baulichkeiten

Kriterium der Abgrenzung der Gartenlauben von Eigenheimen und diesen nahe kommenden Bauwerken sind die Merkmale der bautechnischen Mindestanforderungen an Wohnhäuser. Hierzu gehören im Einzelnen die nachfolgenden Merkmale.

aa) Bauweise

Den bautechnischen Anforderungen an ein Wohngebäude entsprechen Baulichkeiten nur dann, wenn sie aus festem Mauerwerk bestehen, (teil-) unterkellert und wärme gedämmt sind.

- BGH U.v. 6.4.2001 – V ZR 438/99 – NJ 2001, 646 = VIZ 2001,503;
BGH U.v. 3.5.2002 – V ZR 246/01 – NJ 2003, 28 = VIZ 2002,642

In Holzbauweise errichtete Baulichkeiten (Gartenlauben) sind danach keine Eigenheime i.S.d. SachenRBerG oder Eigenheimen nahe kommende Bauwerke. Denn sie erfüllen nicht eine wesentliche Voraussetzung der Mindestanforderungen an die Wohnhausqualität nach den Maßstäben des DDR Rechts. Voraussetzung ist insoweit nämlich festes Mauerwerk. Liegt diese Voraussetzung nicht vor, kommt es auf die weiteren Merkmale nicht mehr an.

Als weitere Voraussetzung nennt die Rechtsprechung die Unterkellerung bzw. Teilunterkellerung. Gemeint ist hiermit ein Geschoss unter dem ersten Vollgeschoss. Es muss aber kein „echtes“ Vollgeschoss i.S.d. Landesbauordnung sein. Entscheidend ist vielmehr die geschossige Bauweise. Kleinkeller, die ausschließlich der Lagerung von Gartenfrüchten dienen und damit eine der kleingärtnerischen Nutzung dienende Hilfsfunktion haben, sind keine die Eigenheimeigenschaft begründende Unterkellerung einer Gartenlaube.

bb) Größe der Wohnfläche; zulässige Laubengröße

Entscheidende Bedeutung kommt der Größe der Wohnfläche und damit zusammenhängend der Größe der Baulichkeit zu. Vorgaben, aus denen sich die erforderliche Mindestgröße der Wohnfläche oder der Baulichkeit ergibt, um sie als Eigenheim oder als diesem nahe kommendes Gebäude zu qualifizieren, liegen nicht vor. Für Gartenlauben in Kleingartenanlagen des VKSK sind die zulässigen Höchstgrenzen festgelegt worden. Es ist daher auf diese Regelungen in der ehemaligen DDR zurückzugreifen, um daraus Schlussfolgerungen im Hinblick auf die grundflächenmäßige Abgrenzung der Eigenheime und diesen nahe kommenden Bauwerken einerseits und Gartenlauben andererseits ziehen zu können.

Nach der vom Präsidium des Zentralvorstandes des VKSK am 18.4.1985 beschlossenen Kleingartenordnung waren Lauben – der VO über Bevölkerungsbauwerke folgend Erholungsbauten genannt – mit einer Größenordnung bis zu 30 m² bebaute Grundfläche zulässig, mit der Maßgabe, dass diese Grundfläche grundsätzlich 10% der Fläche des Kleingartens nicht übersteigen sollte.

Die Zweite VO über Bevölkerungsbauwerke vom 13.7.1989 legt in § 3 Abs. 6 die zulässige bebaute Fläche für Erholungsbauten (Gartenlauben) grundsätzlich mit 40 m² fest (GBI I S. 191; die VO ist gemäß § 8 am 1.10.1989 in Kraft getreten). In Abhängigkeit von der örtlichen Lage konnten bei vorhandenen Erholungsbauten Erweiterungen auf eine Fläche bis zu 40 m² gestattet werden.

Bei einer Laube von 30 m² Grundfläche kann nicht angenommen werden, dass damit bereits die Größe eines Eigenheims oder einer vergleichbaren Baulichkeit erreicht ist mit der Folge, dass bei Vorliegen der übrigen bautechnischen Mindestanforderungen diese Baulichkeit einen Fremdkörper in der Anlage darstellt und den Wegfall der Kleingarteneigenschaft bewirkt. Auch der Bestandschutz würde leer laufen, wenn Lauben mit 30 m² Grundfläche bereits den Eigenheimen und vergleichbaren Gebäuden zuzuordnen wären. Die mit der Regelung des § 20a Nr. 7 Satz 1 verfolgte Zielsetzung des Gesetzgebers würde unterlaufen.

Dabei ist noch zu berücksichtigen, dass eine Laube nicht nur dem Aufenthalt der Kleingärtner und seiner Familie, sondern auch der Aufbewahrung von Geräten für die Gartenbearbeitung und von Gartenbauerzeugnissen dient. Damit verringert sich nicht unbeachtlich die Fläche innerhalb der Laube, die für den Aufenthalt des Kleingärtners und seiner Familie zur Verfügung steht. Eine Laube mit effektiv weniger als 30 m² Aufenthaltsfläche ist nicht als zum Wohnen, auch nicht zum Sommerwohnen, geeignete Baulichkeit nach Maßstäben des DDR Rechts einzustufen.

Gartenlauben bis zu 30 m² Grundfläche widersprechen daher nicht dem Kleingartencharakter einer Parzelle. Sie sind keine Fremdkörper in der Anlage, sondern der kleingärtnerischen Nutzung untergeordnete und ihr dienende bauliche Anlagen. Vorübergehende Aufenthalte, auch gelegentliche

Übernachtungen ändern nicht die Funktion einer solchen Laube, der kleingärtnerischen Nutzung zu dienen.

Fraglich ist allerdings, ob Lauben mit einer Grundfläche über 30 m² auch von der Bestandsschutzregelung des § 20a Nr. 7 Satz 1 BKleingG erfasst werden – sofern die Bestandsschutzvoraussetzungen vorliegen – mit der Folge, dass diese (noch) keine Fremdkörper in einer Kleingartenanlage darstellen. Grundsätzlich kann nicht von vornherein unterstellt werden, dass Lauben dieser Größenordnung nicht mehr als der kleingärtnerischen Nutzung untergeordnete bauliche Anlagen einzustufen sind. Es kommt vielmehr auf die Größe der Wohnfläche, der Aufenthaltsräume an. Bei fehlender Unterkellerung spricht einiges dafür, dass Baulichkeiten dieser Größenordnung noch nicht als Eigenheimen vergleichbare Bauwerke zu behandeln sind, selbst wenn die anderen Mindestvoraussetzungen bautechnischer Art vorliegen, weil auch in diesem Fall die Fläche abzuziehen ist, die der Aufbewahrung von Gartengerätschaften und Gartenbauerzeugnissen dient. Ob die verbleibende Fläche als nach den Maßstäben des DDR Rechts ausreichende Wohnfläche, auch für das Sommerwohnen angesehen werden kann, ist zumindest zweifelhaft.

Anders zu beurteilen sind dagegen die Fälle, in denen die Baulichkeit unterkellert ist. Kellergeschosse erhöhen die Nutzfläche und ermöglichen eine den Wohnbedürfnissen entsprechende Raumaufteilung auch bei einer Baulichkeit von (nur) 40 m² Grundfläche. Es kann deshalb nicht allein auf die Größe der bebauten Grundfläche abgestellt werden.

cc) Sanitäre Anlage; Heizung

Sanitäre Anlagen sind Bäder, Duschen sowie Toilettenräume. Fehlen diese, dann handelt es sich nicht um ein Eigenheim oder eine vergleichbare Baulichkeit.

Die Heizung dagegen ist kein Kriterium für die Abgrenzung der Lauben von Eigenheimen nahe kommenden Gebäuden. Denn letztere dienen dem Sommerwohnen und eine Heizung ist insoweit nicht erforderlich.

dd) Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Lauben in Kleingärten waren in der DDR in der Regel an die Elektrizität und Wasserversorgung angeschlossen. Nach den Grundsätzen für die Einrichtung und Nutzung von Kleingartenanlagen, Kleingärten, Wochenendsiedlungen und Wochenendsiedlergärten, die in Abstimmung mit dem zuständigen Ministerien vom Präsidium des Zentralvorstandes des VKSK am 18.4.1985 beschlossen worden sind, waren die Wasser- und Energieversorgung mit einem volkswirtschaftlich geringen Aufwand zu planen und zu realisieren.

Die der Ver- und Entsorgung dienende Einrichtungen in Lauben genießen daher Bestandsschutz. Sie sind insofern auch kein Kriterium für die Abgrenzung der Gartenlaube von Eigenheimen und vergleichbaren Bauten. Sie sind zwar zwingende Voraussetzung für die Qualifizierung einer Baulichkeit als Eigenheim oder vergleichbares Bauwerk, aber kein Unterscheidungsmerkmal zu bestandsgeschützten Ver- und Entsorgungsanlagen.

ee) Zufahrt, Zugang

Die Zufahrt oder auch der Zugang ist eine allgemeine erschließungsrechtliche Voraussetzung der Nutzungsmöglichkeiten aller Baulichkeiten. Denn zwischen befahrbaren und nicht befahrbaren Anschlüssen an das Verkehrsnetz der Gemeinde wird insoweit nicht differenziert. Deshalb ist auch die Zufahrt „als Merkmal der bautechnischen Mindestanforderungen an Baulichkeiten nach Maßgabe des DDR Rechts kein geeignetes Abgrenzungskriterium zwischen Eigenheimen und vergleichbaren Bauten einerseits und Lauben andererseits innerhalb einer Kleingartenanlage. Der Zugang zur Baulichkeit ist in jedem Falle zwingende Voraussetzung der Nutzung dieser Anlage.

2. Verfahren bei Streit über Bestand und Inhalt von Kleingartenpachtverträgen

Rechtliche Streitigkeiten über das Vorliegen der Voraussetzungen für die Anwendung des BKleingG können mit bindender Wirkung für den Einzelfall nur durch ein Gericht entschieden werden.

2.1 Klageverfahren

a) Feststellungsklage

Prozessuales Instrument zur Klärung dieser Streitigkeiten ist die Feststellungsklage, § 256 ZPO (s. Stein-Jonas, Kommentar ZPO, § 256 Anm. I). Sie setzt ein rechtliches Interesse an der Feststellung voraus, dass ein Kleingartenpachtverhältnis besteht. Ein solches ist gegeben, wenn ein Zustand der Ungewissheit besteht und der Kläger dadurch in seiner Rechtsposition beeinträchtigt wird z.B. beim Entgelt für die Überlassung des Grundstücks (Nutzungsentgelt nach der NutzEVO oder Pachtzins nach § 5 BKleingG). Dies ist bei der positiven Feststellungsklage der Fall, wenn der Beklagte das Recht des Klägers bestreitet, bei der negativen Feststellungsklage, wenn sich der Beklagte eines Rechts gegen den Kläger berühmt. Es muss darüber hinaus ein Interesse an der alsbaldigen Feststellung vorliegen. Die Voraussetzungen der Feststellungsklage sind von Amts wegen zu prüfen. Insoweit ist ein Feststellungsinteresse dann zu bejahen, wenn die Anwendbarkeit des BKleingG streitig ist im Hinblick auf das letztlich verfolgte Ziel, Pachtzinsen nach der Nutzungsentgeltverordnung zu verlangen.

b) Leistungsklage

Rechtliche Streitigkeiten der o.g. Art können auch im Rahmen einer Leistungsklage geklärt werden, durch die der Kläger einen im Urteil enthaltenen staatlichen Befehl anstrebt, wonach der Beklagte einen materiellen Anspruch des Klägers zu befriedigen hat, z.B. die Zahlung eines Nutzungsentgelts nach der NutzEVO. Voraussetzung der Leistungsklage ist ein fälliger Anspruch. Ausnahmsweise kann auch erst künftig fälliger Anspruch eingeklagt werden.

2.2 Parteiherrschaft

a) Sachverhaltsermittlung

Gemäß dem im Zivilprozess herrschenden Beibringungsgrundsatz ermittelt das Gericht den Sachverhalt nicht selbst, sondern überlässt den Parteien die Beibringung des Streitstoffes. Es liegt im Interesse jeder Partei, die Tatsachen zu behaupten, die ihr günstig sind. Tut sie dies nicht oder nur unvollständig, so ist Vortrag nicht schlüssig, sie kommt dann der ihr obliegenden Behauptungslast nicht nach. Denn Grundlage der gerichtlichen Entscheidung ist das tatsächliche Vorbringen der Parteien. Ist es schlüssig und wird es vom Prozessgegner nicht bestritten, so bildet es die Grundlage der gerichtlichen Entscheidung. Nur wenn entscheidungserhebliche Tatsachenbehauptungen des jeweiligen Gegners bestritten werden, gelangt der Prozess in die sog. Beweisstation. Die Beweisstation hat die Aufgabe, Klarheit darüber zu schaffen, von welcher der aneinander widersprechenden Sachverhaltsdarstellungen das Gericht bei seiner Entscheidung auszugehen hat.

Bei Streitigkeiten über die Anwendbarkeit des BKleingG sind von der sich auf den Kleingartenpachtvertrag berufenden Partei die Tatsachen vorzutragen, die für Rechtswirksamkeit des Vertrages maßgeblich sind. Es muss also z.B. die vertragliche Überlassung der Fläche zur kleingärtnerischen Nutzung oder das Recht zur Weiterverpachtung der fraglichen Fläche zum Zwecke der kleingärtnerischen Nutzung, dargelegt werden.

Mit Rücksicht darauf, dass z.B. im Rahmen der Überleitung von Kleingartennutzungsverträgen (Haupt- und Einzelverträgen) in den neuen Ländern die Vertragssituation in den Hintergrund tritt, ist ein Vortrag über die tatsächlich ausgeübte Nutzung in der Anlage, erforderlich. Hierzu gehören vor allem Darlegungen darüber, ob in der betroffenen Anlage die kleingärtnerische Nutzung i.S.d. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG am 3.10.1990 vorherrschend war, ferner Darlegungen über die den Anforderungen des § 3 Abs. 2 BKleingG entsprechenden Gartenlauben im Hinblick auf ihre Größe und Ausstattung und ggf. über die bestandsgeschützten Lauben. Dabei spielen die Voraussetzungen des Bestandsschutzes wegen der Abgrenzung zu Wochenendsiedlergärten eine besondere

Rolle. Kurzum, es sind alle Tatsachen schlüssig darzulegen, aus denen die behauptete Rechtsfolge abgeleitet wird.

Schließlich gehören zur schlüssigen Darlegung auch Ausführungen über das Vorliegen der Voraussetzungen des § 1 Abs. 1 Nr. 2 BKleingG, der Kleingartenanlageeigenschaft. Die Eigenschaft als Kleingartenanlage wird begründet durch den Zusammenschluss mehrerer Gartenparzellen mit gemeinschaftlichen Einrichtungen.

b) Beweisverfahren

Auch das Beweisverfahren unterliegt grundsätzlich dem Beibringungsgrundsatz, d.h. dass die Beweiserhebung einen Beweisantrag der beweisbelasteten Partei voraussetzt. Für keine Partei besteht eine Beweispflicht, sondern nur eine Beweislast, entsprechend der Darlegungslast, allerdings verbunden mit dem Risiko des Prozessverlustes bei Nichterweislichkeit der behaupteten Tatsachen. Das Gericht darf grundsätzlich – abgesehen von gesetzlichen Ausnahmen – von Amts wegen keinen Beweis erheben.

Die Tatsache, die bewiesen werden soll, muss spezifiziert bezeichnet werden. Wenn also die Überleitung eines bestehenden Bodennutzungsvertrages in das BKleingG behauptet wird, dann muss bewiesen werden können, dass am Stichtag, am 3. Oktober 1990, die streitbefangene Fläche als Kleingartenanlage i.S.d. BKleingG genutzt wurde.

Es muss also Beweis angetreten werden, dass am 3. Oktober 1990:

- auf der fraglichen Fläche die kleingärtnerische Nutzung gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG ausgeübt wurde, und zwar
- in einer Kleingartenanlage mit gemeinschaftlichen Einrichtungen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BKleingG).

Es reicht nicht aus, unter Beweisantritt darzulegen, dass die fragliche Fläche unverändert seit Abschluss des Nutzungsvertrages kleingärtnerisch genutzt worden ist. Denn hiermit wird weder dargelegt noch Beweis angeboten, dass am Stichtag die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des BKleingG vorgelegen haben.

Angetretene Beweise sind grundsätzlich zu erheben. Beweisgegenstand können nur Tatsachen, sein, nicht Werturteile.

c) Beweismittel

Wichtiges Beweismittel ist der Zeugenbeweis, §§ 373 ff. ZPO. Der Zeuge soll konkrete Wahrnehmungen im Prozess mitteilen. Er bekundet insoweit sein Wissen über bestimmte Tatsachen. Zeugnisfähig ist grundsätzlich jedermann. Sofern nicht das Zeugnisverweigerungsrecht Platz greift, besteht die Zeugnispflicht.

Über den Zeugenbeweis lassen sich z.B. die tatsächlichen Nutzungsverhältnisse im Streitfall – in aller Regel – gerichtlich klären. Als Zeugen kommen vor allem die Kleingärtner in der fraglichen Kleingartenanlage in Betracht, die am Stichtag eine Gartenparzelle bewirtschaftet haben. Dabei sollte – soweit möglich – sichergestellt sein, dass der oder die benannten Zeugen aus eigener Wahrnehmung über die tatsächlich ausgeübte Nutzung und die vorhandene Bebauung der Anlage mit Gartenlauben und anderen baulichen Anlagen berichten können. Trotz des Ablaufs von mehr als fünfzehn Jahren dürften Zeugenbeweise (noch) ohne Schwierigkeiten zu erbringen sein. In Einzelfällen mag es angezeigt sein, vorsorglich entsprechende Zeugenaussagen beurkunden zu lassen, um sie ggf. im Streitfall als Urkundenbeweis zu verwenden.

Als Beweismittel kann auch ein Gutachten oder eine Behördenauskunft in Betracht kommen.

Sofern z.B. entsprechende Fotodokumentationen über die ausgeübte Bodennutzung auf der streitgegenständlichen Fläche vorliegen, können auch diese zu Beweis Zwecken in ein Klageverfahren einbezogen werden, wenn sich aus diesen die Art der ausgeübten Nutzung am 3.10.1990 ergibt. Ungeeignet ist ein solches Beweismittel nur dann, wenn es völlig ausgeschlossen erscheint, dass die Fotodokumentation zum Beweisthema „Nutzung der Bodenfläche als Kleingartenanlage i.S.d. BKleingG“ sachdienliche Erkenntnisse erbringen kann, etwa wegen der Unschärfe der Lichtbilder. Andererseits muss sich aus den Fotos ergeben, ob die streitgegenständliche Fläche bzw. der überwiegende Teil der Fläche als Kleingartenanlage i.S.d. § 1 Abs. 1 BKleingG genutzt wird oder nicht. Das Beweisthema muss deutlich erkennbar sein, z.B. ob in der Mehrzahl der Gärten Obst und Gemüse angebaut wird oder ob die Anlageneigenschaft begründenden Gemeinschaftseinrichtungen vorhanden sind oder nicht. Es genügt nicht, wenn nur einzelne Gärten insoweit dokumentiert sind, die Mehrheit der Gärten dagegen nicht.

Das zweite Problem, das bei Fotodokumentationen besteht, ist der Zeitpunkt der Erfassung des Bodennutzungszustands. Sofern sich der Zeitpunkt nicht aus den Lichtbildern unmittelbar ergibt, bedarf es eines weiteren Beweises, dass die Fotos den am 3.10.1990 herrschenden Zustand wiedergeben. Das kann durch Zeugenaussagen bestätigt oder auch nicht bestätigt werden.

2.3 Beweiswürdigung

Das Beweisaufnahmeverfahren unterliegt den Vorschriften der §§ 355 ff. ZPO. Es wird insbesondere beherrscht von den Grundsätzen der Unmittelbarkeit, § 355 ZPO und der Parteiöffentlichkeit, § 357 ZPO. Das Ergebnis der Beweisaufnahme fließt in die Verhandlungen mit den Parteien ein. Auf dieser Grundlage hat dann das Gericht im Wege freier Beweiswürdigung den Sachverhalt festzustellen (§ 286 Abs. 1 ZPO).

Bei unaufgeklärtem (unaufklärbaren) Sachverhalt greifen die Regeln der Beweislast ein. Diese bestimmen zu wessen Lasten diese Unauflösbarkeit geht. Das bedeutet, dass derjenige, der das Nichtbestehen eines übergeleiteten Kleingartennutzungsverhältnisses i.S.d. § 20 a Nr. 1 BKleingG gerichtlich festgestellt wissen will, die Beweislast hierfür trägt; die Gegenpartei die Beweislast für das Bestehen eines übergeleiteten Kleingartennutzungsverhältnisses, d.h. also konkret dafür, daß die fragliche Grundstücksfläche am 3.10.1990 als Kleingartenanlage i.S.d. § 1 BKleingG genutzt wurde. Jede Partei hat die tatsächlichen Voraussetzungen der ihr günstigen Norm darzutun. In diesem Umfang trägt jede Partei die materielle Beweislast.

3. Bestandsschutz

3.1 Schutz der ausgeübten Nutzung; Rechtmäßigkeit

Der in den §§ 18 Abs. 1 und 20 a Nr. 7 Satz 1 BKleingG geregelte Bestandsschutz beruht auf der verfassungsrechtlichen Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG. Geschützt wird die rechtmäßig errichtete Baulichkeit in ihrer bisherigen Funktion (ständige Rechtsprechung des BVerwG seit BVerwGE 25,162 f.). Der Bestandsschutz gewährleistet damit das Recht, eine bauliche Anlage zu erhalten und sie wie bisher zu nutzen. Er ist daher nichts anderes als ein Schutz der Bestandnutzung, und zwar ein Schutz gegenüber einem behördlichen Beseitigungsverlangen.

Rechtmäßig errichtet ist eine bauliche Anlage, wenn sie im Zeitpunkt der Errichtung dem materiellen Recht entsprach oder wenn sie – obwohl in Wirklichkeit unrechtmäßig – genehmigt und die Genehmigung nicht aufgehoben worden ist. Die (rechtswidrig) erteilte, aber nicht aufgehobene Baugenehmigung enthält die Feststellung, dass die genehmigte bauliche Anlage dem materiellen öffentlichen (Bau-) Recht entspricht. Wird diese Baugenehmigung aufgehoben, endet der Bestandsschutz. Eine rechtswidrig erteilte Baugenehmigung kann nach den Verwaltungsverfahrensgesetzen der Länder zurückgenommen werden. Der Betroffene, der auf diese Baugenehmigung vertraut hat, hat einen Anspruch auf Ausgleich des durch die Rücknahme entstandenen Vermögensnachteils.

3.2 Erweiterter Bestandsschutz

Auch nicht rechtmäßig errichtete bauliche Anlagen können in einen dem Bestandsschutz vergleichbaren Rechtstatus hineinwachsen, wenn die zuständige Behörde den illegalen Zustand wissentlich über einen längeren Zeitraum geduldet hat (OVG Berlin, MDR 1983, 165; LG Hannover, ZMR 1987, 23 f). Als längeren Zeitraum nennt das OVG Berlin eine Dauer von etwa 25 Jahren. Für die neuen Länder gilt für vor dem 3. Oktober 1990 nicht rechtmäßig errichtete Lauben § 11 Abs. 3 BevölkerungsbauwerkeVO. Danach konnte eine nicht zulässige übergroße Laube Bestandsschutz erlangen, wenn die zuständige Behörde den illegalen Zustand über einen Zeitraum von mindestens 5 Jahren seit der Fertigstellung wissentlich geduldet hat.

3.3 Beginn und Ende des Bestandsschutzes

Der Bestandsschutz beginnt, sobald das Bauwerk - rechtmäßig - fertiggestellt oder wenn die Rechtmäßigkeit formell festgestellt worden ist. Die Rechtmäßigkeit kann auch nach Errichtung des Bauwerks eingetreten sein, wenn sie zwischenzeitlich infolge einer Rechtsänderung rechtmäßig geworden ist. Die Neuerrichtung einer baulichen Anlage an Stelle der bestandsgeschützten ist vom Bestandsschutz nicht gedeckt.

Der Bestandsschutz endet mit der Beseitigung der baulichen Anlage. Er endet auch, wenn die bauliche Anlage nicht völlig beseitigt ist, die vorhandenen Teile aber nur mit einem einer Neuerrichtung gleichkommenden Aufwand (zB. statische Neuberechnung des Bauwerks, Kosten) zu verwenden sind.

Der Bestandsschutz endet auch ohne Eingriff in die bauliche Substanz, soweit und sobald die geschützte Nutzung – endgültig – aufgegeben worden ist. Die Endgültigkeit beurteilt sich nicht nach dem inneren Willen des Eigentümers, sondern danach, wie die Beendigung der ausgeübten Nutzung nach außen erkennbar in Erscheinung tritt. Eine nur vorübergehende Unterbrechung der Nutzung vernichtet den Bestandsschutz nicht. Der Eigentümer hat insoweit eine gewisse „Nachwirkungsfrist“, innerhalb derer ihm Gelegenheit gegeben ist, die Nutzung wieder aufzunehmen. Maßgeblich für die Dauer dieser Frist ist die Verkehrsauffassung (BVerwG, BauR 1988,571).

a) Kleingartenpachtvertrag als Voraussetzung der Laubennutzung

aa) Scheinbestandteileigenschaft

Lauben in Kleingärten sind auf fremden Boden errichtete bauliche Anlagen. Sie werden nicht Bestandteil des Grundstücks, da sie nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grund und Boden verbunden sind. Sie sind vielmehr gemäß § 95 BGB Scheinbestandteile und bleiben Eigentum des Kleingärtners. Der Wille, die Gartenlaube nur zu einem vorübergehenden Zweck mit Grund und Boden zu verbinden, wird bei einem Pachtverhältnis vermutet (BGHZ 92,70; BGH, ZOV 2003,167). Dabei ist unerheblich, wie fest die Lauben mit dem Grund und Boden verbunden sind und ob sie sich leicht oder mit großem Aufwand entfernen lassen.

bb) Nutzungsrecht des Pächters (Kleingärtners)

Die Nutzung einer Laube im Kleingarten setzt einen Kleingartenpachtvertrag voraus. Mit der Beendigung dieses Vertrages endet auch das Recht des weichen Kleingärtners, die Laube zu nutzen, obwohl die Vertragsbeendigung das Eigentum an der Gartenlaube unberührt lässt.

Der Bestandsschutz, der auf den Schutz der ausgeübten Nutzung ausgerichtet ist, läuft daher „leer“, wenn niemand vorhanden ist, der zur Nutzung der Laube berechtigt ist. Die Tatsache, dass der Bestandsschutz objektbezogen ist ändert nichts an dieser Rechtslage. Die Objektbezogenheit hat nur zur Folge, dass jeder Eigentümer der Laube, der aufgrund eines Kleingartenpachtvertrages zur Nutzung des Kleingartens berechtigt ist, sich auf den Bestandsschutz berufen kann und nicht nur derjenige, der die Laube errichtet hat.

b) Pächterwechsel; Unterbrechung des Bestandsschutzes

Der Bestandsschutz ist bei Pächterwechsel – mit der Beendigung des Kleingartenpachtvertrages des weichenden Pächters nicht endgültig beendet. Er wirkt nach, auch wenn die Nutzung der Gartenlaube durch Vertragsbeendigung aufgegeben wird. Die bestandsgeschützte Nutzung wird durch den Abschluss eines neuen Kleingartenpachtvertrages und Übernahme der Laube wieder aufgenommen. Beim Pächterwechsel tritt also nur eine vorübergehende Unterbrechung der Nutzung der Laube ein. Der Bestandsschutz wird dadurch wegen seiner Nachwirkungsfrist nicht beeinträchtigt.

Die Nachwirkungsfrist, in der die Laube nicht genutzt wird, ist zeitlich nicht unbegrenzt. Sie endet endgültig, wenn der Pächter (als Eigentümer der Laube) diese entfernt oder wenn nach der Verkehrsauffassung mit einer Verpachtung des Gartens an einen Kleingärtner, z.B. wegen mangelnder Nachfrage, nicht mehr gerechnet werden kann.

Probleme bei Pächterwechsel

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

Probleme bei Pächterwechsel

In letzter Zeit haben sich Anfragen zu bestimmten Problemen des Pächterwechsels sowie zu Besonderheiten beim Vertragsschluss gehäuft.

Der nachstehende Beitrag soll daher zu einigen dieser Problemen Stellung nehmen.

Pächterwechsel „am Vorstand vorbei“

Immer wieder kommt es vor, dass scheidende Pächter meinen, „ihren Garten verkaufen“ zu können, ohne den Vorstand des Vereines oder des Verbandes hierüber in Kenntnis zu setzen.

In diesem Zusammenhang werden häufig Kaufverträge abgeschlossen, indem nicht nur das Eigentum an den Anpflanzungen und Baulichkeiten, sondern auch „das Pachtrecht“ verkauft wird.

Eine solche Praxis ist nicht zulässig und rechtlich nicht möglich. Der jeweilige Kleingärtner ist zwar in aller Regel Eigentümer der auf der Parzelle befindlichen Anpflanzungen und Baulichkeiten und kann diese daher mittels eines Kaufvertrages an einen Dritten übertragen und diesem auch Eigentum verschaffen, nicht möglich ist jedoch ein einseitiger Austausch der Pächter ohne Zustimmung des Verpächters. Klauseln, wonach „das Pachtrecht verkauft“ werden sollen, sind daher unwirksam. Der Erwerber wird zwar Eigentümer der Anpflanzungen und Baulichkeiten, erwirbt jedoch nicht das Recht, den Grund und Boden der Kleingartenparzelle auch zu nutzen, da dies den Abschluss eines Pachtvertrages voraussetzt. Der Eigentumserwerb an der Gartenlaube sowie den anderen im Garten befindlichen Gegenständen nützt ihm also nichts, da er diese mangels Pachtvertrages nicht nutzen kann. Hierauf sollten die Pächter zu gegebenen Anlässen regelmäßig hingewiesen werden.

Pachtvertragsschluss durch schlüssiges Verhalten

Vielfach herrscht die (falsche) Auffassung vor, dass ein Pachtvertrag über einen Kleingarten nur dann vorliegen würde, wenn dieser schriftlich geschlossen wird. Dies ist jedoch nicht zutreffend. Formvorschriften, die für die Wirksamkeit eines Kleingartenpachtvertrages die Schriftform festlegen, existieren im deutschen Recht nicht.

Lediglich die Befristung eines Pachtvertrages bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

Ein unbefristeter Pachtvertrag kann jedoch auch mündlich oder durch schlüssiges (sozialtypisches) Verhalten geschlossen werden.

Ein Vertragsschluss durch schlüssiges Verhalten liegt immer dann vor, wenn beide Vertragsparteien, ohne hierzu nähere Absprachen zu treffen, die jeweiligen Vertragshauptpflichten erfüllen.

In Bezug auf den Kleingartenpachtvertrag obliegt dem Verpächter die Vertragshauptpflicht, die Pachtsache in einem zur vertragsgemäßen Nutzung (kleingärtnerische Nutzung) geeigneten Zustand zu überlassen. Den Pächter treffen die Hauptpflichten der vertragsgemäßen (kleingärtnerischen) Nutzung sowie der Zahlung der Pacht.

Wenn also ein Verein/Verband als Verpächter dem Kleingärtner die Nutzung der Pachtsache gestattet und dieser die Pachtsache tatsächlich auch nutzt und unwidersprochen Pachtzins zahlt, haben beide Seiten ihre jeweiligen Vertragspflichten erfüllt. In diesem Fall wäre ein unbefristeter Kleingartenpachtvertrag durch schlüssiges (sozialtypisches) Verhalten zustande gekommen, der uneingeschränkt den Bestimmungen des BKleingG unterliegt, d.h. er könnte auch nur nach den Bestimmungen des BKleingG wieder gekündigt werden.

Die Zwischenpächter kleingärtnerisch genutzten Landes sollten also darauf achten, welche Personen konkret die Parzellen in ihren Anlagen nutzen bzw. von wem sie Pacht annehmen, da ansonsten unter Umständen Pachtverhältnisse entstehen, die vom Verein/Verband ursprünglich nicht gewollt sind. Wird festgestellt, dass sich in den Kleingärten fremde Personen befinden, sind diese auf die gesetzliche Situation (Notwendigkeit des Abschlusses eines Pachtvertrages) hinzuweisen bzw. von der Parzelle zu verweisen.

Pachtvertrag „auf Probe“

Vereinzelt bewerben sich in Kleingartenanlagen auch Interessenten bei denen „auf den ersten Blick“ nicht sicher ist, ob sie bereit und in der Lage sind, die sich aus der Anpachtung eines Kleingartens ergebenden Verpflichtungen zu erfüllen. In diesem Zusammenhang taucht häufig die Frage

auf, ob ein Kleingartenpachtvertrag „auf Probe“ geschlossen werden kann.

Eine solche Vertragsgestaltung, wie etwa im Arbeitsrecht üblich, ist im Kleingartenrecht nicht zulässig. Das BKleingG kennt keine Möglichkeit einer solchen Vereinbarung, wird sie dennoch getroffen, wäre sie gem. § 13 BKleingG nichtig, da sie zum Nachteil des Pächters von den Bestimmungen des BKleingG abweicht.

Möglich ist jedoch der Abschluss eines befristeten Pachtvertrages, um zu dem gewünschten Ergebnis zu gelangen. Es besteht also die Möglichkeit, für einen begrenzten Zeitraum, etwa für die Dauer eines Jahres, die Kleingartenparzelle zu verpachten, um zur Gewissheit zu gelangen, dass der Pächter die vertraglichen Verpflichtungen erfüllt. Tut er dies zur Zufriedenheit des Zwischenpächters, kann und sollte der befristete Pachtvertrag in einen unbefristeten umgewandelt werden. Wenn die Nutzung des Kleingartens und/oder die Zahlungsmoral jedoch zu wünschen übrig lassen, endet der Pachtvertrag mit dem Zeitablauf und der Pächter muss die Parzelle danach wieder räumen. Wichtig ist, dass dem Pächter nicht die weitere Nutzung der Parzelle nach Ablauf gestattet wird, nutzt er diese nämlich 14 Tage nach Ablauf der Befristung unwidersprochen weiter, so kann sich der befristete Pachtvertrag kraft Gesetzes in einen unbefristeten umwandeln.

Zu beachten ist jedoch, dass die Möglichkeit des Abschlusses von befristeten Pachtverträgen nur bei sonstigen Kleingartenanlagen besteht. Bei Dauerkleingartenanlagen (Festlegung der Anlage in einem bestandskräftigen Bebauungsplan) oder so genannten fiktiven Dauerkleingärten (Land befindet sich im Eigentum der Kommune) sind nach § 6 BKleingG nur unbefristete Pachtverträge möglich.

Kauf auf Ratenzahlung, Eigentumsvorbehalt

Aufgrund der finanziellen Situation vieler Bewerber eines Kleingartens vereinbaren der abgebende und der neue Pächter häufig, dass die Kaufsumme für die Anpflanzungen und Baulichkeiten in mehreren Raten gezahlt werden kann. In diesem Zusammenhang stellt sich häufig die Frage des Eigentumsübergangs vom Verkäufer auf den Käufer.

Im Alltagsbewusstsein herrscht die Auffassung vor, dass das Eigentum an der Kaufsache erst mit vollständiger Bezahlung des Kaufpreises übergeht. Dies entspricht jedoch nicht der gesetzlichen Situation.

Nach dem geltenden Recht der Bundesrepublik Deutschland geht das Eigentum mit der Übergabe der Kaufsache an den Käufer über, und zwar unabhängig von der Bezahlung des Kaufpreises. Wenn also ein abgebender Pächter seinem Nachfolger die Schlüssel zum Kleingarten und insbesondere zur Laube übergibt und diesem die Nutzung einräumt, ist die Kaufsache übergeben und der Käufer in der Regel Eigentümer der Anpflanzungen und Baulichkeiten geworden.

Unproblematisch sind diese Fälle immer dann, wenn der Käufer vereinbarungsgemäß die Kaufpreistraten zahlt.

In einzelnen Fällen kommt es jedoch vor, dass die Kaufpreistraten nicht, nicht rechtzeitig oder nicht in der vollen Höhe gezahlt werden. Dies ändern jedoch zunächst nichts an der Eigentümerstellung des Erwerbers, der Verkäufer müsste versuchen, seine Forderungen auf dem Rechtswege durchzusetzen.

Das Gesetz lässt jedoch die Möglichkeit abweichender Vereinbarungen zu. Dies ist durch sogenannte Eigentumsvorbehaltsklauseln im Kaufvertrag möglich, wie dies auch Versandhäuser und ähnliche kommerzielle Anbieter tun. Im Kaufvertrag muss dann jedoch eine Klausel aufgenommen werden, wonach das Eigentum an der Kaufsache erst mit vollständiger Bezahlung des Kaufpreises an den Käufer übergeht. Fehlt es an einer solchen Vereinbarung, erfolgt der Eigentumsübergang wie anfangs erwähnt mit Übergabe der Kaufsache an den Käufer.

Schenkungen von Gartenlauben

In manchen Fällen versuchen sich weichende Pächter ihrer Beräumungspflicht dadurch zu entziehen, dass sie dem Verein die Anpflanzungen und Baulichkeiten im Kleingarten schenken. Hierbei wird mitunter übersehen, dass es sich bei der Schenkung um einen zweiseitigen Vertrag handelt, der der Annahme bedarf. Eine Schenkung wird also erst dann wirksam, wenn sie vom Beschenkten

auch angenommen wird.

Insbesondere besteht kein Zwang zur Annahme der Schenkung. Die Kleingärtnervereine/-verbände sollten sorgfältig prüfen, ob sie tatsächlich Eigentum an den Anpflanzungen und Baulichkeiten erwerben wollen, da ihnen ggf. die Räumungspflicht obliegen kann, insbesondere dann, wenn es ihnen nicht gelingt, das Eigentum an den betreffenden Sachen auf einen Nachfolgepächter zu übertragen.

Sollte dies nicht wahrscheinlich sein bzw. die geschenkten Sachen in einem schlechten Zustand sein, empfiehlt es sich, die Schenkung schriftlich abzulehnen und vom weichenden Pächter die Beseitigung der entsprechenden Sachen zu verlangen.

Kollision von Mitgliederbeschlüssen mit Regelungen im Pachtvertrag

Wie bekannt, sind Vereinsrecht und Pachtrecht zwei verschiedene Lebensbereiche. Problematisch wird dies jedoch, wenn durch vereinsrechtliche Beschlüsse Regelungen im Pachtvertrag umgangen bzw. ausgehebelt werden sollen. In einem Räumungsverfahren hatte der Kläger von dem abgebenden Pächter die Totalberäumung der Parzelle verlangt. Das Verlangen nach einer Totalberäumung erfolgte aufgrund eines Vereinsbeschlusses aus dem Jahr 2000. Die Mitgliederversammlung hatte zum damaligen Zeitpunkt beschlossen, dass die Parzelle bei Beendigung des Pachtvertrages und Nichtvorhandensein eines Nachfolgepächters „schwarz zu übergeben“ sei. Schon allein der wörtliche Inhalt des Beschlusses lässt einen Auslegungsspielraum zu, da nicht definiert ist, was „schwarz zu übergeben“ bedeutet. Im Zweifel unterliegt dies der Auslegung durch das Gericht. Dies dahingestellt gelassen, bestand in diesem Verfahren das Problem, dass das Pachtverhältnis mit dem abgebenden Pächter erst im Jahre 2002 begründet wurde und im Pachtvertrag die Regelung bestand, dass bei Beendigung des Pachtverhältnisses der Garten in dem Zustand zurückgegeben werden muss, der sich aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung ergibt. Alle zur weiteren Nutzung nicht erforderlichen oder unbrauchbaren Baulichkeiten und Anpflanzungen seien auf Verlangen des Verpächters vom ausscheidenden Pächter zu entfernen. Eine schriftliche Einbeziehung des Mitgliederbeschlusses in den Pachtvertrag erfolgte nicht. Der Pachtvertrag enthielt des Weiteren die Regelung, dass Nachträge, Änderungen und Ergänzungen der Schriftform bedürfen. Laut Aussage des Verpächters war der Pächter bei Abschluss des Vertrages unter Zeugen lediglich mündlich auf den Mitgliederbeschluss hingewiesen worden. Letztlich wurde in diesem Verfahren dieses Problem nicht gerichtlich entschieden, da es durch Vergleich beendet wurde. Nicht ausgeschlossen werden kann jedoch, dass das Gericht, dem vollständigen Beräumungsbegehren des Klägers aufgrund der im Pachtvertrag vereinbarten Regelung nicht stattgegeben hätte. Aufgrund dessen ist darauf hinzuweisen, dass, sofern Änderungen jeglicher Art auf der Mitgliederversammlung beschlossen werden, diese Änderungen auch in die Pachtverträge bzw. Gartenordnungen eingearbeitet werden müssen.

Vertretung des Vereins

Der Verein wird im Rechtsverkehr durch den Vorstand vertreten. Das bedeutet, dass der Vorstand den Verein gerichtlich und außergerichtlich vertritt. Das ist eine allgemein bekannte Tatsache. Immer wieder festgestellt wurde jedoch, dass damit viel zu leichtfertig umgegangen wird. Oftmals besteht keine Kenntnis über die in der Satzung genau festgelegten Vertretungsregelungen. Häufig werden Kündigungen oder Abmahnungen nur durch den Vorstandsvorsitzenden unterzeichnet, obwohl in der Satzung des Vereins geregelt ist, dass der Verein durch den Vorsitzenden und den Stellvertreter gemeinsam vertreten wird. Dies hat unweigerlich zur Folge, dass die nur vom Vorsitzenden unterzeichnete Abmahnung, Kündigung oder auch ein geschlossener Vertrag, unwirksam ist. Eine Rolle spielt die Vertretungsbefugnis auch bei der Einladung zur Mitgliederversammlung. Trifft die Satzung keine Regelungen über die Person des Einladenden, ist dies der, vertretungsbe-rechtigt im Sinne von § 26 Abs. 2 BGB genannte, Vorstand. Wird die Mitgliederversammlung durch Nichtberechtigte einberufen, führt dies zur Unwirksamkeit der auf der Mitgliederversammlung gefassten Beschlüsse. Was, wie aus der Erfahrung in gerichtlichen Prozessen bekannt, zur Folge hat, dass eine erfolgreiche Geltendmachung von Vereinsforderungen, wie Umlagen, Mitgliedsbeiträgen, Abgeltungsbeträgen für nicht geleistete Pflichtstunden, nicht möglich ist.

Auch ein Verfahren mit dem die Beräumung einer Parzelle durchgesetzt werden soll, kann unabhängig davon, ob z.B. Bewirtschaftungsmängel tatsächlich vorliegen, allein dadurch verloren gehen, dass die Kündigung nicht vom vertretungsberechtigten Vorstand unterzeichnet wurde.

Die genaue Bezeichnung des vertretungsberechtigten Vorstandes ist auch bei der Beantragung eines Mahnbescheides ebenso wichtig, wie die richtige und vollständige Namensbezeichnung des Vereins.

Mündliche Kündigung?

In einigen Vorgängen ist zu verzeichnen, dass Kündigungen von Kleingartenpachtverträgen sowohl vom Pächter als auch vom Verpächter nur mündlich ausgesprochen werden.

Hier ist § 7 BKleingG zu beachten, wonach jede Kündigung eines Kleingartenpachtvertrages zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform bedarf. Schriftform bedeutet, dass ein Schreiben vorliegen kann, was durchaus auch technisch (Schreibmaschine oder Computer) erstellt werden kann, jedoch mit der Originalunterschrift des Erklärenden (des Absenders) versehen sein muss. Liegt ein solches Schreiben nicht vor, ist nicht von einer wirksamen Kündigung auszugehen.

Pächter nicht auffindbar

Leider gibt es auch immer wieder Fälle, in denen die Pächter von Kleingärten ihren Wohnsitz aufgeben und sich nicht mehr um ihren Garten kümmern. Hier entsteht das Problem, dass (wie vorstehend aufgeführt) eine Kündigung nicht ausgesprochen werden kann, da diese in Schriftform erfolgen muss und erst mit Zugang des entsprechenden Schreibens an den Pächter wirksam wird. Hier empfiehlt sich zunächst, dass für den Verein Mögliche zu unternehmen, um eine Anschrift des Pächters zu ermitteln. Dies wäre zunächst eine Anfrage beim Einwohnermeldeamt, falls diese erfolglos bleibt, eine Anfrage bei der Deutschen Post AG und ggf. das Befragen von Verwandten und Bekannten, ob eine neue Adresse bekannt ist. Falls auf diesem Wege eine neue Adresse ermittelt werden kann, ist das übliche Verfahren (Mahnung bzw. Abmahnung und anschließende Kündigung) durchzuführen.

Bleiben die Nachfragen jedoch erfolglos, sieht das deutsche Prozessrecht ein Verfahren mit öffentlicher Zustellung vor. Dies bedeutet, dass die entsprechenden Schriftstücke, beginnend mit der Mahnung/Abmahnung über die Kündigung bis hin zur Räumungsklage öffentlich zugestellt werden, d.h. an der Gerichtstafel angeheftet und ggf. in der Tagespresse veröffentlicht werden.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass sich diese Verfahren wegen der langen Ladungsfristen durchaus einen gewissen Zeitraum hinziehen. Da sie im Übrigen rechtlich nicht unkompliziert sind, empfiehlt es sich, diesbezüglich einen Rechtsanwalt einzuschalten.

Nur in wenigen Einzelfällen kann unter Umständen von einer Eigentumsaufgabe ausgegangen werden. Hier empfiehlt es sich jedoch in jedem Fall, Rechtsrat einzuholen.

Zwangsvollstreckung der Räumung, Beräumung und Kosten

Hat man gegen einen ehemaligen Pächter ein Räumungsurteil erreicht, ist in einigen Fällen noch nicht gewährleistet, dass dieser die Parzelle auch freiwillig räumt bzw. beräumt. Hier ist zu beachten, dass die Zwangsvollstreckung auf unterschiedliche Art und Weise erfolgt. Die Herausgabe der Parzelle wird gemäß § 885 ZPO vollstreckt. Dies bedeutet, dass der Gerichtsvollzieher den Schuldner „aus dem Besitz setzt“ und den Gläubiger „in den Besitz einweist“. Der Gerichtsvollzieher „übergibt“ dem Gläubiger, d.h. dem Verein/Verband also den Garten. Bewegliche Sachen, die nicht Gegenstand der Zwangsvollstreckung sind, werden von dem Gerichtsvollzieher weggeschafft und dem Schuldner oder einem von diesem Bevollmächtigten oder einer anderen Person übergeben oder zur Verfügung gestellt. Hiervon zu unterscheiden ist ein Titel auf Beräumung/Beseitigung von bestimmten Sachen, etwa der Abriss von Baulichkeiten, das Entfernen von Bäumen etc. In der Vergangenheit wurden diese Titel häufig gemäß § 888 ZPO vollstreckt, d.h. der Gerichtsvollzieher forderte einen Kostenvorschuss an und beauftragte eine Firma mit der Beseitigung der entsprechenden Sachen. Diese Verfahrensweise hatte den Vorteil, dass es sich hierbei um Kosten der Zwangs-

vollstreckung handelte, die von den jeweiligen Rechtsschutzversicherungen in der Regel übernommen worden sind.

Durch diverse Entscheidungen des Bundesgerichtshofes hat sich jedoch zunehmend die (rechtlich wohl richtige) Auffassung durchgesetzt, dass derartige Beräumungstitel nach § 887 ZPO (vertretbare Handlungen) vollstreckt werden müssen. Diese Bestimmung besagt, dass für den Fall, dass der Schuldner die Verpflichtung, eine Handlung vorzunehmen, nicht erfüllt, deren Vornahme durch einen Dritten erfolgen kann. Der Gläubiger ist von dem Prozessgericht des 1. Rechtszuges auf Antrag zu ermächtigen, auf Kosten des Schuldners die Handlung vornehmen zu lassen. Gleichzeitig kann beantragt werden, den Schuldner zur Vorauszahlung der Kosten zu verpflichten, die durch die Vornahme der Handlung voraussichtlich entstehen werden, wobei eine Nachforderung bzw. Rückzahlung nicht ausgeschlossen ist.

Diese Verfahrensweise bedeutet zunächst einen größeren Aufwand, da ein weiterer Antrag beim Gericht gestellt werden muss. Darüber hinaus handelt es sich bei dem Räumungsvorschuss, der vom ehemaligen Kleingärtner gezahlt werden muss, nicht um Kosten der Zwangsvollstreckung, sondern um einen materiellen Anspruch. Die Rechtsschutzversicherung übernimmt diese Kosten nicht, sondern sie müssen vom Schuldner eingetrieben werden. Wenn dieser jedoch nicht pfändbar ist, verbleiben die Beräumungskosten in der Regel beim Verein/Verband.

Vorstehende Hinweise konnten die einzelnen Problematiken naturgemäß nur kurz erläutern, im konkreten Einzelfall empfiehlt es sich, über den jeweiligen Verband Rechtsrat einzuholen.

Wechsel im Vorstandsamt – eine Organisationsfrage

Hans-Jörg K e f e d e r
Rechtsanwalt, Ganderkesee

Wechsel im Vorstandsamt – eine Organisationsfrage

Je nach dem in welchem Rhythmus es die Satzung des Vereines oder Verbandes vorsieht, kommt es jährlich, zweijährig oder auch in größeren oder kleineren Abständen zu Wahlen im Verein und damit häufig zu Wechsel im Vorstandsamt. Da unseren Vereinen und Verbänden regelmäßig mehr als ein Vorstandsmitglied vorsteht, die Vorstände sogar in geschäftsführende und sonstige Vorstandsmitglieder unterteilt sind, sie regelmäßig aus 4, meistens sogar 8, in den Landesverbänden noch mehr Mitglieder und dem Bundesverband sogar aus 10 geschäftsführenden Vorstandsmitgliedern bestehen, kommt es häufig zu personellen Veränderungen bei der Zusammensetzung dieser Vorstände.

Dies ist gut so, weil mit jeder Person, die ein Amt verantwortungsbewusst übernimmt, meist auch neue Ideen, vor allem aber auch Impulse aufgenommen werden, die die Vorstandsarbeit weiterbringen und damit auch den Verein in seiner Darstellung nach innen und außen verändern und häufig auch verbessern.

Im Folgenden soll sowohl der rechtliche Rahmen des Wechsels dargestellt, aber auch versucht werden, praktische Tipps und Anregungen zu geben, wie man diese Veränderungen vorbereitet und umsetzt.

Die nachfolgende Darstellung bezieht sich auf eingetragene Vereine. Für nicht eingetragene Vereine wird man Besonderheiten beachten müssen (z.B. keine Pflicht zur Eintragung der Änderung im Vorstand im Vereinsregister). Dennoch dürften viele Hinweise entsprechend nutzbar sein.

I. Auswahl – Vorbereitung des Wechsels

Meist zeigt sich bereits lange vor der Mitgliederversammlung in der Wahlentscheidungen anstehen, dass einzelne Mitglieder des Vorstandes aus verschiedenen Gründen ausscheiden und durch andere ersetzt werden müssen. Idealerweise sollte der Vorstand keine Hemmungen haben, im Vorfeld unter den in Frage kommenden Mitgliedern des Vereines oder Verbandes nach Persönlichkeiten Ausschau zu halten, die er für die Bewältigung der Aufgaben des ausscheidenden Mitglieds für geeignet hält. Nichts ist lähmender für den Verlauf einer Mitgliederversammlung als die unvorbereitete Frage: „Wer will oder ist bereit Vorsitzender usw. zu werden?“ Meist meldet sich niemand, auch dann nicht, wenn die Anwesenden persönlich angesprochen werden. Häufig lautet die Antwort: „Dazu habe ich keine Zeit“ (Siehe Folie 1: Hier wird auf einige Folien verwiesen, die im Anhang dargestellt werden und während des Vortrages gezeigt worden sind).

Muss das neue Vorstandsmitglied eigentlich irgendwelche Voraussetzungen mitbringen? Die Satzung kann einschränkend vorsehen, welche persönlichen Voraussetzungen die Vorstandsmitglieder erfüllen müssen. Enthält sie keine besondere Regelung und steht auch ihr Sinn und Zweck nicht entgegen, können selbst Nichtmitglieder, sogar beschränkt Geschäftsfähige jeweils mit Zustimmung des gesetzlichen Vertreters und juristische Personen Vorstandsmitglieder sein. Verlangt die Satzung für das Amt bestimmte Voraussetzungen, genügt im Zweifel, wenn diese im Zeitpunkt des Amtseintrittes vorliegen. Eine Personalunion zwischen mehreren Vorstandsposten ist auch ohne eine ausdrückliche satzungsgemäße Grundlage zulässig (vgl. Heinrichs in Palandt, § 26 BGB Rd-Nr. 4 BGB (62. Aufl.)). (Folie 2)

In den Satzungen der Kleingärtnerorganisationen sind meist keine persönlichen Qualifikationsvoraussetzungen genannt. Dann kann jedes ordentliche Mitglied eines Vereines, das volljährig ist, eine Aufgabe im Vorstand übernehmen. Selbst bei größeren Vereinen ist es nicht Voraussetzung, dass man eine gewisse Qualifikation oder zumindest schulische Bildung mitbringt.

Gleichwohl ist es sinnvoll, dass man versucht, den Vorstand mit Personen zu besetzen, die eine schulische Bildung ebenso mitbringen, wie eine qualifizierte Berufsausbildung. Gerade die Anforderungen an einen Vorstand in der heutigen Zeit, sei es von Seiten der Finanzbehörden, sei es im Umgang mit dem Verpächter der Kleingartenanlage oder im Umgang mit der Verwaltung der

Kommune, in der sich die Anlage befindet, setzt voraus, dass diese Personen in der Lage sind, sich für den Verein einzusetzen und entsprechend mit diesen Institutionen fachlich und sachlich richtig umgehen können.

Das ideale Vorstandsmitglied sollte wie folgt aussehen:

- Handwerksmeister
- Buchhalter, besser Betriebswirt
- Jurist mit mindestens 1 juristischen Staatsexamen und 5 Jahren Berufspraxis
- Sozialarbeiter
- Psychologe
- Ausgebildeter Mediator
- Computerfachmann
- usw.

Die vorgenannten Eigenschaften wird niemand in sich vereinigen. Sie wären vielleicht auch für die Bewältigung des Amtes des Vorsitzenden eines KGV überzogen. Aus der Beschreibung wird jedoch klar, dass der Vorsitzende und die anderen Vorstandsmitglieder schon gewisse Kenntnisse, am besten auch Erfahrungen aus der Vereinstätigkeit und dem Vereinsleben und selbst berufliche Erfahrungen mitbringen sollten.

Selbstverständlich ist es die Ausnahme, dass zum Zeitpunkt der Wahl eines Vorstandsmitgliedes dieses bereits die entsprechenden fachlichen wie persönlichen Voraussetzungen mitbringt. Noch seltener ist es, dass alle Mitglieder eines mehrköpfigen Vorstandes ebenfalls die jeweils für ihre Position erwarteten Anforderungen in höchstem Maße erfüllen. Aber auch dies halte ich im Ergebnis nicht für schädlich. Ein Vorstand muss und wird sich im Laufe seiner Tätigkeit entwickeln. Die Mitglieder, die neu hinzukommen, müssen sich einarbeiten und müssen mitunter erst die Position kennen lernen, die sie nach der Wahl innehaben.

Vom einzelnen Vorstandsmitglied sollte erwartet werden, dass es in der Lage ist, den Mitgliedern seines Vereins den Sinn der Vorstandsentscheidungen vermitteln zu können. Es gehört ein gutes Maß an Überzeugungsfähigkeit dazu, die jedenfalls immer über der Maßgabe steht, einen Beschluss nur zu verkünden. Je mehr Geheimnisse der Vorstand um seine Entscheidungen gegenüber den Mitgliedern macht, desto weniger wird er von denselben verstanden. Umso schwerer hat er es, auch unliebsame Entscheidungen durchzusetzen, wie etwa auf Rückbau eines rechtswidrig errichteten Anbaus.

Mit der Auswahl der infrage kommenden Vorstandsmitglieder im Vorfeld, ist natürlich nicht die Neubildung des Vorstandes abgeschlossen. Selbstverständlich steht es jedem Mitglied auf einer Versammlung frei, für ein Vorstandsamt zu kandidieren oder ein anderes Mitglied vorzuschlagen. Der Versammlungsleiter sollte die Anwesenden dazu sogar ermuntern. Es ist töricht, wenn sich der Versammlungsleiter auf einer Versammlung hinsetzt und die Kandidatur eines Mitgliedes gegen einen bereits erhobenen Vorschlag kommentiert. Gerade der Versammlungsleiter sollte Wahlentscheidungen möglichst neutral herbeiführen.

Soweit sich mehrere Kandidaten um dasselbe Vorstandsamt bemühen, sollte jedem Kandidaten Gelegenheit gegeben werden, sich in der Versammlung vorzustellen. Dies auch dann, wenn sie bereits bekannt sind. Wie viel der Einzelne daraus macht, bleibt seine Sache. Es sollten auch Fragen zur Person zugelassen werden.

II. Wahlvorbereitung – Wahldurchführung

Die korrekt durchgeführte Wahl beginnt mit der Einladung zur Wahlversammlung die regelmäßig ein oder mehrere Tagesordnungspunkte auf der Mitgliederversammlung einnimmt. **Wie immer ist**

zunächst der Blick in die Satzung erforderlich. Zumindest die Frist, die bei der Ladung zur Versammlung zu beachten ist, wird dort genannt sein. (Folie 3)

In der Tagesordnung, mit der zur Mitgliederversammlung eingeladen wird, sollten dann je nach dem wie viel Vorstandspositionen zu Wahl stehen, diese genau bezeichnet werden.

Dies kann wie folgt aussehen:

Tagesordnung

1. Eröffnung und Begrüßung
2. Feststellung der Beschlussfähigkeit
3. Wahl einer Mandats- und Wahlprüfungsausschuss
4. Wahl eines Versammlungsleiters
5. Bericht des Vorstandes
6. Bericht der Kassenprüfer
7. Entlastung des Vorstandes
8. Wahl des Vorstandes
 - a) Wahl des 1. Vorsitzenden
 - b) Wahl des stellver. Vorsitzenden
 - c) Wahl eines Kassierers
 - d) Wahl eines Schriftführers
 - e) Wahl eines Fachberaters
9. usw.
10. usw.
11. Wahl der Delegierten
12. Anträge
13. usw.

Die Tagesordnung möglichst umfassend zu formulieren hilft dem Versammlungsleiter bei der Versammlungsleitung. Er kann die Tagesordnung Punkt für Punkt abarbeiten und wird kaum etwas Wichtiges vergessen.

III. Wahlen und Auswertung der Wahlen

Über die häufig auf der Versammlung auftretenden Fragen, wie Stimmenthaltungen oder ungültig abgegebene Stimmen oder anderes Stimmverhalten bei einer Abstimmung zu werten ist, sollte man sich bei der Vorbereitung der Versammlung Klarheit verschaffen. Auch erheben sich Fragen, ob ganze Vorstände im Block gewählt werden können, wann geheime Wahlen notwendig sind und ob dabei vom Vorstand vorbereitete Wahlzettel benutzt werden können.

1) Rechtsgrundlage für Wahl und Abstimmung

Wahlen und Abstimmungen im Verein haben rechtlich die gleiche Grundlage. Deshalb gilt für das Zählen und Bewerten der Stimmen bei Wahlen und Abstimmungen im Wesentlichen das gleiche. Dies ergibt sich aus den §§ 27, 32, 33 BGB.

§ 27 BGB regelt die Bestellung des Vorstandes. In § 27 Abs. 1 BGB heißt es:

„Die Bestellung des Vorstandes erfolgt durch Beschluss der Mitgliederversammlung.“ (Folie 4)

Wahlentscheidungen sind Beschlüsse der Mitgliederversammlung (BGH NJW 1989, 1212). Beschlüsse der Mitgliederversammlung werden gemäß §§ 32 und 33 BGB (letzterer regelt die qualifizierte Mehrheit) gefasst. Zur Verdeutlichung soll § 32 BGB hier zitiert werden.

„§ 32 BGB

(1) Die Angelegenheiten des Vereins werden, soweit sie nicht von dem Vorstand oder einem anderen Vereinsorgan zu besorgen sind, durch Beschlussfassung in einer Versammlung der Mitglieder geordnet.

Zur Gültigkeit des Beschlusses ist es erforderlich, dass der Gegenstand bei der Berufung bezeichnet wird. Bei der Beschlussfassung entscheidet die Mehrheit der erschienenen Mitglieder.

(2) Auch ohne Versammlung der Mitglieder ist ein Beschluss gültig, wenn alle Mitglieder ihre Zustimmung zu dem Beschluss schriftlich erklären.“

Daraus hat der Bundesgerichtshof (BGH) für die Abstimmung wie und was gezählt wird einige Grundsätze entwickelt:

Grundsätzlich hat jedes Mitglied nur eine Stimme. Dies gilt jedenfalls bei Mitgliedsvereinen, denen nicht Vereine oder Verbände als Mitglieder angehören, sondern überwiegend natürliche Personen. Auch Minderjährige können abstimmen, wenn die Sorgeberechtigten mit dem Eintritt in den Verein die Zustimmung zur Abstimmung erteilt haben. Dies ist aber schwierig zu prüfen. Deswegen ist regelmäßig davon auszugehen, dass minderjährige oder andere nicht geschäftsfähige Vereinsmitglieder nicht abstimmen können. Ihre Stimme ist nichtig.

Nachdem lange umstritten gewesen ist was eine Mehrheit ist, hat der Bundesgerichtshof grundsätzlich entschieden, **dass man unter einer Mehrheit** (soweit in der Satzung nichts anderes formuliert ist, wie z.B. absolute Mehrheit oder einfache Mehrheit) **die Mehrheit der gültig abgegebenen Stimmen versteht** (so seit der Entscheidung des Bundesgerichtshofes 1982 in BGHZ 85, 35 = NJW 1982, 1585). (Folie 5)

Um die damit aufgeworfenen Fragen konkret für meinen Verein zu beantworten, ist zunächst wieder ein **Blick in die Satzung des Kleingärtnervereines oder Verbandes notwendig**. Das genaue Stimmverhalten kann durch die Satzung abweichend von der gesetzlichen Regelung vereinbart werden.

Die oben dargestellte gesetzliche Mehrheit bedeutet im Wesentlichen auch das, was unter relativer Mehrheit bekannt ist.

Zusammenfassend:

1. Gewählt ist, wer die **meisten Stimmen** auf sich vereinigt hat.
2. **Ungültige Stimmen** werden nicht, auch nicht zu den Nein-Stimmen, hinzugezählt.
3. **Stimmenthaltungen** werden ebenfalls nicht mitgezählt, auch nicht bei den Nein-Stimmen. Der BGH hat dies ausdrücklich entschieden und in seiner Begründung darauf verwiesen, dass derjenige, der sich enthalten möchte, eben unentschieden ist und weder ja noch nein sagen möchte, sowohl zu einer Entscheidung als auch bei einer Wahl.

2) Satzungsvorgaben bei Wahlen und Abstimmungen

Häufig finden sich über Wahlen und Abstimmungen aber in den Satzungen vom Gesetz abweichende folgende Regelungen:

„Bei der Beschlussfassung ist immer von der Anzahl der anwesenden Mitglieder auszugehen.

Mitglieder, die sich der Stimme enthalten, ungültige oder nicht ausgefüllte Stimmzettel abgeben, sind nicht mitzuzählen.

Unter einfacher Stimmenmehrheit wird eine Mehrheit verstanden, die eine Stimme mehr beträgt, als die Hälfte der gültigen Stimmen.

Für die Berechnung der 2/3-, 3/4- oder 4/5-Mehrheit wird entsprechend verfahren.

Werden vorstehende Mehrheiten nicht erreicht (z.B. Stimmengleichheit) gilt der Antrag als abgelehnt oder die Wahl als nicht vollzogen.

Beschlussfassung über Anträge:

Die Organe beschließen über Anträge mit einfacher Stimmenmehrheit.

Vorstandswahlen

Die Mitglieder des Vorstandes werden in einzelnen Wahlgängen mit Stimmenmehrheit gewählt.“

Diese Vorgaben müssen unbedingt beachtet werden, wenn Wahlen und Abstimmungen durchzuführen sind. Deshalb soll im Folgenden auch die anderen Auszählungsvorgaben dargestellt werden.

3) Wie sind Stimmen zu zählen, was versteht man unter Mehrheit?

Zunächst sind die **verschiedenen Arten von Mehrheiten**, die hier angeführt sind, zu unterscheiden (Folie 6).

a) Qualifizierte Mehrheit

Unter qualifizierter Mehrheit versteht man eine Stimmenmehrheit, die größer ist als die einfache Stimmenmehrheit (z.B. 2/3-, 3/4-, 4/5-Stimmenmehrheit). Sie wird regelmäßig bei Änderungen der Satzung verlangt. Um insoweit einen wirksamen Beschluss zu fassen, müssen die von der Satzung vorgesehene Stimmenmehrheit durch entsprechende Ja-Stimmenanteile erreicht werden. Sieht z.B. die Satzung eine qualifizierte Mehrheit von 3/4 der erschienenen Mitglieder bei für die Änderung der Satzung vor, müssen von 100 erschienenen mindestens 75 Mitglieder dem Antrag zugestimmt haben.

b) Einfache Stimmenmehrheit

Unter einfacher Stimmenmehrheit versteht man, dass der Beschluss angenommen oder derjenige gewählt ist, der mehr als die Hälfte der (gültig) abgegebenen Stimmen auf sich vereinigt hat. Wird diese Mehrheit nicht erreicht, wird die Wahl bzw. Abstimmung ein- oder zweimal wiederholt. Dies bedeutet, dass der Beschluss nur dann angenommen bzw. der Kandidat nur dann gewählt ist, wenn mehr als 50 % der abgegebenen Stimmen auf ihn entfallen. Bei unserem o.a. Beispiel blie- bend würde dies für die Wahl bedeuten, dass der Kandidat A, auf den 51 Stimmen entfallen, ge- wählt ist, wenn 100 Mitglieder sich an der Abstimmung beteiligt haben. Er wäre mit 45 Stimmen nicht gewählt, wenn auf den Kandidaten B 30 und auf Kandidat C 25 Stimmen entfallen wären. Hier wäre eine Neuwahl durchzuführen.

c) Relative Stimmenmehrheit

Die relative Stimmenmehrheit kann hinter der einfachen Stimmenmehrheit zurückbleiben. Sie fin- det sich häufig in den Satzungen, wenn es um Personalentscheidungen unter mehreren Kandida- ten geht. Sie kommt durch folgende Formulierung zum Ausdruck: „*Als gewählt gilt, wer die meisten Stimmen auf sich vereinigt.*“

Sie ist auch anzuwenden, **wenn die Satzung keine Regelung** enthält.

Die relative Stimmenmehrheit bedeutet, dass derjenige gewählt ist, auf den die meisten Stimmen entfallen.

In unserem zuvor gewählten Beispiel wäre der Kandidat, der 45 Stimmen auf sich vereinigen konn- te, bereits im ersten Wahlgang gewählt.

Oder das Beispiel etwas anders: Bei 100 anwesenden stimmberechtigten Mitgliedern haben sich 7 Mitglieder der Stimme enthalten, 3 Mitglieder ungültige Stimmen abgegeben, 39 Mitglieder Kandi- dat A, 31 Mitglieder Kandidat B und 20 Mitglieder Kandidat C gewählt.

Zu beachten ist aber, dass nur derjenige gewählt ist, **der die Wahl auch annimmt**. Schlägt er die Annahme aus, so ist nicht etwa der Bewerber mit der zweitbesten Stimmenzahl gewählt. In diesem Fall wäre die Wahl zu wiederholen. Wenn die Satzung nicht einfache Mehrheit vorsieht, ist Kandi- dat A gewählt.

4) Abstimmungsarten

Wie dem Gesetzestext (§ 32 Abs.2 BGB) zu entnehmen ist, kann ein Beschluss oder auch die Wahl einzelner Mitglieder des Vorstandes oder des gesamten Vorstandes auch **schriftlich** erfolgen. Ge- meint ist dabei nicht die Wahl auf einer Mitgliederversammlung, sondern die Wahl unabhängig von

einer entsprechenden Versammlung. Dies muss die Satzung vorsehen und außerdem ist hier die Zustimmung aller Mitglieder erforderlich, soweit die Satzung wiederum keine anderen Mehrheiten verlangt

Abweichende Formulierungen sind - auch als Kombinationen – in der Satzung möglich. Bei Wahlen dürfte dies allerdings nicht praktikabel sein, da derjenige, der schriftlich seine Stimme zu einer Wahlentscheidung abgeben möchte, die auf einer Mitgliederversammlung stattfindet, natürlich nicht übersehen kann, ob sich auf der Mitgliederversammlung selbst weitere Kandidaten finden, über die abgestimmt werden muss. Wahlen sollten deshalb grundsätzlich auf Versammlungen stattfinden.

Geheime/offene Abstimmung (Wahl): Der Satzung oder einer Versammlungsordnung ist zu entnehmen, ob offen oder geheim über die Kandidaten abgestimmt wird. Fehlt eine derartige Regelung, ist die offene Abstimmung jedenfalls dann unbedenklich, wenn kein Versammlungsteilnehmer widerspricht. Sind mehrere Kandidaten vorhanden, soll über sie in der Reihenfolge der eingegangenen Vorschläge abgestimmt werden.

Bei der geheimen Wahl muss der Wahlvorgang so gestaltet werden, dass es Dritten unbekannt bleibt, welche Wahlentscheidung der Wahlberechtigte getroffen hat. Es genügt sicherzustellen, dass jeder Wähler seinen Stimmzettel verdeckt vor der Einsichtnahme anderer Personen kennzeichnen und abgeben kann.

Dabei ist durchaus umstritten, ob bereits der Wunsch eines Mitgliedes der Versammlung nach geheimer Abstimmung entsprochen werden muss. Ein Rechtssatz des Inhalts, dass die Abstimmung auf Antrag eines oder mehrerer Mitglieder geheim erfolgen muss, existiert nicht (s. BGH NJW 1970, 46). Gleichwohl entspricht es demokratischen Geflogenheiten so zu verfahren, dass nur dann eine faire und demokratische Wahl zustande kommen kann, wenn die Wahl schon auf Wunsch eines Mitgliedes geheim durchgeführt wird. Das Mitglied, das einen derartigen Wunsch äußert, sollte auch nicht nach den Gründen gefragt werden. Es wird sich möglicherweise nicht dazu äußern, warum es den Kandidaten oder die Kandidatin nicht wählen möchte. Niemand ist verpflichtet, seine Wahlentscheidung zu begründen. Eine solche Begründung würde aber verlangt werden, wenn man schon die Zustimmung zum Wahlprocedere von einer inhaltlichen Erklärung abhängig machen würde.

Vorgefertigte Stimmzettel: Es ist nicht nur möglich, sondern sogar sinnvoll, die Vorstandswahlen für den Fall der geheimen oder schriftlichen Wahl mit vorgefertigten Stimmzetteln vorzubereiten. Diese Stimmzettel sollten erkennbar sein, indem sie mit dem Vereinsstempel versehen und gegebenenfalls nummeriert sind. Damit soll sichergestellt sein, dass jeder nur eine Stimme pro Kandidat oder Beschluss abgibt und nicht durch das in Verkehr bringen unzulässiger zusätzlicher Stimmzettel die Wahl ungültig macht.

Auf derartigen Stimmzetteln können auch ein oder mehrere Kandidaten bereits aufgeführt werden, die schon im Vorfeld ihre Kandidatur angekündigt haben. Es sollte jedoch Gelegenheit gegeben sein, auf diesem Stimmzettel weitere Kandidaten zu schreiben, soweit sie sich im Laufe der Versammlung finden. Bei der Auszählung der Stimmen ist darauf zu achten, dass nur eine Stimme abgegeben wird, es sei denn, es handelt sich um eine Blockwahl des Vorstandes. Nur hier gelten Besonderheiten.

Gruppen-, Sammel- oder Blockwahl des Vorstandes:

Grundsätzlich ist die Blockwahl des Vorstandes möglich, wenn die Satzung dies nicht ausdrücklich verbietet. Es ist möglich, den gesamten Vorstand in einem Wahlgang (dies wird wegen der Stimmenauszählung nur schriftlich möglich sein) zu wählen. Es können auch verschiedene „Blöcke“ gegeneinander antreten, so z.B. wenn der Vorsitzende A mit dem Stellvertreter B, dem Schriftführer C und dem Kassierer D gegen die Gruppe um den Vorstandskandidaten W, den stellvertretenden

Kandidaten X, den Schriftführer Y und den Schriftführer Z auf einer Liste jeweils gegeneinander kandidieren. Dies dürfte aber in Kleingärtnervereinen eher ungewöhnlich sein. (Folie 7)

Vorkommen könnte aber hin und wieder die Wahl des gesamten Vorstandes mittels eines Abstimmungsvorganges auf einem Stimmzettel. Bei diesen Gruppenwahlen, manchmal auch Sammelwahl oder gemäßigtes Blockwahlsystem genannt, muss jedes stimmberechtigte Mitglied wenigstens so viele Stimmen haben, wie Vorstandspositionen zu vergeben sind. Beim so genannten gemäßigten Blockwahlsystem muss der Stimmberechtigte, um einen gültigen Stimmzettel abzugeben, mindestens die Hälfte seiner Stimmen auf die vorhandenen Kandidaten verteilen. Er kann dabei nicht einem Mitglied mehrere Stimmen geben, muss aber nicht alle seine Stimmen „verbrauchen“. Ein Beispiel: Der Vorstand besteht aus 8 Mitgliedern und soll per gemäßigten Blockwahlsystem gewählt werden. Hier kann jedes Mitglied maximal 8 Stimmen abgeben, muss aber mindestens 4 auf die Vorstandsmitglieder verteilen. Eine gültige Stimmabgabe würde zu zählen sein, wenn das Mitglied dem 1. Vorsitzenden, dem 2. Vorsitzenden, dem Beisitzer und dem zu wählenden Fachberater jeweils eine Stimme gegeben hätte, von den anderen 4 Stimmen keinen Gebrauch macht.

Der Stimmzettel wäre auch zu zählen, wenn 8 der 12 Kandidaten je eine Stimme von dem Mitglied bekommen hätten.

Der Stimmzettel wäre aber nicht zu werten, wenn der Vorsitzende 2, der Kassierer 2 und die beiden Schriftführer jeweils eine Stimme bekommen hätten. Dieser Stimmzettel wäre ungültig.

Die Blockwahl ist regelmäßig recht kompliziert. Bei Auszählungen können leicht Fehler unterlaufen. Sie wird aber nicht selten in Verbänden angewendet. Hier sind auch eine Menge taktischer Variationen möglich, um bestimmte Zusammensetzungen des Vorstandes zu erreichen.

Die Behandlung der Wahl und Abstimmung bietet vielfältige weitere Variationen, die der einschlägigen vereinsrechtlichen Literatur zu entnehmen sind. Die vorgenannten Ausführungen beziehen sich im Wesentlichen auf die in den Kleingärtnervereinen bekannte Praxis.

Wichtig ist, und dies kann nicht häufig genug hervorgehoben werden, zur Beantwortung der aufgeworfenen Fragen immer zunächst der Blick in die Satzung. Häufig ist in der Satzung mehr geregelt, als man aufgrund seiner eigenen, manchmal auch langjährigen Praxi kennt.

5) Annahmeerklärung

Zwingend notwendig ist nach jeder Art von Wahl die Frage an den oder die Gewählten und zwar an jeden Einzelnen, ob er/sie die Wahl annimmt. Mit der dazu deutlich und zu protokollierenden Erklärung gibt der Gewählte eine Willenserklärung ab, mit der er mit dem Verein einen Vertrag abschließt, der gemäß den §§ 664 ff BGB als Auftrag angesehen wird und der sich u.a. aus den dort aufgeführten Paragrafen inhaltlich bestimmt.

6) Wahlprotokoll

Über die Wahl ist natürlich, wie über die gesamte Versammlung, ein Protokoll anzufertigen. Das Protokoll sollte folgende Tagesordnungspunkte enthalten. Die Wahlentscheidungen können dabei besonders festgehalten werden und entweder ins Protokoll eingebaut oder als Anhang beigefügt werden. Soweit die Abstimmung schriftlich erfolgte, sollten die Stimmzettel aufgehoben werden.

Ein Protokoll sollte enthalten:

1. Ort, Tag und Stunde der Versammlung;
2. Die Namen des Versammlungsleiters und des Protokollführers;
3. Die Zahl der erschienen Mitglieder;
4. Die Feststellung, dass die Versammlung satzungsgemäß einberufen wurde;
5. Die Tagesordnung mit der Feststellung, dass sie bei der Einberufung der Versammlung mitgeteilt wurde;

6. Die Feststellung, dass die Versammlung beschlussfähig ist (z.B. wenn die Satzung besondere Vorschriften über die Beschlussfähigkeit enthält – Mehrheiten usw.);
7. Die gestellten Anträge
8. Die Art der Abstimmung (Schriftlich, Zuruf, Handzeichen)
9. Das genaue Abstimmungsergebnis (Ja-Stimmen, Nein-Stimmen, ungültige Stimmen, Stimmenthaltungen)
10. Bei Wahlen die genauen Personalien der Gewählten, ihre Anschrift und, soweit geschehen, die Erklärung, dass sie die Wahl annehmen;
11. Die Unterschrift des Protokollführers und der anderen in der Satzung benannten Personen,

Siehe auch ein ausschließlich die Wahl wiedergebendes Protokoll, in dem von relativer Mehrheit ausgegangen wurde (Folie 8).

IV. Übergabe der Geschäfte - Einarbeitung

1) Zeitpunkt der Übergabe

Zu welchem Zeitpunkt nach der Neuwahl einzelner Vorstandsmitglieder oder des gesamten Vorstandes die Geschäfte zu übergeben sind, richtet sich nach der Satzung. (Folie 9)

Dies hängt zunächst davon ab, wann das Vorstandsamt endet bzw. das neue beginnt. Die Amtsdauer eines Vorstandes ist im Gesetz nicht geregelt. Es besteht auch keine Vorschrift, dass die Satzung eine solche Regelung enthalten muss. In der Regel sehen die Satzungen aber entsprechende Regelungen vor. Wenn nicht abweichende Regelungen in der Satzung formuliert sind, beginnt die Amtszeit mit der Annahme der Bestellung (Wahl). Hier sind aber vielfältige Gestaltungen möglich. Man wird sagen, dass nach der Versammlung, auf der der Vorstand oder das Vorstandsmitglied gewählt worden ist, die Amtszeit beginnt, das heißt, der neu gewählte Vorstand ist ab diesem Zeitpunkt und nicht erst ab dem Zeitpunkt der Eintragung der Änderung des Vorstandes im Vereinsregister im Amt und damit für den Verein vertretungsberechtigtes Organ i.S.d. § 26 BGB.

Dies ist bei Änderungen der Satzung anders. Sie werden erst wirksam, wenn sie im Vereinsregister eingetragen sind (§ 71 Abs. 1 S. 1 BGB).

2) Bedeutung der Entlastung des Vorstandes

Für die Verpflichtung zur Übergabe der Vereinsgeschäfte auf den Nachfolger ist noch einmal an die Bedeutung der Entlastung des Vorstandes auf der Mitgliederversammlung zu erinnern.

Auf die Amtsperiode des Vorstandes der einzelnen Vorstandsmitglieder, finden regelmäßig die Bestimmungen über das Auftragsverhältnis gem. den §§ 664 – 670 BGB Anwendung. Danach hat der Vorstand den Auftrag von der Mitgliederversammlung, die Geschäfte des Vereines im Sinne der Vorgaben der Mitgliederversammlung zu führen. Er muss jederzeit auf Verlangen der Mitgliederversammlung Auskunft erteilen und nach Beendigung seines Amtes Rechenschaft ablegen (§ 666 BGB). Nach Beendigung seines Auftrages hat er alles herauszugeben, was er zur Ausführung des Auftrages erhalten und was er zur Geschäftsbetreuung erlangt hat (§ 667 BGB).

Mit der Beendigung der Amtszeit des Vorstandes erfolgt regelmäßig, meist auf der Mitgliederversammlung, die Entlastung des Vorstandes. Die Entlastung des Vorstandes hat die Wirkung eines Verzichts des Vereins auf Bereicherungs- und Schadensersatzansprüche (BGHZ 97,382 gl. NJW 1986,2250 u.a.), die der Mitgliederversammlung bekannt sind, oder nach sorgfältiger Prüfung hätten bekannt sein können. Damit der Vorstand entlastet werden kann, ist natürlich notwendig, dass über die Arbeit des Vorstandes berichtet wird. Dies geschieht regelmäßig in den so genannten Rechenschaftsberichten. Damit endet erst einmal formell das Auftragsverhältnis mit der Folge, dass der, der nicht durch Wiederwahl einen neuen Auftrag erhält, sofort nach Beendigung seines Vertragsverhältnisses zum Verein alles herauszugeben hat, was er vom Verein für seine Tätigkeit erhalten hat.

3) Herausgabe der Vereinsunterlagen

Was im Einzelnen dazu gehört, ist sicherlich von Verein zu Verein sehr unterschiedlich, weil einige Vereine durch eigene Büros vereinseigene Unterlagen im Wesentlichen dort aufbewahren können andere den größten Teil der Unterlagen jeweils persönlich bei den Vorstandsmitgliedern belassen müssen.

Grundsätzlich sind alle Sachen und Rechte, die der Beauftragte von Dritten in Folge der Geschäftsbesorgung, also im inneren Zusammenhang mit ihr und gegebenenfalls auch nach Beendigung des Auftragsverhältnisses noch erhalten hat, die Akten und Unterlagen, die der Beauftragte für die Geschäftsführung angelegt oder in deren Rahmen erlangt hat, an den Verein herauszugeben. So muss etwa der Kassierer auch dann die Geschäftsbücher herausgeben, wenn er sie selbst angelegt und Ordner gebildet hat. Der Schriftführer muss den Schriftverkehr, angefangen von den Protokollen, die er möglicherweise zu Hause gesammelt hat, über die Korrespondenz oder sonstige Listen, herausgeben, selbst dann, wenn er sie auf seinem eigenen Computer zu Hause geschrieben hat. (Folie 10)

Wichtig ist, dass auch schriftlich erteilte Vollmachten zurückgegeben werden. Zwar endet in der Regel die Bevollmächtigung mit der Beendigung des Amtes, speziell hier des Auftrages, oder wird von dem Auftraggeber, sprich der Mitgliederversammlung, ausdrücklich widerrufen. Wenn aber schriftliche Vollmachten im Umlauf sind, weil z.B. der Kassierer über das Bankkonto verfügen konnte oder einem bestimmten Vorstandsmitglied eine Handlungsvollmacht für bestimmte Aufgaben erteilt worden ist, sollten diese Vollmachten unbedingt zurückverlangt werden. Meist hat der Kassierer Bankvollmacht, die dort schriftlich fixiert ist, sie muss nach Beendigung des Amtes schnellstens gegenüber der Bank widerrufen werden. Es könnten ansonsten Rechtsgeschäfte wirksam gegen den Verein zustande kommen, weil sich der Geschäftspartner, der unter Verweis auf eine solche Vollmacht einen Vertrag abschließt, sich auf den Vertrauensschutz berufen kann (Anscheins- oder Duldungsvollmacht).

Am Beispiel des Kassierers soll gezeigt werden, wie ein Übergabeprotokoll aussehen kann, das angefertigt werden sollte, wenn Unterlagen übergeben werden. Formell korrekt muss dies zwischen dem Abgebenden und dem (neuen) vertretungsbefugten Vorstand des Vereins abgewickelt werden.

Ü b e r n a h m e p r o t o k o l l

Zwischen dem

Herr Frank Gartenfreund, Sonnenscheinstraße 5, 27753 Delmenhorst,

- ehemaliger Kassierer -

und der Kleingärtnerverein Abendfrieden, vertr. d.d. Vorsitzenden (Name, Anschrift) und dem zweiten Vorsitzenden (Name, Anschrift)

wird folgende Ü b e r n a h m e v e r e i n b a r u n g b e t r o f f e n:

Der ehemalige Kassierer legt heute folgende Unterlagen des Vereins vor, die bisher in seinem Besitz gewesen sind:

Sparbuch bei der Sparkasse xy, Konto-Nr., Kontostand:

Kontokarte zum Girokonto Bank..., BLZ..., Konto-Nr....

Kreditkarte zum Girokonto Bank..., BLZ..., Konto-Nr....

PIN-Nummer zum Konto Nr., BLZ...,

TAN-Nummern-Liste zum Konto Nr., BLZ ...,

Kontoauszüge der Jahre

letzter Kontostand auf dem Konto-Nr...., BLZ...., EURO....

...Ordner mit Rechnungen und Hebelisten

...Ordner mit Mahnungen, Gerichtsurteilen, Vollstreckungstitel, usw. für den Zeitraum von 1995 bis 2006

...Ordner mit Schriftverkehr aus dem Zeitraum 1995 bis 2006

Originalsoftware des Kleingartenverwaltungsprogramms

Eine Kassette mit Bargeld in Höhe von EURO ...

Sonstige Unterlagen:

Der übergebende Kassierer bestätigt, dass er damit alle Unterlagen Bar- und sonstige Vermögenswerte des Vereins aus seinem Besitz herausgegeben hat.

Die Vertreter des Vereins bestätigen, dass die Unterlagen vollständig sind. Die Kontostände stimmen mit den Angaben überein. Der Barbetrag wird in Empfang genommen.

Delmenhorst, den

Nächstes wäre zu bedenken, ob die Kontodaten geändert werden müssen. Besteht Misstrauen, dass der ehemalige Kassierer auch weiterhin über das Konto verfügen könnte, müssen natürlich die Kontobezüge (PIN`s und TAN`s) geändert werden.

Ein ähnliches Protokoll könnte man auch bezüglich der Unterlagen, die der Schriftführer verwahrt oder die andere Vorstandsmitglieder für den Verein in Besitz genommen haben, formulieren. Dabei sind nur wenige formelle Voraussetzungen zu beachten (Herausgebender und Vereinsvertreter angeben). Wichtig ist jedenfalls, dass zum Ausdruck kommt, dass die Unterlagen so genau bezeichnet werden, damit Verwechslungen oder Zweifelsfälle vermieden werden und möglichst die Vollständigkeit der übergebenen Unterlagen zum Ausdruck kommt.

Falls sich die Unterlagen ohnehin in vereinseigenen Räumlichkeiten befinden, bedarf es sicherlich einer solchen Protokollierung nicht. Hier kann man bestätigen, dass der Ausscheidende die vereinseigenen Unterlagen zurückgelassen, eventuell Schlüssel ausgehändigt und damit die Sachen ordnungsgemäß übergeben hat.

4) Anmeldung der Änderungen im Vorstand zum Vereinsregister

Zur Übergabe der Geschäfte gehört auch, dass die Anmeldung der Änderungen von Vorstandsbesetzungen oder der Satzung gegenüber dem jeweils zuständigen Amtsgericht so schnell wie möglich zu erfolgen haben. So müssen für eingetragene Vereine die den Verein nach außen vertretenden geschäftsführenden Vorstandsmitglieder im Sinne des § 26 BGB mitgeteilt werden. Gem. § 67 BGB hat der Vorstand jede Änderung des Vorstandes zur Eintragung anzumelden. Der Anmeldung ist eine Abschrift der Urkunde über die Änderung beizufügen. Anmeldepflichtig sind nur Änderungen des Vorstandes, nicht die Wiederwahl derselben Vorstandsmitglieder. Es genügt die Anmeldung durch den Vorstand in vertretungsberechtigter Zahl (BGHZ 96,245). Die Anmeldung ist gemäß § 78 BGB mittels eines Zwangsgeldes erzwingbar und hat in öffentlich beglaubigter Erklärung zu erfolgen (§§ 77,78 BGB). Die Eintragung bewirkt den Schutz des guten Glaubens, der in § 68 BGB zum Ausdruck kommt. Nach § 68 BGB in Verbindung mit § 70 BGB, hat das Vereinsregister so genannte negative Publizität. Dies bedeutet, dass Beschränkungen oder Änderungen, die nicht eingetragen sind, einem Dritten nur entgegengehalten werden können, wenn dieser sie definitiv kannte. Kennen müssen allein genügt nicht. Umgekehrt muss der Dritte eingetragene Beschränkungen oder Änderungen gegen sich gelten lassen, es sei denn, dass er sie nicht kennt und nicht kennen muss, etwa weil die Eintragung unmittelbar vor Abschluss des Rechtsgeschäftes erfolgt ist, oder der Dritte sich einen Registerauszug hat vorlegen lassen, der die Eintragung nicht oder noch nicht enthielt.

Die Eintragung kann mit einfachem Schreiben, das wie folgend aussehen kann, an das Vereinsregister gerichtet werden:

Kleingärtnerverein „Schneller Spaten“ e.V.

(vollständige Anschrift des Vereines soweit er eine Geschäftsstelle hat oder die des Vorsitzenden)

*An das Amtsgericht
-Vereinsregister-
Elisabethstraße*

26122 Oldenburg

Delmenhorst, den

*Änderung im geschäftsführenden Vorstand
Satzungsneufassung: hier Eintragung in das Vereinsregister
Register - Nr. ...*

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir zeigen folgende Änderungen im geschäftsführenden Vorstand an:

Ausgeschieden aus dem Vorstand ist Herr Manfred Aster. Er war stellvertretender Vorsitzender.

Zur Neueintragung melden wir den bei der Jahreshauptversammlung am 15.05.2006 gewählten Frank Rose, geb. am 22.01.1958, wohnhaft Sonnenscheinstraße 12 in 27753 Delmenhorst, zum 2. Vorsitzenden an.

Von der Mitgliederversammlung am 15.05.2006 wurde folgende Änderung der Satzung beschlossen:

7.6 Zusammensetzung des Vorstandes

Dem Vorstand gehört der Fachberater als ordentliches Vorstandsmitglied an.

Wir bitten die Änderungen einzutragen.

Mit freundlichen Grüßen

*(Unterschriften der Vertretungsbevollmächtigten Vorstandsmitglieder)
Dann Beglaubigungsvermerke durch einen Notar*

Anlagen:

- Einladung zu der Mitgliederversammlung vom 15.05.2006
- Protokoll der Mitgliederversammlung vom 15.05.2006
- Anwesenheitsliste der Mitgliederversammlung vom 15.05.2006

Die Eintragung kann auch schon von dem neu gewählten Vorstandsmitglied, soweit Mehrfachvertretung in der Satzung vorgesehen ist, und von einem weiteren Vorstandsmitglied unterzeichnet werden. Die Echtheit der Unterschrift muss beglaubigt werden und hat deshalb vor einem Notar zu erfolgen. Meist schickt der Notar dann auch selbst die Anmeldung an das Registergericht. Von dort erhalten Sie dann später die Eintragungsnachricht.

V. Einarbeitung

Um es dem neuen Vorstand (Vorsitzender) leichter zu machen, wäre eine Einarbeitung und entsprechende Überleitung sinnvoll. Häufig kommt es dazu jedoch nicht, weil der alte Vorstand dazu

nicht bereit ist oder der neue Vorstand sein Fachwissen mitbringend, möglichst schnell die Geschäftsführung auch in eigene Hände bekommen möchte.

Wie oben bereits dargestellt, wird der Verein nicht unwesentlich von den Personen geprägt, die ihm vorstehen. Dementsprechend wird der neue Vorstand schon bald die Geschäfte als eigene übernehmen und mit eigenen Ideen ausbilden.

Es kommt auch nur selten zum Wechsel des kompletten Vorstandes, so dass neue Vorstandsmitglieder durchaus auf die Erfahrung der vorhandenen Wiedergewählten zurückgreifen können. Gerade bei der Wahl eines vollständigen neuen Vorstandes wird dieser sich gegen die Widerstände des alten Vorstandes durchgesetzt haben und dementsprechend kaum Kooperation erwarten können. Eine rechtliche Verpflichtung, den Nachfolger in sein Amt einzuführen, gibt es aus dem Gesetz nicht.

Unabhängig von den Eigenheiten der jeweiligen persönlichen Vorstandsmitglieder, müssen diese sich in die Geschäfte einarbeiten und mit den Vorgängen vertraut machen. Dazu sollte auch entsprechend Zeit gelassen werden. Wichtig ist aber, dass der neue Vorstand sich schon bald einen Überblick über die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse verschafft. (Folie 11)

Die rechtlichen Verhältnisse betreffend, in denen sich der Verein bewegt, sind folgende Anmerkungen zu berücksichtigen:

a) Dauerschuldverhältnisse: Der Verein hat meist zahlreiche Dauerschuldverhältnisse abgeschlossen, die über den Wechsel im Vorstand fortgeführt werden müssen. So z.B. wenn er selbst Zwischenverpächter (Unterpachtverträge mit den Gartenfreunden) ist. Dauerschuldverhältnisse können sich aber auch aus Mietverträgen des Vereinsheim betreffend oder zu Geschäftsräumen ergeben. Auch könnte der Verein Angestellte haben, mit denen er in einem Dauerschuldverhältnis (z.B. Arbeitsverhältnis) verbunden ist. Zwar bleibt die Person des Vertragspartners (meist juristische Person Kleingärtnerverein oder Verband) dieselbe, es ändern sich aber die dafür handelnden Personen. Deshalb sollten diese sich schon bald darüber Klarheit verschaffen, ob aus diesen Vertragsverhältnissen heraus Handlungsbedarf besteht, eventuell Kündigungen fristgerecht erfolgen müssen oder wiederkehrende Leistungen rechtzeitig einzufordern sind.

b) Abzuwickelnde Verträge: Häufig kommt es vor, dass der alte Vorstand ein Projekt begonnen hat, das vom neuen Vorstand fortgesetzt werden soll, so den Bau einer Einrichtung oder die Beteiligung an einer öffentlichen Maßnahme des Bezirksverbandes. Hierfür sind teilweise Verträge abgeschlossen worden, die abgewickelt werden. Eventuell steht die Zahlung für geliefertes Baumaterial aus oder die Teilnahme durch die Errichtung eines Standes auf einer örtlichen Verbrauchermesse muss organisiert werden. Über derartige Verträge und den Umfang der sich daraus ergebenden Verpflichtungen, sollte sich der Vorstand sehr schnell im klaren sein, damit er den Verein fortsetzend weiter vertritt.

Wichtig: Der Wechsel im Vorstand, sei er ganz oder nur teilweise hat auf den Bestand derartiger Verträge keinen Einfluss.

Wenn der neue Vorstand gegen den alten Vorstand derartige Projekte nicht fortsetzen möchte, muss er prüfen, ob die bestehenden Verträge auflösbar sind. Entscheidend ist aber, dass eine Änderung hinsichtlich der Vertretung des Vertragspartners Verein für den vom Verein unabhängigen Vertragspartner und das laufende Geschäft keine Wirkung hat. Der Vertrag bleibt bestehen und ist, kann er nicht aus anderen Gründen in Frage gestellt werden (z.B. berechtigte Kündigung, Anfechtung usw.), beidseitig zu erfüllen.

c) Verkehrssicherungspflichten: Die neu in den Vorstand eintretenden Vorstandsmitglieder sollten sich darüber bewusst sein, dass sie mit der Annahme der Wahl verantwortlich in die Haftung

eintreten, soweit die Satzung nicht einen späteren Zeitpunkt ausdrücklich vorsieht. Sie müssen sich kurzfristig klar machen, welche allgemeinen Gefahren der Verein zu verantworten hat und inwieweit sie dadurch persönlich in die Verantwortung genommen werden könnten. Bei diesen Gefahren handelt es sich regelmäßig um Schäden, die Mitglieder oder Dritte treffen können, weil sie vereinseigenes Gelände bzw. Eigentum nutzen. So sollte derjenige, der für die Anlage im Wesentlichen verantwortlich ist, meist der 2. Vorsitzende, sich möglichst schnell über den Zustand der vereinseigenen Geräte einen Überblick verschaffen. Er muss sich mit den Geräten vertraut machen, für die der Verein Verantwortung übernommen hat. Hier gilt ein besonderes Augenmerk dem Spielplatz des Vereines. Ist der Spielplatz in einem gefahrfreien Zustand? Sind die Geräte regelmäßig gewartet worden? usw..

Heute verfügen viele Vereine über einen oder mehrere Computer. Soweit die Computer sich stationär in den Räumen des Vereines befinden und von den einzelnen Vorstandsmitgliedern nicht mit nach Hause genommen werden können oder der häusliche Computer für Aufgaben des Vereines genutzt wird, bleibt diese Ausstattung im Besitz des Vereines. Etwas komplizierter wird es, wenn zur Anschaffung des privaten PC's des jeweiligen Vorstandsmitgliedes Geld hinzu gegeben wurde. Hier ist jeweils zu prüfen, ob die Zeit, für die man das Geld gegeben hat, abgelaufen und damit der Computer für den Verein „abgeschrieben“ ist. Sollte dies nicht der Fall sein, müsste das ausscheidende Gartenmitglied den zuviel erhaltenen Betrag zurückzahlen.

Soweit der Verein sich durch eine Zahlung an der Nutzung des privaten Computers beteiligt hat, endet diese Zahlung selbstverständlich mit der Beendigung des Vorstandsamtes.

V. Weiterbildung

Das Gesetz sieht keine persönlichen Voraussetzungen für die Übernahme eines Vorstandsamtes vor. In der Satzung könnte bestimmt sein, dass bestimmte Qualifikationen mitgebracht werden müssen, um das eine oder andere Amt zu übernehmen. Tatsächlich dürfte dies aber in unseren Vereinen kaum irgendwo niedergeschrieben sein. In der Regel ist jedes Mitglied eines Vereines berechtigt, jedes Amt im Verein zu übernehmen. Dabei kommt es hin und wieder auch zu Fehlbesetzungen. Auch diese Fehlbesetzungen sind bekannt und bringen dem Verein mitunter für geraume Zeit Nachteile, werden aber meist dadurch wieder aufgefangen, dass qualifizierte Vorstandsmitglieder nachfolgen.

Wenn keine Eingangsqualifikation verlangt wird, so kann grundsätzlich auch die Fortbildung oder Weiterbildung nicht gefordert werden. Gleichwohl wäre ein Vorstandsmitglied schlecht beraten, wenn es sich nicht ständig der Weiterbildung unterziehen würde. Auch hier sind die Fortbildungsmöglichkeiten meist sehr unterschiedlich. Vom Fachberater z.B. werden sehr umfangreiche Kenntnisse, angefangen vom Gartenbau, der Landschaftsgestaltung, der Baumpflege, des Pflanzenschutzes, bis hin zum Bau und der Überwachung baulicher Anlagen, verlangt. Diese Kenntnisse ändern sich ständig. Hier gibt es unterschiedliche Möglichkeiten, sich auf dem neuesten Stand zu halten. Dazu gehören:

- Fortbildungsveranstaltungen des Bezirksverbandes oder Landesverbandes
- regelmäßige Fachberatertreffen mit thematischen Schwerpunkten
- Fachberaterschulungen
- Besichtigungen mit Erläuterungen
- Diskussionsveranstaltungen
- usw.

Von derartigen Angeboten sollten die Fachberater selbst Gebrauch machen und möglichst dazu beitragen, dass sie selbst wieder referieren.

Entsprechende Angebote gibt es für die Kassierer des Vereines. Meistens haben die Kassierer des Vereines nicht nur Kenntnisse der Buchhaltung und des Rechnungswesens mitzubringen, sondern

sind auch mit zahlreichen Versicherungsfragen beschäftigt. Leider kann auf keiner Verbandsebene eine Schulung derart intensiv sein, dass es gelingt aus einem Einzelhandelskaufmann einen Finanzbuchhalter zu machen. Derjenige, der die Aufgabe des Kassenswartes übernimmt sollte vor Amtsantritt zumindest mit den Grundzügen der Ein- und Ausgabe-Buchführung vertraut sein. Die für die Abrechnungen im Kleingarten anfallenden Besonderheiten kann die Fortbildung vermitteln (Folie 12).

Dank moderner Datenverarbeitung und den entsprechenden Programmen, ist eine Kassenführung des Vereines mit der entsprechenden Buchhaltung heute – ich würde schon sagen – leichter zu bewältigen. Gleichwohl sind die Anforderungen seitens der Finanzämter, der Behörden, die die kleingärtnerische Gemeinnützigkeit erteilen und deshalb auch die Unterlagen des Vereines prüfen, heute vielfach komplizierter. Auch die Gartenfreunde selbst verlangen eine detaillierte Abrechnung, die die einzelnen abzurechnenden Positionen erkennen lässt. Die Kassierung mittels der leeren Zigarrenkiste und allenfalls einem Quittungsblock ist (leider) vorbei.

Schließlich muss die Fortbildung der Kassierer auch darauf gerichtet sein, berechnete Ansprüche des Vereines durchsetzen zu können. Sie sollten Kenntnisse vom Mahn- und Vollstreckungswesen bekommen, das ihnen durch Schulungsveranstaltungen zumindest Nahe gebracht werden kann. Man sollte wissen, dass es nach dem vergeblichen Mahnschreiben weitere Möglichkeiten gibt, die Gelder für den Verein einzutreiben.

Gute Weiterbildung beinhaltet nicht nur die Wissensvermittlung in Form abstrakter Lehre. Sie sollte stets die unmittelbaren Zusammenhänge zur Politik der Kleingärtner und ihrer Verbände herstellen. Nur wer es versteht, warum der Begriff der kleingärtnerischen Nutzung im Sinne des § 1 Abs. 1 BKleingG so definiert wird, wie er zur Zeit vom Bundesgerichtshof und den Kleingärtnerorganisationen angewendet wird, wird in der Lage sein, den Mitgliedern seines Vereines einschränkende Auflagen etwa bei der Bebauung ihrer Parzellen zu erläutern, um nur ein Beispiel zu erwähnen.

Zentrale Verpflichtungen zur Weiterbildung bestehen auch auf dem Versicherungssektor. Ein aktiver Kleingärtner ist in mehrere Versicherungsverhältnisse eingebunden, die richtig abgeschlossen und für die jeweils die Beiträge eingesammelt werden müssen. Über den Inhalt und den Zweck derartiger Versicherungsverhältnisse informiert meist der Kassensführer die jeweilig betroffenen Gartenfreunde. Dafür ist es erforderlich, sich stets auf dem Laufenden zu halten. Verpflichtung, Weiterbildungsangebote regelmäßig zur Verfügung zu stellen, obliegt in erster Linie den Dachverbänden. Sie haben die Mittel und Möglichkeiten, die Verantwortlichen der Ihnen angehörenden Vereine zusammenzuziehen. Sie können diese schulen, Referenten stellen und auch auf neue Wege hinweisen.

Dies gilt schließlich umso mehr in den Personen der Vorsitzenden. Sie als so genannte Generalisten des Vereines müssten grundsätzlich sämtliche Arbeitsfelder der jeweiligen anderen Vorstandsmitglieder kennen.

VI. Aufgabenverteilung und Delegation

Die Aufgaben der Vorstandsmitglieder könnten in einem Geschäftsverteilungsplan oder in einem Aktionsplan oder in einer Arbeitsordnung festgelegt und eventuell von der Mitgliederversammlung beschlossen werden. Damit gibt die Mitgliederversammlung aber dem Vorstand eine strenge Vorgabe, die die Arbeit sehr weit einengt. Darauf sollte möglichst verzichtet werden.

1) Aufgabenteilung

Die Möglichkeiten, wie man die Arbeit untereinander verteilt, sind vielfältig. Sie haben sich in unseren Vereinen meist eingebürgert. Die Vereine bestehen regelmäßig schon so lange Zeit, dass zu den jeweils klassischen Funktionsträgern, auch wenn nicht per schriftlicher Geschäftsordnung, so zumindest per Gewohnheit, ein bestimmtes Arbeitsumfeld gehört. Hier soll im Folgenden für den

Vorsitzenden und dem stellvertretenden Vorsitzenden das jeweilige Arbeitsumfeld umrissen werden. Daraus ergibt sich auch seine jeweilige besondere Verantwortung.

Die wesentlichen Aufgaben des Vorsitzenden könnten folgendermaßen festgelegt werden:

- er vertritt den Verein gerichtlich und außergerichtlich im Rechtsverkehr, soweit die Satzung nichts anderes bestimmt,
- er organisiert und leitet die Arbeit des Vorstandes und sorgt dafür, dass die Vorstandsmitglieder die ihnen übertragenen Aufgaben (z.B. laut Geschäftsverteilungsplan) wahrnehmen,
- er erarbeitet die Beschlussvorlagen für den Vorstand und für die Mitgliederversammlung oder lässt sie erarbeiten und bringt sie in das jeweilige Vereinsorgan zur Beratung und Beschlussfassung ein,
- er beruft die Vorstandssitzung ein und leitet diese,
- er sorgt dafür, dass den Vereinsmitgliedern die notwendigen Kenntnisse zum Vereins-, Kleingarten- und Pachtrecht, sowie Umweltrecht vermittelt werden,
- er nimmt regelmäßig an den durch den Bezirks-/Kreis-/Regionalverband organisierten Beratungen und Schulungsveranstaltungen teil,
- er sorgt für eine gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit mit dem Gemeinderat und der Gemeindeverwaltung und setzt sich vor allem für ein gemeinnütziges und öffentlichkeitswirksames Wirken des Vereins ein,
- er sucht nach Möglichkeiten, viele Mitglieder in die Gestaltung eines vielseitigen und interessanten Vereinsleben einzubeziehen,
- er berichtet regelmäßig vor der Mitgliederversammlung über das Ergebnis der Arbeit des Vorstandes (Vorstandsbericht),
- er sorgt dafür, dass der Verein seine Rechte und Pflichten in den übergeordneten Verbänden wahrnimmt.

Diese Grundsätze lassen sich sicherlich ergänzen und weiter konkretisieren. Sie umreißen aber im Wesentlichen die Arbeit, die auf den Vorsitzenden entfällt.

In Abgrenzung dazu soll auch das Arbeitsfeld des stellvertretenden Vorsitzenden umrissen werden. Seine wesentlichen Aufgaben könnten wie folgt festgelegt werden:

- er vertritt den Vorsitzenden gerichtlich und außergerichtlich im Rechtsverkehr oder mit diesem bei Behinderung, soweit die Satzung des Vereins nichts anderes bestimmt (sie können aber nicht in die Satzung hineinschreiben, dass der erste Vorsitzende den Verein vertritt und wenn er verhindert ist, der Zweite oder andere Vorstandsmitglieder den Verein vertreten. Dies ist nur eine interne, organisatorische Regel),
- ihm obliegt die organisatorische Vorbereitung und Durchführung aller Veranstaltungen im Verein,
- er führt den Mitgliedernachweis, die Mitgliederkartei und ist für den Nachweis aller notwendigen Aufgaben über die Mitgliedschafts- und Pachtverhältnisse verantwortlich,
- er führt die notwendigen geschäftlichen Unterlagen des Vereins, wie Pachtflächennachweise, Versicherungsnachweise, Zeitungsbezieherliste, Darlehensanteilsliste für gemeinsam finanzierte Einrichtungen und anderes mehr, soweit sie nicht vom Kassenwart geführt werden,
- er ist für die Organisation eines vielfältigen kulturellen Lebens im Verein verantwortlich,
- er organisiert die Öffentlichkeitsarbeit des Vereins,
- er führt den Auszeichnungsnachweis und die Liste der Jubilare im Verein

Auch dies stellt nur ein Beispiel für einen ordentlich organisierten Kleingärtnerverein dar. Je nach Anforderung in anderen Vereinen oder in den Dachorganisationen, variieren natürlich diese Arbeitszuweisungen. Auch diese Dachorganisationen sollten sich entsprechende Geschäftsordnungen geben, aus denen der wesentliche Kern der Arbeitsfelder eines jeden Vorstandsmitgliedes erkennbar wird.

2) Übertragung oder Delegation von Aufgaben an Dritte

Abschließend soll noch kurz auf die Delegation von Aufgaben eingegangen werden.

Da es sich bei den Geschäften der Kleingärtner, genauso wie im üblichen Rechtsverkehr auch, regelmäßig um Geschäfte handelt, die nicht höchstpersönlich abgeschlossen werden müssen, kann der Vorstand in der gemäß § 26 BGB erforderlichen Form jedes Rechtsgeschäft an einen Dritten delegieren, der nicht Vereinsmitglied sein muss. Dies kommt z.B. in Betracht, wenn ein Rechtsanwalt damit beauftragt wird, ein Kleingartenpachtverhältnis zu beenden und alles Erforderliche zu veranlassen, um die Beendigung durchzusetzen. In solchen Fällen erteilt der geschäftsführende Vorstand unter Verweis auf eine dem Rechtsanwalt ausgestellte meist schriftliche Vollmacht diesem den Auftrag, die Kündigung des Pachtverhältnisses zu formulieren und zuzustellen bzw. die gerichtliche Abwicklung herbeizuführen.

Ähnlich verfährt der Verein regelmäßig dann, wenn er Projekte in Auftrag gibt, die er nicht selbst ausführen kann. So, wenn ein Architektenvertrag über die Gestaltung und den Bau eines Vereinshauses abgeschlossen wird.

Davon zu unterscheiden ist die Bestellung eines (häufig so genannten) Geschäftsführers. Das Vereinsrecht kennt nicht den Geschäftsführer, wie er für eine GmbH zwingend ist. Dennoch kann der Vorstand sowohl Dritten als auch einzelnen seiner Mitglieder Vollmachten erteilen um Geschäfte des Vereins zu führen. Die Vollmacht führt nicht zu einer Änderung in der Zusammensetzung des Vorstandes. Sie darf auch nicht auf eine Übertragung der Organstellung hinauslaufen (siehe BGHZ 64,72 zur GmbH). Unwirksam wäre daher eine Vollmacht, mit der Folge der Gesamtvertretung des Vereines durch ein Vorstandsmitglied, indem es zur allgemeinen Vertretung oder zur Vertretung für einen sachlichen oder zeitlich abgegrenzten Geschäftskreis ermächtigt wird (BGHZ 34, 27).

Entscheidend ist, dass der Vorstand auch bei Beschäftigung von Angestellten oder eines „Geschäftsführers“ die Leitung eines Vereins in der Hand behält.

Wenn der Vorstand aus mehreren Personen besteht, gilt für die Geschäftsführung nach dem Gesetz – ebenso wie für die Vertretung des Vereines nach außen – das Mehrheitsprinzip (§ 28 Abs. 1 BGB). Es liegt auf der Hand, dass dies schon bei einem kleinen Verein mit etwa vier Vorstandsmitgliedern zu praktischen Schwierigkeiten führen kann. Räumt die Satzung Vorstandsmitgliedern Einzelvertretungsbefugnis ein, so spricht sie ihnen damit Einzelgeschäftsführungsbefugnis zu (BGH NJW 1993,191). Davon kann nur in der Satzung, nicht durch internen Vorstandsbeschluss, abgewichen werden.

VII. Schlussbemerkung:

Es ist kaum allgemein darstellbar, welche zahlreichen Möglichkeiten es gibt, den Wechsel im Vorstandsamt zu beschreiben.

Für Satzungen besteht sehr weitgehende Gestaltungsfreiheit, von der auch hinlänglich Gebrauch gemacht wird. Dies ist auch notwendig, weil die regionalen Anforderungen sehr weit auseinander gehen und vielfach langjährige Erfahrungen hineinspielen können.

Deshalb ist bei allen Handlungen und Entscheidungen immer zu allererst der Blick in die Satzung des Vereines erforderlich.

Was dort nicht geregelt ist, könnte durch zurückliegende Beschlüsse der Mitgliederversammlungen oder anderer Organe des Vereins geregelt sein. Wenn man in der Reihenfolge vorgeht und die Übergabe entsprechend organisiert, dürfte der Wechsel im Vorstandsamt dem Verein oder Verband nicht zum Schaden gereichen. (Folie 13)

Vorbereitung der Veränderung

- Ausscheiden eines Vorstandsmitgliedes zeichnet sich meist vorher ab
- Mit der Auswahl nicht erst auf der Mitgliederversammlung beginnen
- Geeignete Mitglieder vorher ansprechen und zur Kandidatur ermuntern

Folie 1

Auswahl der Vorstandsmitglieder

- Jedes ordentliche Mitglied eines Vereines kann Vorstandsmitglied werden
- Keine Qualifikation erforderlich – wenn die Satzung nicht etwas anderes vorsieht
- Auch Ausländer können ein Vorstandsamt übernehmen
- Vorstandsmitglieder sollten in der Lage sein, den Vereinsmitglieder die Entscheidungen des Vereins zu erläutern, sie sollten sie nicht per Diktion durchsetzen wollen.

Folie 2

Wahlvorbereitung – Einladung zur MV

- **Satzung prüfen, was über die Durchführung der Wahlen dort festgehalten ist**
- Die Wahlvorbereitung beginnt mit der Einladung zur Mitgliederversammlung
- Rechtzeitige Ladung je nach Satzung (2,3 oder 4 Wochenfrist beachten)
- Richtig Laden – durch schriftliche individuelle Einladung, Aushang, Zeitungsanzeige usw.
- Klärung, welche Vorstandsmitglieder gewählt werden
- Stimmzettel vorbereiten
- Wahlprotokoll vorbereiten
- Prüfung gibt es im Verein/Verband eine Wahlordnung

Folie 3

Wahlvorbereitung und Durchführung

- Rechtsgrundlage für die Wahl

§ 27 Abs. 1 BGB :

Die Bestellung des Vorstandes erfolgt durch Beschluss der Mitgliederversammlung

- Wahlen = Beschlüsse der Mitgliederversammlung

Folie 4

Stimmenauszahlung

- Grundsätzlich – wenn die Satzung nichts anderes vorgibt – hat jedes Mitglied eine Stimme
- Besondere Probleme bei der Teilnahme von Minderjährigen und geschäftsunfähigen Mitgliedern an Wahlen und Beschlussfassungen
- Wenn Satzung nichts anderes vorsieht: immer Mehrheit der abgegebenen Stimmen (auch relative Mehrheit genannt), daraus folgt:
 1. gewählt ist wer die meisten Stimmen hat
 2. ungültige Stimmen werden nicht den „Nein - Stimmen“ zugerechnet
 3. Stimmenthaltungen werden ebenfalls nicht gezählt, auch nicht bei den „Nein – Stimmen“

Folie 5

Abstimmung - Mehrheiten

- **Qualifizierte Mehrheit**
Stimmenmehrheit: größer als einfache Stimmenmehrheit (z.B. 2/3-, ¾ oder 4/5 Stimmenmehrheit)
- **Einfache Stimmenmehrheit**
mindestens die Hälfte der gültig abgegebenen Stimmen muss für den Kandidaten/Beschluss stimmen.
z.B. 100 Stimmen insgesamt Kandidat A 51, Kandidat B 25, Kandidat C 14 Stimmen = A ist gewählt
- **Relative Stimmenmehrheit**
Derjenige ist gewählt, für den die meisten gestimmt haben
z.B. bei 100 Stimmen ist Kandidat A mit 35 gewählt, wenn Kandidat B 34 und Kandidat C 31 Stimmen hat

Folie 6

Gruppen-, Sammel- oder Blockwahl

- Grundsätzlich zulässig, wenn die Satzung dies nicht ausdrücklich verbietet
- Gesamter Vorstand – Gegen einen anderen Vorschlag
- Auch Teile eines Vorstandes
- Auszählung sehr kompliziert und von verschiedenen Systemen abhängig (z.B. gemäßigte Sammelwahl = jeder Wähler hat soviel Stimmen wie Kandidaten und muss, um gültig zu stimmen mindestens die Hälfte der Stimmen abgeben, darf aber nicht einem Kandidaten mehrere Stimmen geben)

Folie 7

Wahlprotokoll

Anlage zur Niederschrift der Mitgliederversammlung vom 30.01.2006

Zum Wahlvorstand wählten die Mitglieder

1. Franz Meier (Wahlleiter)
2. Thea Schulze (Wahlhelferin)
3. Mohamed Ügülü (Wahlhelfer)

Wahlvorschlag Zum /zur	Vorgeschlagen wurden	Stimmberechtigt	Abgegebene Stimmen	JA- Stimmen	Nein- Stimmen	Ungültige Stim./Enthal-	Die Wahl durch Handzei- chen	erfolgte Stimm- zettel	Gewählt ist
Vorsitzenden	Stefan A. Birgit B	80	78	37 33		8	x		Stefan A.
Schatzmeister	Paula K. Holger O.	80	69	31 27		11		x	Paula K.
Schriftführer	Frieder S.	80	75	30	25	20		x	Frieder S.
Beisitzer	Peter M.	80	35	30	4	1	x		Peter M.

Die gewählten nahmen auf Befragen die Wahl an.
Delmenhorst, den

Wahlleiter

Protokollführer

Versammlungsleiter

Folie 8

Übergabe der Geschäfte

- Beginn der Amtszeit:
 - Positive Wahlentscheidung
 - Annahmeerklärung
 - Nicht erst mit Eintragung ins Vereinsregister
- Vertragliche Grundlage zwischen Vorstand und Verein – AuftragsR i.S. der §§ 662ff BGB
- Übergabe der Vereinsunterlagen (§ 667 BGB)
- Baldige Eintragung der Änderung ins Vereinsregister

Folie 9

Geschäftsunterlagen

- Was ist herauszugeben:
- § 667 BGB schreibt vor:
 - Der Beauftragte ist verpflichtet, dem Auftraggeber alles, was er zur Ausführung des Auftrages erhält und was er aus der Geschäftsbesorgung erlangt, herauszugeben.
 - Dazu gehören:
 - Urkunden; Akten und Unterlagen, auch die er selbst angelegt hat; Bücher; Kontounterlagen; Protokolle; Schriftverkehr; Kassenbücher; Computer – alles was er aus der Geschäftsbesorgung erlangt hat

Folie 10

Einarbeitung

- Geschäftsübergabe – eine persönliche Sache
- Findet meistens nicht statt – ein neuer Vorstand braucht Zeit
- Aber: Mit der Übernahme des Amtes übernimmt er die Verantwortung, ob er sie kennt oder nicht,
- Deshalb: schnell vertraut machen mit den tatsächlichen und rechtlichen Verhältnissen
 - Dauerschuldverhältnissen
 - Abzuwickelnde Verträge
 - Verkehrssicherungspflichten

Folie 11

Delegierung von Aufgaben

- Grundsätzlich ist die Übertragung auf Dritte möglich
 - Z.B. Kündigung eines (Unterpacht-) Vertrages auf einen Rechtsanwalt
 - Bewirtschaftung eines vereinseigenen Vereinshauses
- Übertragung auf einen Geschäftsführer
- Geschäftsführer darf aber nicht die Geschäfte des Vorstandes führen – Vorstand muss weiterhin die Entscheidungen treffen

Folie 12

Schlussbemerkung

- Organisationsmöglichkeiten bei der Übergabe sind vielfältig
- Wichtig immer zunächst:
 - Blick in die Satzung des Vereins**
 - Prüfung, gibt es Vereinsbeschlüsse, die beachtet werden müssen

Folie 13

Kleingartenentwicklungsplan/Projekt „Soziale Stadt“

Ute S i m o n
Verband der Gartenfreunde Magdeburg e.V.

Kleingartenentwicklungsplan/ Projekt „Soziale Stadt“

I. Ausgangspunkt

- Entwicklung des Kleingartenwesens in der Stadt Magdeburg
- Verband in Zahlen – Perspektive
- Probleme in der Entwicklung der Stadt Magdeburg - die Auswirkungen auf die Entwicklung des Verbandes haben
- Demografische Veränderungen in der Bundesrepublik
- Beeinflussung der Zukunft im Kleingarten und daraus resultierende Aufgaben

II. Aus der Kleingartenentwicklungskonzeption der Landeshauptstadt Magdeburg 2005

- Bedarfsermittlung
- Konflikte
- Leitbild
- Maßnahmen
- Kleingartenbeirat
- Diskussionsschwerpunkte mit den Partnern in der Stadtverwaltung über den Kleingartenbeirat

III. Die notwendige direkte Einbeziehung der Vereine

- Statistische Erhebung
„Entwicklung des Kleingartenwesens in Magdeburg“
- Fragebogen zur Entwicklungskonzeption des Kleingärtnervereines im Rahmen der AGENDA 2015 des Verbandes

IV. Vertiefende Bearbeitung der Kleingartenentwicklungskonzeption der Landeshauptstadt Magdeburg für den Bereich Buckau, Farmersleben, Salbke und Westerhüsen

I. Ausgangspunkt

Kleingärtnern hat eine lange Tradition in Magdeburg:

1888 Gründung des ersten Kleingärtnervereines in Magdeburg

1921 Grundsteinlegung für das organisierte Kleingartenwesen, im Rahmen des Reichsbundes, in Magdeburg,

bis zum Ende September 1989 Einrichtung neuer Kleingartenanlagen,

- 1990 bis 1998 stetige Auseinandersetzungen mit Flächeneigentümern, die eine andere Nutzungsart, statt Kleingärten, wollten,
- 1990 bis 1995 Rückgabe von Kleingärten - Wohnortwechsel – Arbeitsplätze, Eigenheimbau, usw.,
- 1995 bis 2000 Stabilisierung der Pachtverhältnisse insgesamt, Kampf um den Erhalt der Kleingärten,
- ab 2000 - Überlegungen zur Sicherung eines sozialverträglichen Kleingartenwesens, letztendlich Entwicklung von Konzepten zum Rückbau,

Verband der Gartenfreunde Magdeburg

- gegründet 1921
- 236 Kleingärtnervereine
- 700 ha
- 16.400 Kleingärten
- Anteil der Haushalte mit einem Kleingarten 14,5 %

- Kleingartendichte Sachsen – Anhalt 4-5 Kleingärten/ 100 Einwohner
Magdeburg 7,23 Kleingärten/ 100 Einwohner

- Kleingartenfläche Richtwert 12 m² / Einwohner
Magdeburg 34 m² / Einwohner

Studien zur Entwicklung des Kleingartenwesens - Auftraggeber Stadtplanung,

- 1994 Ziel: Bestandsaufnahme und Erhalt der Kleingärten,
- 2005 Ziel: Bestandsaufnahme und Erhalt und Rückbau der Kleingärten,

Gedanken zur weiteren Entwicklung des Kleingartenwesens in der Stadt Magdeburg - aus Sicht des Verbandes im Jahr 2000

Bewusst wurden keine Kleingartenanlagen als Beispiele genannt.
Das Augenmerk ist zu diesem Zeitpunkt auf die Gesamtproblematik gerichtet.

Ausgehend von der Analyse, ermöglicht durch die Erfassung der Pächterdaten, ergab sich folgender **Ist – Stand zum Alter der Pächter:**

	1973	2000	2006	2015
Gartenfreunde				
bis 40 Jahre	33,30 %	16,50 %	12,10 %	16,00 %
bis 60 Jahre	41,30 %	46,75 %	44,40 %	28,00 %
über 60 Jahre	25,50 %	36,75 %	43,50 %	56,00 %

Daraus leiteten wir ab, dass der überwiegende Anteil der Gartenfreunde sich im Rentenalter oder Altersübergang bzw. auch in der Arbeitslosigkeit befand.

Durch die Abwanderung arbeitsfähiger Bürger und die berufliche Auslastung jüngerer Bürger, welche sich dann für die Bewirtschaftung eines Kleingartens im Sinne des Bundeskleingartengesetzes

überfordert fühlen, ist ein kontinuierlicher Nachwuchs an Interessenten in einem notwendigen Anteil nicht zu erwarten, um den vorhandenen Bestand an Kleingartenparzellen zu sichern.

In den nächsten 10 Jahren ist also zu erwarten, dass aus Altersgründen ein Zuwachs des Leerstandes an Kleingärten erfolgt, welcher durch nachfolgende jüngerer Gartenpächter nicht ausgeglichen werden kann.

Dazu ist die Einleitung folgender Maßnahmen zu prüfen:

- Festlegung, bis zu welchem Anteil einem Verein die Zahlung des Pachtzinses für nicht verpachtete Gärten zugemutet werden kann,
- Festlegungen, ab welchem Leerstand eine Auflösung bzw. gezielter Rückbau des Vereines angestrebt werden muss. Daraus leiten sich Maßnahmen ab, wie z. B. die Übernahme der Kosten für Abfindungen am Verbleib bzw. Umsetzung interessierter Gartenfreunde und Unterstützung bei dem Angebot zur Umsiedlung in einen andere Gartenanlage,
- Schaffung eines Rücklagenfonds zur Beräumung von Gartenparzellen mit konkreten Verwendungsmerkmalen beim Zwischenpächter.

Für diese Maßnahme ist es sinnvoll, analog zum Städtesanierungsprogramm (Entkernung der Städte), sowie des Flächennutzungsplanes, betroffene Gartenvereine einzubeziehen.

Zuvor sollten aber Möglichkeiten zum Erhalt der Vereine genutzt werden:

- Inserate und Beiträge in der lokalen Presse bzw. auch in den Informationsblättern benachbarter Wohnungsbaugenossenschaften, im Internet, usw.,
- Finanzielle Anreize für die Vergabe bestehender Gärten, z. B. befristeter Erlass der Pachtzahlung für ein Jahr,
- Einmaliger Zuschuss bei Übernahme einer Gartenparzelle bei Nachweis sozialer Bedürftigkeit,

- Prüfung, Umgestaltung freier Gärten
 - zu Kleingartenparks, mit Erlass des Pachtzinses für die Gemeinschaftsfläche,
 - zu Flächen für den ruhenden Verkehr,
 - zu Streuobstwiesen und Ruheazonen und Biotopen,

- generelle Umgestaltung von Anlagenteilen – Seniorengärten, Behindertengärten, Themengärten u. a.,
Schaffung eines Rücklagenfonds der einen gewissen finanziellen Zuschuss für die Vereine ermöglicht.

Entwicklung des Kleingartenwesens in der Stadt Magdeburg

Analog zur kommunalen Entwicklung ist die Entwicklung des Kleingartenwesens in der Stadt Magdeburg zu sehen.

Einwohner der Stadt Magdeburg im Vergleich zu Haushalten:

	Einwohner gesamt	Anzahl der Haushalte gesamt	davon mit Kindern	Davon ohne Kinder
1990	278.807			
1995	257.656	127.000	44.900	82.100
1997	245.509	121.500	38.400	83.100
2000	231.373	121.500	32.900	88.600
2015	195.000			

Altersgruppen in der Stadt gesamt (Stand 2000)

0 – 6 Jahre	9.696 Einwohner	
7 – 17 Jahre	26.086 Einwohner	
18 – 44 Jahre	86.055 Einwohner	
45 – 64 Jahre	68.134 Einwohner	
ab 65 Jahre		41.402 Einwohner

Verband in Zahlen – Perspektive

Merkmale	Stand 2002	bis 2010	nach 2015
Anzahl der Vereine	239		
Anzahl der Parzellen	16.500		
Anzahl der genutzten Parzellen (Meldung LV)	16.283	15.000	14.000 nach Altersstruktur ca. 20 % der Pächter weniger
Fläche in m ²	7.060.000		

Probleme in der Entwicklung der Stadt Magdeburg - die Auswirkungen auf die Entwicklung des Verbandes haben:

Arbeitslosigkeit - steigt weiterhin,
- hohe Inflationsrate,
- Kaufkraft lässt nach,
- Vernichtung weiterer Arbeitsplätze,

Überalterung der Bevölkerung - Auswirkungen der Arbeitslosigkeit,
- Geburtenrückgang,
- nicht genügend Krippen- und Kindergartenplätze,
- Abwanderung der jüngeren Bevölkerung,

Ansiedlung von Klein- und Mittelständischen Unternehmen
- Versäumnis der Stadt aus den Jahren 1990 bis 1994,
- Magdeburg soll Verwaltungsstadt werden,
- Schwerfälligkeit der Stadtverwaltung
- Beginn des Abbaus von Arbeitsplätzen in den alten Bundesländern,

Abwanderung der jungen Bevölkerung – dorthin wo Arbeitsplätze noch angeboten werden,

Wohnungsleerstand - generelle Abwanderung, ob andere Bundesländer oder in die umliegenden Gemeinden,
- alle genannten Problem bedingen diesen Punkt,

Demografische Veränderungen in der Bundesrepublik

(Altersstruktur, Familienentwicklung, Mobilität, Erwerbstätigkeit, Lebensform
- Material aus einer früheren Schulung des BDG)

Entwicklung - Kleingärtner/ Einzelpersonen,
- ohne Kinder !!! 2015,
- mittelfristig - Rückgang des Bedarfes im ländlichen Bereich,
- Rückgang der finanziellen Mittel in den Kassen der Kommunen,

- Existentielle Gründe – Versorgung der Familie mit Obst und Gemüse, Freizeit im Garten verbringen,
 - Tourismus – die Masse der Urlauber - nur noch Kurzreisen
- ↓
- Interesse an einem anderen Erholungspotential, Kleingarten für ein geringes Entgelt,
 - Auswirkungen der Teuerungsrate - geringerer Bahnverkehr,
 - Veränderung des Verhaltens zum PKW,

Zukunft:

- Generationsprobleme,
- Konfliktpotential beachten,
- Finanziellen Möglichkeiten geringer,
- Einbeziehung von Sozialpädagogen,
- **der Kleingarten als GESUNDBRUNNEN**

Verändertes Freizeitangebot und Freizeitverhalten

- immer mehr Freizeit steht zur Verfügung - Altersfreizeit,
 - Freistellung von der Arbeit,
- 2002/ 2003 - das Interesse an Gartenarbeit verzeichnet Zuwächse,

Freizeitverhalten:

- | | |
|------|---|
| 1957 | ausruhen |
| 1963 | Einführung der 5 Tage Woche – Umstellung zur Freizeit |
| 1974 | Konsumverhalten |
| 1986 | Sport treiben |
| 1993 | Elektronische Medien, Ausruhen vom Stress, Verlust der Lebensqualität |
| 2003 | Ausruhen, Anerkennung traditioneller Werte, |

Trend: Entwicklung zur oberflächigen Erlebnisgesellschaft!!!

Neue Trends für Kleingärten entwickeln:

- Wissensvermittlung, Gestaltung von Angeboten, neue Möglichkeiten
- Kleingärten müssen sich gegen Wohnzimmer und Kurzurlaub durchsetzen!!!

Beeinflussung der Zukunft im Kleingarten und daraus resultierende Aufgaben

Ergebnis des Bevölkerungsrückganges

- raus aus den dünn besiedelten Gebieten des ländlichen Bereiches,
- rein in die Ballungsräume – Großstädte, eventuell noch in den Speckgürtel,

Verspätete Familienbildung

- neue Tendenzen des Zusammenlebens – zusammengewürfelte Familien!

Verändertes Freizeitverhalten

- ausgeprägte Sparsamkeit als Ergebnis des geringeren Familienetats,
 - Grundprinzipien des Kleingartenwesens müssen beibehalten werden, unter der Bedeutung des städtebaulichen, ökologischen und menschlichen Charakters,

Veränderung der Lebenseinstellung

- hierzu sollten die neuen Interessenlagen in der Bevölkerung Beachtung finden, d. h. verschiedene Gartengrößen anbieten und neue Wege zur Nutzung und Gestaltung, entsprechend des Bundeskleingartengesetzes, finden und gehen,

Einbringen der Kleingärten in die städtische Raumgestaltung

- Durchwegen der Gartenanlagen – Öffnung der Anlagen, Gestaltungskonzepte überdenken,
- Schaffung von Grünzonen,
- Gestaltung von Anschauungsbeeten – im Garten oder an der Gemeinschaftsfläche – Verantwortung wechselt von Jahr zu Jahr,
- Kleingärtner müssen flexibler werden, aus den Köpfen der Verbands- und Vereinsfunktionäre muss das Alte ausgekehrt werden, konservatives Denken bringt die Kleingärten nicht mehr in das nächste Jahrzehnt,

Was wäre zu tun?

1. Studie über Verband und Vereine
2. offen sprechen über Altersprobleme und Überangebot
3. Verband und Stadtentwicklung sind nicht von einander zu trennen,
4. Gartenfreunde gewinnen, die Interesse und Unterstützungswille zur Umgestaltung haben,
5. Neue Partner gewinnen – Sozialamt, Beschäftigungsgesellschaften, Ausländerbeauftragten, Ämter, Kleingartenbeirat,
6. attraktive Gestaltung der Gartenanlagen – Öffentlichkeit,
7. Kleingärtner sind immer mehr Individualisten – gemeinschaftliches Interesse wecken,

II. Aus der Kleingartenentwicklungskonzeption der Landeshauptstadt Magdeburg 2005

Bedarfsermittlung

„Wovon hängt die Bedarfsentwicklung der Kleingärten bis 2015 ab?“

Anzahl der Bevölkerung und der Haushalte,
Altersstruktur,
Entwicklungen der Wohnformen,
Soziale Faktoren,
Allgemeine Tendenzen bei der Nachfrage nach Kleingärten,
Prognose,

„Auswirkungen des Überangebotes an Kleingartenanlagen“

Probleme des Leerstandes an Kleingartenanlagen aus der Sicht der Vereine,
Probleme des Leerstandes aus Sicht der städtebaulichen Entwicklung,

Folgende Defizite können entstehen:

- stadtklimatische Defizite,
- Defizite der Stadtgliederung und des Biotopverbundes,
- Erholungsdefizite,
- Defizite für das Landschaftsbild,

KONFLIKTE

Konflikte mit dem Hochwasserschutz

Konflikte mit besonders geschützten Biotopen

Beeinträchtigung der Kleingartenanlagen durch Lärm

LEITBILD

Stadtstrukturelle Aspekte

- Reduktion von Kleingartennutzungen in den Kernbereichen des übergeordneten Grünsystems, die öffentlich zugänglich sein sollen,
- Erhaltung von Kleingartennutzungen, die das Grünsystem abrunden,
- Erhaltung von Kleingartenanlagen die aufgrund ihres Umfangs zusammenhängend stadtklimatisch wirksame Grünbereiche im besiedelten Bereich bilden,
- Erhaltung von Kleingartenanlagen die der Arrondierung von Luftaustauschbahnen dienen,

Erholungspotential und Bedeutung aus Nutzersicht

- Erhaltung von Kleingartenanlagen in der Nähe von dicht besiedelten Wohngebieten,
- Erhaltung von Kleingartenanlagen, die mit dem „Öffentlichen Personennahverkehr“ gut erschlossen sind,
- Erhaltung von Kleingartenanlagen in Bereichen mit Defiziten in der Versorgung mit Grünanlagen,

Reduktion von Konflikten

- Konflikte mit dem Hochwasserschutz,
- Konflikte mit Gewässerschonstreifen,
- Konflikte mit geschützten Biotopen, nach § 37 NatSchG,
- Städtebauliche Erfordernisse

Maßnahmen - Nachnutzungsempfehlungen für Kleingärten,

- Nachnutzung für bauliche Zwecke,
- Sonderwohnformen,
- Nachnutzungspotentiale im Außenbereich,

	Anz. d. Gärten
Konfliktreduktion	
Reduktion von Konflikten mit dem Hochwasserschutz	493
Rücknahme der Gartennutzung im Bereich von Gewässerschonstreifen	214
Rücknahme der Gartennutzung angrenzend an geschützten Biotopen	89
Rücknahme in erheblich lärmbeeinträchtigten Bereichen	88
Rücknahme aufgrund eines nachgewiesenen städtebaulichen Bedarfs für andere Nutzungen	137
Rücknahme von Gärten aufgrund von Konflikten mit Kulturdenkmälern und zur erforderlichen Arrondierung öffentlicher Grünflächen	200
	= 1.220
Nachnutzungsempfehlung für andere Zwecke	
Entwicklung von Wohnbauflächen oder gemischte Bauflächen	303
Entwicklung von gewerblichen Bauflächen	90
Außenbereichsnutzungen	978
	= 1.370
Rückwidmungsempfehlung gesamt	= 2.590

Der Prognostizierte Leerstand von über 3.000 Kleingärten könnte durch die vorstehenden Maßnahmen erheblich reduziert werden.

Kleingartenbeirat

Schwerpunkte zur Umsetzung der Kleingartenentwicklungskonzeption der Landeshauptstadt Magdeburg – mit Unterstützung der Stadtverwaltung

- Schwerpunktgartenanlagen bzw. Gartengebiete – die in einer gesonderten Studie untersucht werden sollen, mit dem Ziel eine Flächenumnutzung, einen Flächenrückbau bzw. den Rückbau der Anlage vorzubereiten, bei der Umsetzung wird ein zeitlicher Rahmen mit einer Dauer von 5 – 10 Jahren in betracht gezogen,

In die Betrachtungen wird auch die Festschreibung von Dauerkleingartenanlagen mit aufgenommen, dabei werden alle 236 Kleingärtnervereine nochmals geprüft - Fragen:

- Ist es sinnvoll die Festschreibung aller möglichen Gartenanlagen (Flächennutzungsplan beachten) zu fordern?
- Sollten stadteneigene Flächen als „Dauerkleingartenanlagen“ nur so betrachtet werden, ohne Festschreibung?
- Sollte die Festschreibung für alle Gartenanlagen auf privatem Grund erfolgen?

Diskussionsschwerpunkte mit den Partnern in der Stadtverwaltung über den Kleingartenbeirat

Verband der Gartenfreunde

- Nur die Einhaltung des Bundeskleingartengesetzes sichert uns ein sozial verträgliches Kleingartenwesen?
- Die Sicherung der Verpachtung der Flächen, verbunden mit den verbindlichen Pachteinahmen.
- Umsetzung von neuen Gestaltungskonzepten in den Gartenanlagen.
- Entwicklung von Funktionskonzepten für die Gemeinschaftseinrichtungen bzw. Gemeinschaftsflächen.
- Klären der Frage - Haben Kleingärtner Privilegien? Einhaltung bzw. Senkung der finanziellen Belastungen für die Pächter.

- Auswirkungen der Entwicklung der Altersstrukturen innerhalb der Vereine.
- Die Bedarfsentwicklung an Kleingärten im Zusammenhang mit der Entwicklung der Bevölkerung ermitteln.
- In wie weit liegt die Rückbauverantwortung bei Flächenaufgabe nur beim Verband?
Abgebende Pächter sind für die Beseitigung ihres persönlichen Eigentums verantwortlich! Zu welchem Zeitpunkt wird die Räumungsklage eingeleitet?

Stadtplanungsamt

- Flächennutzungsplan/ Stadtumbaukonzept – Auswirkungen der städtebaulichen Entwicklungstendenzen auf das Kleingartenwesen.
- Einsatz von Fördermitteln „Stadtumbau“ zur Umgestaltung bzw. zum Rückbau von Kleingartenanlagen im Rahmen der Stadtteilentwicklung.
- Planungsrechtliche Absicherung des zukünftigen Bestandes an Kleingartenanlagen mit dem Ziel Dauerkleingartenanlagen.
- Im Rahmen der Stadtentwicklung die Schaffung eines „Kleingartenwanderweges“.
- Bebauungsplangebiete mit Gartenanlagen – Aufstellungsverfahren beschließen bzw. die Folgen bei der Aufhebung der Bebauungspläne.
- Die Einbeziehung der Gartenanlagen in den Landschaftsplan/ Landschaftsrahmenplan der LHS Magdeburg.
- Auswirkungen/ Flächeninanspruchnahme beim Ausbau der Rad- und Wanderwege zu Lasten der Gartenanlagen.

Liegenschaftsservice

- Zur Vorbereitung und Sicherung der Umgestaltungsmaßnahmen in den Gartenanlagen die Gewährung eines Pachtzinsnachlasses (von 0,14 auf 0,10 €/ m² und Jahr).
- Welche Gartenanlagen sind planerisch in Vorbereitung zur Umwandlung in Investitionsflächen aller Art?
- In wie weit ist der Ankauf von Flächen aus privater Hand geplant um perspektivisch Investitionen der LHS Magdeburg unabhängig von den jeweiligen Eigentümern durchzusetzen?
- Öffnung der Gartenanlagen - Pachtbefreiung für Wege und Gemeinschaftsflächen.
- Sicherung der Zuwegung zu Gartenanlagen abgehend vom öffentlichen Verkehrsbereich.

Umweltamt

- Beachtung von Umweltstandards
- Förderung des Arten- und Biotopschutzes
- Maßnahmen zum Schutz von Boden, Wasser und Luft
- Kleingärten und ihre stadtklimatische Funktion
- Kleingärten ergänzen die Grünzüge in der Stadt
- Gewässerschutz und Ufergestaltung
- Begehbarkeit der Wasserläufe
- Umwelterziehung – Gesunderhaltung
- Hochwasserschutzmaßnahmen
- Rückbau von Bodenversiegelungen in Überflutungsgebieten
- Abwasserentsorgung
- Grundwassernutzung
- Biologische Abfallverwertung
- Pilotprojekte und Förderung von Maßnahmen

Soziales, Jugend und Gesundheit

- Die soziale Entwicklung in Magdeburg unter Beachtung der Altersgruppen in der Bevölkerung.
- Einbeziehung sozial - schwacher Bürger und Migranten in Kleingärtnervereinen.
- Auswirkungen der Altersarmut auf das Freizeitverhalten.
- Verhalten von Obdachlosen - ziehe ich ohne Berechtigung in eine Gartenlaube?
- Beeinflussung der Entwicklung von Kindern und Familien durch die Übernahme eines Kleingartens.
- Beeinflussung der Entwicklung von Behinderten und Kranken durch die Übernahme eines Kleingartens.
- Fördermaßnahmen zur Entwicklung sozialer Projekte zu Gunsten von Randgruppen aus der Bevölkerung.
- Zusammenarbeit mit der Arbeits-, Qualifizierungs- und Beschäftigungsgesellschaft,
- Magdeburg - Die soziale Stadt! - Welche Beiträge von den Kleingärtnern und deren Anerkennung.
- In welchen Stadtteilen gibt es im Verhältnis die größten sozialen Probleme?

Bauordnungsamt

- Umsetzung der überarbeiteten Landesbauordnung für alle Mitgliedsvereine des Verbandes (alle Vereine unterliegen dem Bundeskleingartengesetz).
- Anträge zum Umbau von Kleingartenanlagen – Flächen für den ruhenden Verkehr und andere Gemeinschaftsflächen.
- Umsetzung von Rückbauverlangen bei zu großen Baulichkeiten zeitnahes Verfahren?

Amt für Statistik

- Überblick über die demografische Entwicklung in der Stadt, ausgehend von den letzten 5 Jahren und vorausschauend bis 2015 betrachtet, unter Einbeziehung der Altersgruppen und Stadtteile.

Tiefbauamt

- Straßenausbauplanung im Umfeld von Gartenanlagen;
- Flächeninanspruchnahme durch die Umsetzung des Verkehrsentwicklungsplanes im Stadtgebiet bzw. durch die Umsetzung einzelner Projekte.
- Sicherung des Anschlusses der Gartenanlagen an das öffentliche Straßen- und Wegenetz:

Geodienste und Baukoordinierung

- Fortsetzung der Stundung der Straßenausbaubehörden, auch nach eventuellen Erhöhungen der Straßenausbaubehörden,
- Vorbereitung von Umlegungsverfahren, Gartenland zu Bauland,

Städtischer Abfallwirtschaftsbetrieb

- Sicherung der Entsorgung von Baum- und Strauchschnitt;
- Einbeziehung der Gartenanlagen in den Tourenplan zur Sperrmüllentsorgung;

III. Die notwendige direkte Einbeziehung der Vereine

Der nachfolgende Fragebogen wurde auch unter dem Gesichtspunkt erarbeitet, dass die Vorstände über Internes ihres Vereines zum Nachdenken gezwungen werden. Die Fragen wurden auch, wie erwartet, kritisch diskutiert.

Altersstruktur unter den Pächtern (Stand 31.12.2005)	bis 30 Jahre	bis 40 Jahre	bis 50 Jahre	bis 60 Jahre	bis 70 Jahre	bis 80 Jahre	über 80 Jahre	Anz. der Pächter ges.
Bewerber für einen Kleingarten	Anzahl der Bewerber gesamt		davon bis 30 Jahre		davon bis 40 Jahre		davon bis 50 Jahre	
Mit welchem Leerstand von Gartenparzellen rechnen Sie in den Jahren...	2006		2008		2010		2012	
Vorhandene Gemeinschaftsflächen	Spielplatz in m ²		Parkplatz Anz. der Stellplätze		allgemeine Gemeinschaftsfläche in m ²		Zwischenlagerfläche für Sand, Mist u. a. in m ²	
Bis 2010 geplante Gemeinschaftsflächen	Spielplatz in m ²		Parkplatz Anz. der Stellplätze		allgemeine Gemeinschaftsfläche in m ²		Zwischenlagerfläche für Sand, Mist u. a. in m ²	
Vereinsheim/Vereinslaube	Größe des Gebäudes m ²	Baujahr des Gebäudes	Sitzplätze im Gebäude	Abwasserentsorgung des Vereinsheimes/Vereinslaube				
				über das zentrale Abwassernetz	Abflusslose Sammelgrube	Bio- oder Trockentoilette	Keine Entsorgung	
	Erfolgt eine Verpachtung als Vereinsgaststätte?				Erfolgt durch den Verein die Führung der Vereinsgaststätte?			
	ganzjährig		nur in der Gartensaison		ganzjährig		nur in der Gartensaison	
	Fragen zu bewirtschafteten Vereinsgaststätte							
	Kompletter Küchenbetrieb				Öffnungszeiten			
	Imbiss- Bockwurst mit Salat/ Brot				Mo.		Fr.	
	Ist ein Fettabscheider erforderlich?				Di.		Sa.	
	Ist ein Fettabscheider vorhanden?				Mi.		So.	
					Do.			
Zustand der Wege in der Anlage	Breite der Hauptwege m	Aus welchem Material besteht die Wegedecke?		Wann erfolgten die letzten Instandsetzungsarbeiten?	Breite der Nebenwege m	Aus welchem Material besteht die Wegedecke?		Wann erfolgten die letzten Instandsetzungsarbeiten?
Zustand des Außenzaunes der Gartenanlage	Baujahr des Außenzaunes			Wann wurden die letzten Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt?				
Wasserversorgung	Baujahr der Wasserversorgung	Wann wurden in den letzten Jahren Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt?		Wann erfolgte die letzte Überprüfung der Wasserzähler?		Ist der Verein Kunde bei den SWM?		Ist eine Interessengemeinschaft Kunde bei den SWM?
		Verein		Verein				
		Firma		Firma				
Elektroversorgung	Baujahr der Elektroversorgung	Wann wurden in den letzten Jahren Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt?		Wann erfolgte die letzte Überprüfung der Elektrozähler?		Ist der Verein Kunde bei den SWM?		Ist eine Interessengemeinschaft Kunde bei den SWM?
		Verein		Verein				
		Firma		Firma				

Anzahl der Pächterwechsel 2004 (auch innerhalb einer Familie)		Anzahl der Pächterwechsel 2005 (auch innerhalb einer Familie)	
Wie viele befristete Pachtverträge wurden geschlossen? (Übergreifend mit dem Jahr 2006)		Mit wie vielen Pächtern wurden Ratenzahlungen vereinbart? (Übergreifend mit dem Jahr 2006)	
Wie viele Pächter fallen, nach Kenntnis des Vorstandes, unter Hartz IV? (Schätzung)			
Wie viele berechnigte Bürger wohnen in der Gartenanlage und werden im Verein als „Pächter“ gezählt?			
		Vor dem 3.10.1990	Nach dem 3.10.1990
Bebauung der Gartenparzellen			
Größe der Gartenlauben (Schätzung in %)		bis 25 m ²	bis 30 m ²
			über 30 m ²
Gibt es in den letzten 5 Jahren Aktivitäten einzelner Gartenfreunde, die gegen die Gartenordnung verstoßen (Angabe bitte in % zur Anzahl der Parzellen)			
- mit ungenehmigten Anbauten, Überdachungen von Terrassen und dem Aufstellen von zusätzlichen Schuppen;			
- mit anpflanzen von Waldbäumen;			
- mit Anlegen einer übergroßen Rasenfläche;			
Ausländische und deutsche Einwanderer/ Mitbürger anderer Nationalität		Anzahl der Pächter gesamt (wenn möglich nachfolgende Einzelangaben)	
		davon Anzahl der Spätaussiedler (z. B. aus Russland)	
		davon Anzahl der Ausländische Einwanderer	
		davon Anzahl der ausländischen Mitbürger anderer Nationalität (z. B. Vietnamesen, Türken u. a.)	
Können Sie sich vorstellen, dass eine bestimmte Anzahl von Pächtern zukünftig auf den Schutz des Bundeskleingartengesetzes und den damit verbundenen Vorschriften verzichtet und somit bereit ist einen wesentlich höheren Pachtzins zu zahlen?		(Angabe mit „ja“ oder „nein“, wenn möglich dazu eine %-Angabe)	
Weitere Hinweise, Vorschläge zur Perspektive der Kleingartenanlagen bzw. der Bestandssicherung: (bei Platzmangel ein extra Blatt benutzen)			

Dieser Fragebogen beinhaltet „verbandsinterne“ Daten. Die Daten dienen der weiteren Bearbeitung der Entwicklungskonzeption des Verbandes. An Außenstehende werden einzelne Angaben zu den jeweiligen Vereinen nicht weiter gegeben.
Die Bearbeiter unterliegen der Schweigepflicht.

Statistische Erhebung
„Entwicklung des Kleingartenwesens in Magdeburg“
 (Stand: Juli 2006)

Pächterübersicht – in Auswertung der Fragebögen zur Entwicklung der Kleingartenanlagen

Altersgruppe der Pächter	Zusammensetzung in Altersgruppen in 2006		Perspektive 2015 mit ca. 14.000 Gärten	
bis 30 Jahre	2,9 %	12,1 %	3,0 %	16,0 %
31 – 40 Jahre	9,2 %		13,0 %	
41 – 50 Jahre	18,1 %	44,4 %	10,0 %	28,0 %
51 – 60 Jahre	26,3 %		18,0 %	
61 – 70 Jahre	31,4 %	43,5 %	30,0 %	56,0 %
71 – 80 Jahre	10,8 %		21,0 %	
über 80 Jahre	1,3 %		5,0 %	

Zu erwartender Leerstand in den Gartenanlagen
 (durch Prognosen der Vereinsvorstände)

- 2006 245 Gärten
- 2008 455 Gärten
- 2010 550 Gärten
- 2012 652 Gärten
 zuzüglich 199 Gärten in Problemvereinen = **1.902**

Verteilung der Gartenanlagen nach Stadtteilen

(mit dazugehöriger Einwohnerentwicklung der Stadtteile, die Gesamteinwohnerzahl findet keine Darstellung)

Stadtteil	Anzahl der Einwohner nach Jahren					Anz. d. Vereine	Anz. d. Gärten
	1991	1994	2000	2004	2005		
Altstadt	17.025	15.641	12.060	12.786	13.580	1	66
Werder	2.456	2.605	2.531	2.490	2.594	2	68
Alte Neustadt	11.241	10.527	8.728	9.050	9.183	1	43
Neue Neustadt	18.527	17.645	14.384	13.572	13.566	18	1.227
Neustädter See	16.913	16.172	12.839	11.902	11.784	4	409
Kannenstieg	10.253	9.798	7.362	6.877	6.735	5	421
Großer Silberb.						4	227
Neustädter Feld	18.584	17.494	12.361	9.828	10.011	5	319
Nordwest	4.048	4.333	4.526	4.547	4.511	24	1.621
Alt Olvenstedt	2.633	2.664	3.148	3.945	4.111	5	311
Neu Olvenstedt	32.021	31.401	19.421	14.257	13.488	12	659
Stadtfeld Ost	25.021	22.975	21.419	22.225	22.912	15	701
Stadtfeld West	14.188	13.964	15.025	14.367	14.528	18	1.480
Diesdorf	2.143	2.301	3.125	3.418	3.412	2	92

Sudenburg	17.053	15.336	16.171	16.549	16.800	18	1.543
Ottersleben	5.885	5.855	8.822	9.795	9.934	10	1.092
Lemsdorf	2.330	2.258	2.000	2.050	2.200	9	373
Leipziger Str.	18.426	16.856	13.938	13.981	14.449	14	998
Reform	18.481	17.750	15.531	14.086	13.715	10	833
Hopfengarten	3.137	3.159	3.881	4.528	4.663	2	188
Buckau	4.362	4.075	4.095	4.340	4.362	1	24
Fermersleben	4.264	3.919	3.046	3.108	3.164	6	547
Salbke	4.634	4.430	4.371	3.999	3.970	12	1.016
Westerhüsen	3.407	3.356	3.198	3.121	3.139	6	438
Brückfeld	3.900	3.601	2.982	3.019	3.051	4	266
Berliner Ch.	1.360	1.511	2.201	2.134	2.163	12	759
Cracau	7.030	7.194	6.927	8.402	8.515	9	362
Prester	1.073	3.213	1.708	1.891	1.914	5	275
Rothensee	4.353	4.522	3.414	2.727	2.701	1	160

IV. Vertiefende Bearbeitung der Kleingartenentwicklungskonzeption der Landeshauptstadt Magdeburg für den Bereich Buckau, Fermersleben, Salbke und Westerhüsen

Stadtteil	Anzahl der Einwohner nach Jahren					Anz. d. Vereine	Anz. d. Gärten
	1991	1994	2000	2004	2005		
Buckau	4.362	4.075	4.095	4.340	4.362	1	24
Fermersleben	4.264	3.919	3.046	3.108	3.164	6	547
Salbke	4.634	4.430	4.371	3.999	3.970	12	1.016
Westerhüsen	3.407	3.356	3.198	3.121	3.139	6	438

Aufbauend auf die im Auftrag der Landeshauptstadt Magdeburg erarbeitete Konzeption zur räumlichen Entwicklung des Kleingartenwesens in Magdeburg wurde folgende vertiefende Bearbeitung für den Bereich Buckau, Fermersleben, Salbke und Westerhüsen in Auftrag gegeben.

Planungsanlass

Das erneute Elbehochwasser im Frühjahr 2006, nur vier Jahre nach dem letzten Hochwasser, hat gezeigt, dass mehrere Kleingartenanlagen im vorgenannten Planungsbereich wiederum erheblichen Schaden genommen haben. Eine Vielzahl betroffener Kleingärtner beabsichtigt nunmehr ihre Gärten nicht wieder in Nutzung zu nehmen. In Übereinstimmung mit der Kleingartenentwicklungskonzeption ist mittelfristig die Aufgabe dieser konfliktreichen Standorte vorgesehen. Dies gibt Anlass dazu die zukünftige Entwicklung der Standorte in den Ortsteilen zwischen der Elbe und der Bahnlinie Magdeburg-Halberstadt detaillierter zu betrachten.

Aufgabenstellung

Erarbeitung eines Entwicklungskonzeptes für die Kleingartenanlagen in Buckau, Fermersleben, Salbke und Westerhüsen auf Grundlage der in der Kleingartenentwicklungskonzeption prognostizierten Entwicklungstendenzen. Folgender Detaillierungsgrad wird angestrebt:

1. Klärung der Aufgabenstellung, Ermitteln des Leistungsumfanges, Vorarbeiten
2. Bestandsaufnahme der Gartenanlagen,
 - Ermittlung des Umfangs von Überschwemmung betroffener Gärten in den Kleingartenanlagen (Zuarbeit Verband),
 - Ermittlung des Umfangs nicht belegter Parzellen in den Kleingartenanlagen im Plangebiet aufgrund von Zuarbeiten der Vereine und eigener Erhebungen, gegebenenfalls auch über den benannten Bereich hinaus,

- Ermittlung eines Stärken-Schwächen-Profiles für die einzelnen Anlagen im Planbereich zur zielgruppenorientierten Steuerung, Feststellung der konkreten Abgrenzung beeinträchtigter Bereiche,
3. Erarbeitung von Vorschlägen zur Entwicklung der einzelnen Anlagen unter Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse (Zuarbeit von Kartenunterlagen durch den Verband erforderlich),
 4. Prüfung von Möglichkeiten der Inanspruchnahme von Fördermitteln, Empfehlungen für die Steuerung der Entwicklung der einzelnen Anlagen.

Als Karten werden dargestellt:

- Übersichtskarte zur Lage der Kleingartenanlagen
- Konfliktkarte
- Entwicklungsvorschläge für die einzelnen Anlagen (Maßstab 1:1000 / 1:2000)

Die Bearbeitung dieser Stadtteile ergibt sich auch aus der Situation, dass zur Zeit der Flächennutzungsplan der LHS Magdeburg zu den genannten Stadtteilen überarbeitet wird.

Vereins-Meyer-Software

Wolfgang Meyer
Landesbund der Gartenfreunde in Hamburg e.V.

Vereins-Meyer-Software

Wie Sie wissen habe ich 1997 im Rahmen meiner Tätigkeit als 2. Vorsitzender des Landesbundes der Gartenfreunde in Hamburg, eine spezielle Kleingarten- Vereins- Verwaltungs- Software für Kleingartenvereine entwickelt und den Vertrieb übernommen. Zu der Zeit gab es noch keine Kleingartensoftware für Windows.

Die Version läuft in über 300 Vereinen und erleichtert dem Vorstand die Vereinsarbeit.

Dieses Programm läuft unter Windows 95,98, Me, XP, N.T. und 2000.

Das Programm umfasst die typischen Arbeitsvorgänge in einem Kleingartenverein:

Pachtverwaltung, Mitgliederverwaltung, Erstellung von Jahresrechnungen mit Umlagen, Versicherungen, Pacht, Erstellung von Wasserrechnung und Stromrechnung sowie einer kompletten Buchführung mit Einrichten der Konten, automatischer Buchung der Jahresrechnung und Lastschriftzugang.

Ein umfangreicher Listenausdruck ist ebenfalls vorhanden.

Eine Steuerdatei für Serienbrief- und Etikettenerstellung für ein Schreibprogramm ist vorhanden.

Folgende Funktionen sind vorhanden:

Kolonie

Verwaltung der Flächendaten pro Kolonie. Vergleich von Soll- und Istwerten zur Schwundberechnung innerhalb der Kolonien. Die Kolonien können mit Namen versehen werden.

Gärten

Es werden zusätzliche Verwaltungsinformationen bereitgestellt, wie eine Übersichtsliste der noch nicht verpachteten Gärten.

Mitglieder

Alle im Verein geführten Personen, wie Mitglieder, Bewerber oder Partner werden mit vollständigem Datensatz in der Mitgliedermaske gepflegt.

Folgende Daten können nun zusätzlich für jedes Mitglied erfasst werden:

Handynummer, Faxnummer, E-Mail Adresse, Mitgliedsnummer, Kinder (mit Namen und Geburtsdatum)

Der Stammblattdruck und einige Listenauswertungen wurden entsprechend geändert bzw. hinzugefügt.

Sonderfunktionen

Die Sonderfunktionen werden wie bisher in einer eigenständigen Dialogmaske bearbeitet.

Jedem Mitglied können nun mehrere Sonderfunktionen gleichzeitig zugeordnet werden

Versicherungen

Für Versicherungen steht die neue Beitragsart Staffelbeiträge zur Verfügung. Hierbei können pro Versicherung beliebig viele gestaffelte Beiträge hinterlegt werden.

Umlagen

Es können 10 Umlagen zugewiesen werden.

Individualbeiträge

Es können pro Mitglied 5 Individualbeiträge (auch Gutschriften) zugewiesen werden.

Pacht

Der Pachtgrundpreis kann aus vier verschiedenen Pachtpreisen gewählt werden.

Jahresrechnung

Nach Erstellung der Jahresrechnung werden automatisch die Konten eingerichtet und die Beträge der Jahresrechnung auf die Konten verteilt.

Buchhaltung

Aus der Übersicht über offene Jahresrechnungen lassen sich Steuerdateien für Serienbriefe von Mahnungen erstellen.

Gemeinschaftsarbeit

Es besteht die Möglichkeit ein Konto für Gemeinschaftsarbeit zu verwalten.

Kontenplan

Ein Vereinskonto plan ist hinterlegt und kann individuell eingerichtet werden.

Wasser und Stromabrechnung

Bei der Wasser und Stromabrechnung können Individualbeiträge und Vorauszahlungspauschalen eingegeben werden. Die Vorauszahlung in Prozenten ist frei definierbar.

Zahlungsbuchung

Die in der Jahresrechnungserstellung generierten Disketten zum Datenträgeraustausch mit der Bank können in der Zahlungsbuchung direkt als Sammelzahlung gebucht werden.

Die Zahlungsbuchung der Sammelzahlung als auch der Einzelzahlungen kann mittels Storno automatisch storniert werden. Dabei wird der volle Rechnungsbetrag storniert.

Zur Buchung stehen vier Konten zur Verfügung.

Kontenblattdruck

Vor der Erstellung der eigentlichen Kontenblätter kann zunächst eine Übersicht der zu erstellenden Kontenblätter gestartet werden. Dies bietet eine Übersicht über die anfallenden Datenmengen.

Bilanzerstellung

Auswertung des Kontenplanes mit Hinweis auf Kontenposition in der Bilanz (Aktiva/Passiva)

Einnahme-Überschussrechnung

Eine Einnahme-Überschussrechnung kann erstellt werden.

Sicherung

Eine Sicherung und einspielen einer Sicherung aus dem Programm ist möglich.

Es gibt noch andere Programme für Kleingartenvereine. Laden Sie sich Demoversionen runter und testen Sie die Programme. Nehmen Sie nur das Programm was Ihnen gefällt.

Unsere Vollversion kostet 170,60 €. Eine Demoversion können Sie für 10,00 € bestellen. Alle Preise inkl. Beschreibung, Verpackung, Porto und Mwst.

In der Homepage <http://www.vereins-meyer-software.de> wird das Programm vorgestellt. Sie können sich auch dort eine kostenlose Demoversion herunterladen.

Bestelladresse: Vereins-Meyer-Software Wolfgang Meyer Tondernstrasse 21b 22049 Hamburg

Nach Bestellung und Eingang des Kaufpreises auf das folgende Konto wird die Version zugesandt.

Konto : Wolfgang Meyer Postbank Hamburg Konto-Nr 69802208 BLZ 20010020

LSK-Software

Lothar F r i t z s c h
Landesverband Sachsen der Kleingärtner e.V.

LSK – Software

1. Vorbemerkung

Nachdem sich in Sachsen die Probleme um die Überleitung der Pachtverträge ganz allmählich klärten, aus den Sparten des VKSK systematisch Vereine wurden, suchten bereits die ersten Vorstände nach Möglichkeiten, ihre Verwaltungstätigkeit durch Einsatz von modernen Medien zu vereinfachen. Zunächst waren es die größeren Vereine, die sich mit entsprechender Technik ausstatteten und nach geeigneter Software suchten. In kleineren Vereinen übernahmen Mitglieder, die privat einen PC besaßen, diesen Part und führen einen Teil der Vereinsverwaltung zu Hause durch. Sie alle waren auf der Suche nach geeigneter Software. Anfangs stand den Vereinen meist nur eine etwas komfortablere Adressverwaltung zur Verfügung, spätere Software war auf die Verwaltung von Sportvereinen zugeschnitten. Die damals auf dem Markt vorhandene Software war für das Kleingartenwesen in den neuen Bundesländern ungeeignet, da die hier vorhandenen Besonderheiten, bedingt durch den Einigungsvertrag, nirgends berücksichtigt wurden. Aus der Not wurde eine Tugend, so griffen einige Vereine zur Selbsthilfe. Auf der Grundlage von dBASE oder Excel wurde in Eigenleistung etwas mehr oder weniger Brauchbares entwickelt.

Der Vorstand des Landesverbandes Sachsen der Kleingärtner e. V. (LSK) schätzte zu einer Beratung ein, dass die derzeitige Entwicklung auf diesem Gebiet die sächsischen Verbände und Vereine immer weiter auseinanderdriften lässt und sich dadurch die künftige Schulungsarbeit im Landesverband enorm erschweren wird.

Deshalb beschloss der Vorstand, als Dienstleistung für die Vereine und die Verbände ein sächsisches Programm entwickeln zu lassen. Zur Entwicklung der Software und der späteren Betreuung der Mitglieder sollte eine Arbeitsgruppe gebildet werden, deren Mitglieder die Zusammenarbeit mit dem Programmierer gewährleisten, später die Schulungstätigkeit übernehmen und ein exakt festgelegter, territorial aufgeschlüsselter Betreuungsplan gewährleistet für jeden Verband, für jeden Verein einen Ansprechpartner.

Schulungen auf der Ebene der Territorial-, Kreis- und Stadtverbände geben den Anwendern Hilfe und Anleitung für die eigene Arbeit und helfen die LSK Software bekannt zumachen.

Diese Schulungen sind unterteilt für Einsteiger, hier werden die Grundlagen der Vereinsverwaltung vermittelt, insbesondere die Datenübernahme aus den bisher genutzten Programmen. Weiterhin Schulungen für Fortgeschrittene zur Buchhaltung, Rechnungserstellung, Anlagenverwaltung, Serienbriefherstellung usw. Zu den meist gestellten Anfragen wird zusätzlich in der Gartenzeitung Stellung bezogen und Hinweise für die Klärung der Probleme gegeben. Auch werden Neuerungen und Verbesserungen vorgestellt.

Im Forum auf der Homepage des LSK können Erfahrungen ausgetauscht, oder zusätzliche Anfragen gestellt werden, eine kurzfristige Bearbeitung wird gewährleistet.

Besonders in dieser intensiven Betreuung der Verbände und Vereine, dem Erfahrungsaustausch von Anwendern, sieht der LSK das Erfolgsrezept für die schnelle Verbreitung und Anwendung dieser Software. Die Möglichkeit für jeden Anwender schnell und unkompliziert Hilfe und Unterstützung zu bekommen, nimmt besonders den älteren Vereinsfunktionären die Scheu vor der Anwendung dieser modernen Medien.

Aufgrund der gewonnenen Erfahrungen möchten wir diese Art der Betreuung gern den anderen Landesverbänden weiter empfehlen.

2. Installation und Einstieg

Die Grundversion der LSK-Software wird als CD ausgeliefert, hier sind neben der Software ein Handbuch, Übersicht der bisherigen Updates mit den jeweiligen Veränderungen und einige nützliche Tools integriert. Das Programm unterliegt einer ständigen Weiterentwicklung, die Updates, neues Handbuch und Infos über die jeweiligen Veränderungen, werden kostenlos auf der Homepage des LSK angeboten.

Hardwareseitig sollte der Computer zumindest einen Pentium 500 und einen Arbeitsspeicher von 64 MB besitzen. Ein 3,5“ Diskettenlaufwerk ist für das Backup wünschenswert und ein CD-ROM erleichtert die Installation der Software, es ist notfalls auch über Disketten möglich.

Als Betriebssystem eignet sich ab Windows 95 aufwärts alles, besonders stabil arbeitet Windows 98 SE. Weiterhin wird zur Erstellung von Serienbriefen das Textprogramm „Word“ benötigt, hier sind alle Versionen ab „Word 97“ aufwärts geeignet. Ebenso ist dieses Programm zum Lesen des Handbuches notwendig. Zur Weiterbearbeitung von Buchhaltungs- oder Adressdaten ist zusätzlich noch Excel empfehlenswert, aber nicht Voraussetzung.

Die Installation erfolgt durch das Einlegen der CD, sie ist selbststartend, in der Regel brauchen die PC-Meldungen nur bestätigt zu werden. Beim Erststart des Programms erfolgt die Abfrage, ob die Installation als Vereins- oder Verbandsversion erfolgen soll.

Zunächst sollten unter „Extras“ – „Einstellungen“ alle notwendigen oder gewünschten Einstellungen vorgenommen werden. Das anschließende Füllen der Kataloge erleichtert die Arbeit bei der Dateneingabe.

3. Übernahme von bisher erfassten Daten

Oftmals hält es den mit Arbeit und Aufgaben schon ausreichend bestückten Vereinsfunktionär davon ab neue Software zum Einsatz zu bringen, weil die bisherige Version recht gut läuft und die Eingabe von Mitgliedsdaten eines großen Vereins schon ein enormer Aufwand ist. Aus diesem Grund wurde für den Anwender die Möglichkeit geschaffen, über eine Schnittstelle aus der LSK Software heraus, die bisher in anderen Vereinsprogrammen erstellten Mitgliedsdaten, nahezu in allen Datenformaten zu übernehmen.

Bevor mit dieser Arbeit begonnen werden kann ist es notwendig, zunächst unter Stammdaten die Vereinsdaten, wie Name des Vereins und vor allem die Vereinsnummer (VNR), einzugeben. Dabei sollte im Verband und Verein mit gleicher VNR gearbeitet werden, denn nur so ist ein späterer Datenaustausch möglich. Zu beachten ist dabei, dass in diesem Feld nur Zahlen, keine Buchstaben oder Sonderzeichen eingegeben werden können und dürfen! Zunächst ein Klick auf den Button „Neuer Verein“, die Software schaltet auf Dateneingabe, nur so können die eingegebenen Daten auch abgespeichert werden. Diese Prozedur gilt übrigens auch für alle anderen Bereiche. Nun können die Mitglieds- und Parzellendaten aus anderen Programmen übernommen werden. Mit ein paar Vorkenntnissen war es einigen Vereinen selbst möglich, die Buchhaltung in die LSK-Software zu übernehmen. Natürlich müssen dabei grundlegende Anforderungen erfüllt sein, wie z. B. ein ähnlicher Kontenrahmen.

Im Handbuch ist dieser Vorgang nachvollziehbar beschrieben, so dass auch der ungeübte Anwender zumindest die Mitglieds- und Parzellendaten übernehmen kann. In der sächsischen Gartenzeitung „Gartenfreund“ gab es unter „Sachsen aktuell“ eine Abhandlung dazu, wo nochmals der Teil der Datenübernahme ausführlich beschrieben wurde. Dem interessierten Anwender könnte durch die Geschäftsstelle des LSK dieser Artikel zur Verfügung gestellt werden.

4. Der Verband als Dienstleister

Die Verbände (unabhängig ob Landes-, Kreis- oder Bezirksverband) werden immer mehr zum Dienstleister für Ihre Vereine. Von zunehmender Bedeutung ist dabei, wie bereits erläutert, die Betreuungsarbeit, Schulungstätigkeit und Dienstleistung auf dem Gebiet der modernen Medien. Um dabei effektiv arbeiten zu können wäre es wünschenswert, wenn innerhalb eines Verbandes größten Teils mit einheitlicher Software gearbeitet wird. Nur unter diesen Voraussetzungen ist es möglich Schulungen für Interessierte durchzuführen, telefonische Auskünfte zu geben oder auch „vor Ort“ direkt Hilfe zu leisten.

Aus diesem Grund stellt der LSK den Vereinen die Software für ca. 25 EUR zur Verfügung und baute einen Betreuungsring (Arbeitsgruppe Informatik) auf. Dadurch erhält jeder Verein maximale Unterstützung, nicht nur auf dem Gebiet dieser Vereinsverwaltung, sondern darüber hinaus. Es wurde z. B. Software für die sächsischen Wertermittler entwickelt, die es nunmehr in drei Versionen gibt, oder die Unterstützung bei der kostengünstigen Errichtung einer Homepage.

Die Vereins- oder Verbandsversion sind miteinander konvertibel, d. h., die Verbände können mit ihrem Programm alle notwendigen Daten der Mitglieder und Parzellen erfassen und für die Vereine als Backup zur Verfügung stellen. Diese Möglichkeit erleichtert den Vereinen die Arbeit enorm und wird aus diesem Grund dankbar entgegengenommen.

In gleicher Weise funktioniert natürlich auch der Datenrückfluss vom Verein zum Verband. Innerhalb des Landesverbandes Sachsen wurden mit dieser Arbeit teilweise „Ein-Euro-Jobber“ beauftragt, auf diese Weise wurde den Vereinen und auch gleichzeitig dem Verband geholfen.

5. Eingabe der Mitgliedsdaten

Wer nicht zu den „Glücklichen“ gehört, denen bereits aufbereitete Daten zur Verfügung stehen, oder dem der Verband keine Mitgliedsdaten vorbereiten kann oder will, muss dieses nunmehr per Tastatur leider selbst tun. Zunächst müssen, wie im Punkt 3. 2. Absatz beschrieben, die Vereinsdaten eingegeben werden. Danach in „Stammdaten“ – „Mitglieder“ kann nunmehr mit der Arbeit begonnen werden. Auch hier ist es wichtig, zuerst den Button „Neu“ zu aktivieren. In Schulungen die wir in Sachsen durchgeführt haben, kam mehrfach der Hinweis, dass zu viele Daten eingegeben werden müssen. Das ist natürlich nicht der Fall. Jeder Verein, jeder Verband hat eine unterschiedliche Arbeitsweise und somit werden die unterschiedlichsten Daten erfasst. Wir haben nur die Möglichkeit eingeräumt, dass diese erfasst werden können - nicht müssen. Also jeder Verein oder Verband entscheidet eigenständig, welche Daten er aufnehmen möchte.

Ist diese Arbeit abgeschlossen, können die Daten für die Parzellen eingegeben werden, auch hier zunächst den Button „Neu“ anklicken. Im Bereich „Garten“ wird die Vielzahl der erfassbaren Daten überraschen. Zur Erklärung sei darauf verwiesen, dass der LSK im Jahr 2004 eine Studie über das sächsische Kleingartenwesen verabschiedete, zur Datenerfassung haben wir natürlich auch diese Grundlagen genutzt.

6. Eingabe der Stammdaten

Um mit der Software arbeiten und Rechnungen erstellen zu können ist es notwendig, die Stammdaten des Vereins, Versicherungen und andere notwendige Informationen einzugeben.

Der Verband gibt dies unter „Stammdaten“ – „Verband“ – „Vorgaben“ ein, die Vereine unter „Stammdaten“ – „Vereine“ – „Abrechnung“. Auch hier wieder auf den Button „+“, ein aktives Jahr wird erstellt, durch einen Doppelklick auf dieses neue Feld wird ein neues Fenster geöffnet. Hier können nunmehr die Stammdaten des Vereins oder Verbandes eingegeben werden.

7. Handbuch

Ein Handbuch mit fast 200 Seiten zum Nachlesen und Informieren, kann über die Homepage des LSK herunter geladen werden, es befindet sich, nebst einer Liste über die getätigten Update, unter www.lsk-kleingarten.de – Download – LSK Software – Dokumentation.

Eine Übersicht über die Leistungsfähigkeit und Anwendungsmöglichkeiten der Software kann sich der Interessierte schon allein aus dem Inhaltsverzeichnis des o. g. Handbuchs verschaffen.

8. Listen

Im Programm stehen eine Vielzahl von Listen zur Verfügung, (im Handbuch wird jedoch nur eine Liste als Beispiel erwähnt) doch immer wieder zeigte sich, dass Verbände und Vereine ausgerechnet Listen benötigen, die nicht vorgesehen waren. Aus diesem Grund wurde eine Möglichkeit geschaffen, dass über SQL-Anweisungen selbst Listen kreiert werden können. Wir gehen davon aus, dass nicht jeder Anwender diese Fachkenntnisse besitzt, deshalb haben wir in Sachsen die Möglichkeit geschaffen, dass die Interessenten ihre Wünsche äußern und dann (selbstverständlich kostenlos) die SQL-Anweisungen per E-Mail zugestellt bekommen. Ebenso ermöglichen Schnittstellen auch die Datenübergabe an Excel.

9. Schlussbemerkung

Es würde mit Sicherheit den Rahmen diese Veranstaltung sprengen alle Fassetten darzustellen, um einen mühelosen Einstieg in das Programm zu ermöglichen, führen wir dazu drei Schulungen, mit jeweils drei Stunden durch.

Für Interessenten geben wir gern nähere Auskünfte. Dabei ist jedoch zu beachten, dass der LSK nur innerhalb des Landes Sachsen das Recht zum Vertrieb dieser Software besitzt. Es können unbeschadet Demoversionen zur Verfügung gestellt werden, der Vertrieb einer Vollversion ist jedoch nur über das EDV Büro Lange, Eibenstocker Weg 6, in 08326 Sosa möglich.

Vereinsprogramm für Kleingärtner

Martin P ä l m k e
Landesverband Westfalen und Lippe der Kleingärtner e.V.

Vereinsprogramm für Kleingärtner

entwickelt im Auftrag des:

Landesverband Westfalen und Lippe der Kleingärtner e.V.

Breiter Weg 23 44532 Lünen
www.kleingarten.de

durch die Firma:

mp EDV-Systemberatung und -entwicklung

Wolbecker Str. 25a
48324 Albersloh
www.paelmke.de

Begleitet und unterstützt durch die:

Vereinsprogramm-AG

des Landesverbandes Westfalen und Lippe der Kleingärtner e.V.

Entwicklungsstand:

September 2006 1. Testphase eines Prototyps (Stammdatenerfassung und Grundfunktionalität) in vier Kleingartenvereinen

Programmplattform:

MS-Access inkl. Runtime-Umgebung

Ziele der Programmentwicklung

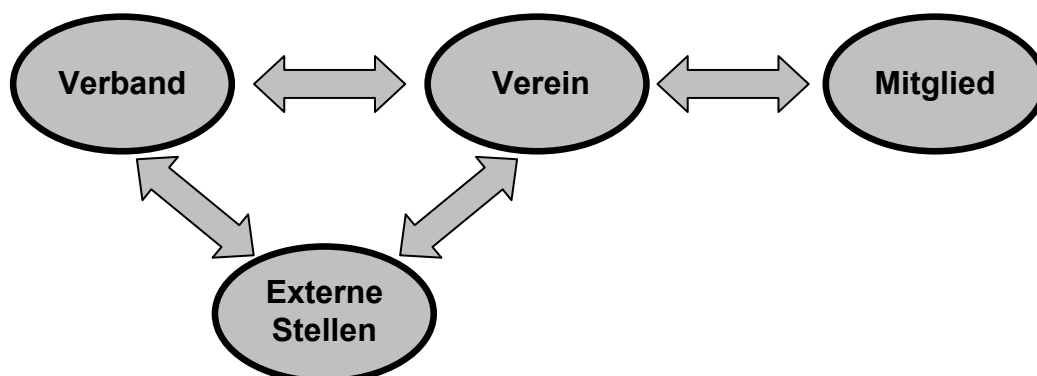
Die Kernfunktionalität der Software soll in der Abwicklung der routinemäßigen Verwaltungsaufgaben aus dem Vereins- oder Verbandsumfeld liegen.

Es soll eine einheitlich, strukturierte Datenhaltung auf allen Ebenen (Verein, Verband) möglich sein.

Weiter soll die Möglichkeit des Datentransfers über klar definierte Schnittstellen zwischen den u. a. Bereichen angeboten werden.

Wichtig ist ferner die Bereitstellung einer leicht und intuitiv zu bedienenden Benutzeroberfläche.

Ein besonderes Merkmal der Software soll die Realisierung des Einblicks in historische Daten werden – so kann jederzeit über das Programm eingesehen werden, wie sich z. B. Strom- und Wasserverbräuche, Versicherungssummen, ... im Zeitablauf entwickelt haben.



Die Programmentwicklung soll in zwei Phasen erfolgen:

- Phase I: Vereinsversion
- Phase II: Verbandsversion

Die Vereinsversion soll im Wesentlichen folgende Funktionen bereitstellen:

- Meldewesen an die Verbände
- leicht und intuitiv bedienbar
- Support-Angebot über das Internet

Die Verbandsversion soll folgende Funktionen abdecken:

- Verbandsverwaltung
- Erhalt von einheitlichem Datenmaterial der Vereine zur weiteren Bearbeitung (z. B. Abrechnungen, Statistiken)

Die Software wird im „Prototyp-Verfahren“ realisiert, um den späteren Anwendern schon während der Programmentwicklung die Möglichkeit zu bieten, die einzelnen Funktionen zu testen und sich durch Änderungswünsche am Entwicklungsprozess zu beteiligen.

Die Vereinsversion stellt zunächst (1. Prototyp) folgende Funktionen zur Verfügung:

Pflege der Stammdaten

- Mitglieder
- Gärten
- Vereinsdaten
- Versicherungen
- Ämter und Funktionen
- Mitgliedsarten/Beiträge
- Ehrungen
- Zeitschriften

Bearbeitung der Bewegungsdaten

- Mitglied – Versicherungen
- Mitglied – Ämter/Funktionen
- Mitglied – Ehrungen
- Mitglied – Zeitschriften
- Mitglied – Arbeitsstunden
- Garten – Stromverbrauch
- Garten – Wasserverbrauch

Abrechnungsmöglichkeit

- Mitgliederbeiträge
- Pachtbeträge
- Versicherungsprämien
- Strom- und Wassergebühren
- Umlagen aller Art

Bereitstellung von Listen und Auswertungen

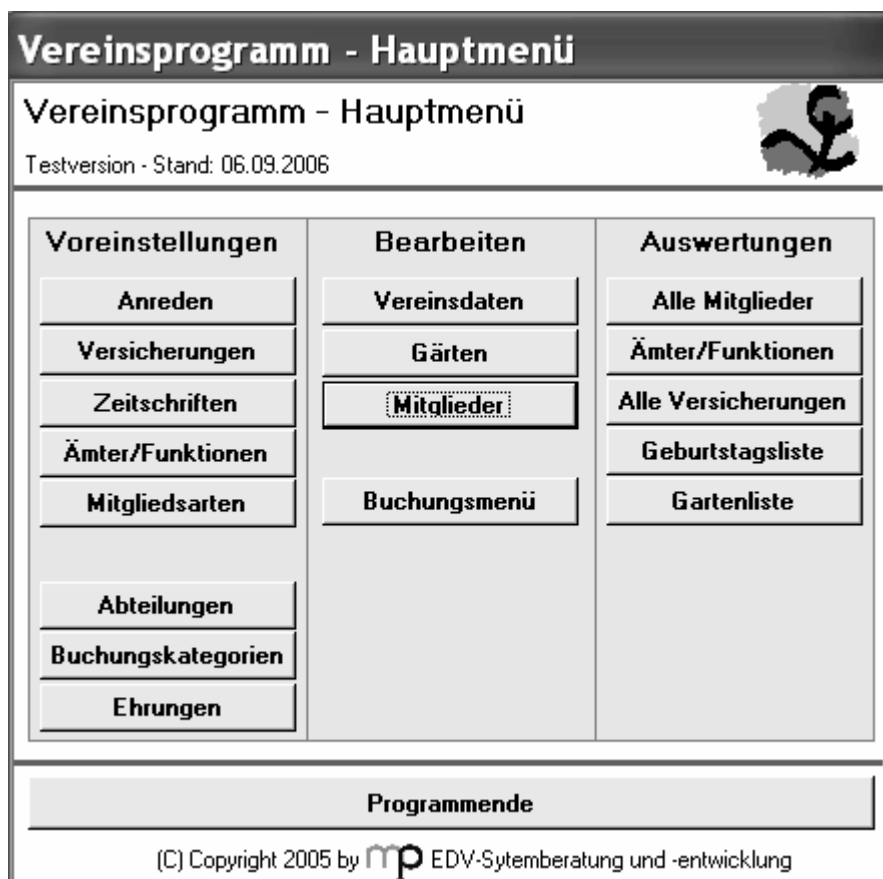
- Mitgliederlisten
- Gartenlisten
- Versicherungslisten

Geplante Funktionen des 2. Prototyps sind:

- Listengenerator
- Bereitstellung von anpassbaren Rechnungsvorlagen in MS-Word
- Offene-Posten-Verwaltung
- DTA-Modul
- Archivierungsfunktion
- Import- und Exportmöglichkeiten
 - Datenerübernahme (Import / xls-Format)
 - Mitglieder
 - Gartendaten
 - Abrechnungsdaten (Export / xls-Format)
 - Mitgliederdaten (Export / xls- oder rtf-Format)

Auszüge aus dem Vereinsprogramm (Prototyp I)

Hauptmenü des Vereinsprogramms



Liste aller Gärten in einer Anlage

Garten - Liste

Garten - Liste

Nr	Abteilung	Straße	H-Nr	Grundstück [qm]	Bebaut [qm]	Pächter	
1		Teststr	2	340,00	22,00	Brockmann, Claudia	Details
1		Teststr	2	340,00	22,00	Bechmann, Ulrike	Details
1a							Details
2				350,00		Brockhoff, Ursula	Details
3				225,00	10,00	Brockhoff, Ursula	Details
4							Details
5				375,00		Beenen, Erich	Details
6				450,00	25,00	Bechmann, Ulrike	Details
10				222,00	22,00	Drüner, Susanne	Details
11				66,00	24,00	Dubslaff, Doris	Details

Über eine Suchfunktion kann der jeweilige Garten oder der Pächter gefunden werden.

Neu Anzahl der Gärten: 10 davon nicht verpachtet: 2 **Hauptmenü**

Aktueller Pächter des Gartens

Garten - Stammdaten

Garten - Stammdaten

Garten-Nr: 1 Abteilung-Nr:

Gartendaten Pächter Stromverbrauch Wasserverbrauch

Garten-Pächter

Mitglied-Nr	gepachtet ab	gepachtet bis	Fläche [qm]	Pachtzins	Pachtbetrag	
10082	04.04.2006		340,00	0,60	204,00	Details
Pächter:	Bechmann, Ulrike		Wert bei Pachtbeginn:		6.590,00	Details
Bemerkung:						
Pächter:			Wert bei Pachtbeginn:			Details
Bemerkung:						

Neu **Löschen** **Suchen** Pächteranzeige: Aktuell Historie

Alle Pächter (Historie)

Garten - Stammdaten

Garten - Stammdaten

Garten-Nr: 1 Abteilung-Nr: [Dropdown]

Gartendaten | Pächter | Stromverbrauch | Wasserverbrauch

Garten-Pächter

Mitglied-Nr	gepachtet ab	gepachtet bis	Fläche [qm]	Pachtzins	Pachtbetrag	
10082	04.04.2006		340,00	0,60	204,00	
Pächter:		Bechmann, Ulrike		Wert bei Pachtbeginn:		6.590,00
Bemerkung:						
10097	02.07.1993	03.03.2006	340,00	0,60	204,00	
Pächter:		Brockmann, Claudia		Wert bei Pachtbeginn:		6.480,00
Bemerkung:						
[Dropdown]						
Pächter:				Wert bei Pachtbeginn:		
Bemerkung:						

Neu | Löschen | Suchen | Pächteranzeige: Aktuell Historie

Umschaltung zwischen aktuellen und historischen Daten.

Stromverbrauch – noch nicht abgerechnete Positionen

Garten - Stammdaten

Garten - Stammdaten

Garten-Nr: 1 Abteilung-Nr: [Dropdown]

Gartendaten | Pächter | Stromverbrauch | Wasserverbrauch


Stromverbrauch

Datum von	Zählerstand von	Datum bis	Zählerstand bis	Verbrauch	Zähler-Nr
06.06.2006	1.987,00	22.08.2006	2.230,00	243,00	12345

Neu | Löschen | Stromverbrauch: Aktuell Historie

Stromverbrauch – Alle Positionen (Historie)

Garten - Stammdaten

Garten - Stammdaten 

Garten-Nr: Abteilung-Nr:

Gartendaten | Pächter | **Stromverbrauch** | Wasserverbrauch

Stromverbrauch


Datum von	Zählerstand von	Datum bis	Zählerstand bis	Verbrauch	Zähler-Nr
02.02.2005	200,00	03.02.2006	756,00	556,00	
03.02.2006	756,00	05.05.2006	987,00	231,00	
05.05.2006	987,00	06.06.2006	1.987,00	1.000,00	
06.06.2006	1.987,00	22.08.2006	2.230,00	243,00	12345

Neu Löschen Stromverbrauch: Aktuell Historie

Umschaltung zwischen aktuellen und historischen Daten.

Mitglieder-Stammdaten

Mitglied - Daten

Mitglied - Daten 

Mitglieds-Nr:

Anrede:

Nachname: Vorname:

Mitglied / Garten | Versicherungen | Ämter | Zeitschriften | Arbeitstunden | Ehrungen | Buchungspositionen

Mitgliedsdaten		Gartenzuordnung	
Straße:	Gröhmühlgasse 36/II/63	Garten-Nr:	1
Plz:	27619 Ort: Schiffdorf	Grundstücksfläche:	340,00
Tel.:	39108	Fax:	162762
Mobil-Tel.:		Dienst-Tel.:	
E-Mail:		Abrechnung über:	<input type="text"/>
Geb.-Dat.:	13.01.1955	Mitgliedsart:	Ehegatte (Partner)
Eintritt:	24.07.1977	Austritt:	
Beruf:			
Bank:			
Blz:		Konto-Nr.:	
Bemerkung:			

keine Zuordnung

[Ehegattenmitglied/Partner anlegen!](#)

zugeordnete Mitglieder

Artmann, Moudjahid

Neu Löschen Zurück

Versicherungsdaten

Mitglied - Daten

Mitglieds-Nr: 10082

Anrede:

Nachname: Bechmann Vorname: Ulrike

Mitglied / Garten Versicherungen Ämter Zeitschriften Arbeitstunden Ehrungen Buchungspositionen

Versicherungen

Vers.-Nr	Bezeichnung	Vers.-Summe	Prämie	Beginn	Ende	
20	Gebäudeversicherung	4.000,00	40,00	01.08.2006		Ändern 20.04.2006
30	Inhaltsversicherung	2.000,00	80,00	01.01.2005		Ändern 21.04.2006
						Ändern

Neu Löschen Versicherungsanzeige: Aktuell Historie

Umschaltung zwischen aktuellen und historischen Daten.

Versicherungsänderung

Versicherungsänderung

Aktuelle Versicherungsdaten

Vers.-Nr	Bezeichnung	Vers.-Summe	Prämie	Beginn	Ende
30	Inhaltsversicherung	2.000,00	80,00	01.01.2005	05.06.2005

Neue Versicherungsdaten

neue Vers.-Summe	2.500,00	ab	06.06.2005	= neue Jahresprämie	100,00
------------------	----------	----	------------	---------------------	--------

zu buchende Prämie: 20,00 Prämie und Buchungstext können manuell geändert werden.

Buchungstext: Nachberechnung wg. Erhöhung Inhaltsversicherung auf 2.500,00

Zusatztext:

Die gelb hinterlegten Felder werden programmseitig vorgelegt - die Werte sind jedoch änderbar.

Buchen Abbruch

Geänderte Versicherungssumme

Mitglied - Daten

Mitglied - Daten

Mitglieds-Nr.: 10082

Anrede:

Nachname: Bechmann Vorname: Ulrike

Mitglied / Garten Versicherungen Ämter Zeitschriften Arbeitstunden Ehrungen Buchungspositionen

Versicherungen

Vers.-Nr	Bezeichnung	Vers.-Summe	Prämie	Beginn	Ende	
20	Gebäudeversicherung	4.000,00	40,00	01.08.2006		Ändern
Bemerkung:						20.04.2006
30	Inhaltsversicherung	2.500,00	100,00	06.06.2005		Ändern
Bemerkung:						13.09.2006
						Ändern
Bemerkung:						

Neu Löschen Versicherungsanzeige: Aktuell Historie

Historische Versicherungsdaten

Mitglied - Daten

Mitglied - Daten

Mitglieds-Nr.: 10082

Anrede:

Nachname: Bechmann Vorname: Ulrike

Mitglied / Garten Versicherungen Ämter Zeitschriften Arbeitstunden Ehrungen Buchungspositionen

Versicherungen

Vers.-Nr	Bezeichnung	Vers.-Summe	Prämie	Beginn	Ende	
30	Inhaltsversicherung	2.000,00	80,00	01.01.2005	05.06.2005	Ändern
Bemerkung:						13.09.2006
30	Inhaltsversicherung	2.500,00	100,00	06.06.2005		Ändern
Bemerkung:						13.09.2006
20	Gebäudeversicherung	4.000,00	40,00	01.08.2006		Ändern
Bemerkung:						20.04.2006
						Ändern
Bemerkung:						

Neu Löschen Versicherungsanzeige: Aktuell Historie

Meldungsliste für den Verband

Versicherungsänderungsmeldung


10082 Bechmann, Ulrike - Gröhmühlgasse 36/II/63 - 27619 Schiffdorf				
Versicherung	Summe	Vers.-Beginn	Vers.-Ende	Bemerkung
Inhaltsversicherung	2.000,00	01.01.2005	05.06.2005	
Inhaltsversicherung	2.500,00	06.06.2005		

10037 Beenen, Erich - Limbergen 28 - 63872 Heimbuchenthal				
Versicherung	Summe	Vers.-Beginn	Vers.-Ende	Bemerkung
Gebäudeversicherung	3.000,00	01.01.2006	01.02.2006	
Gebäudeversicherung	3.500,00	02.02.2006		

10038 Kalytta, Alfons - Rostockweg 25 - 8405 Winterthur				
Versicherung	Summe	Vers.-Beginn	Vers.-Ende	Bemerkung
Gebäudeversicherung	3.000,00	01.01.2004	02.03.2004	

Unterstützungsmöglichkeit per Fernwartung

Info



MARTIN PÄLMKE
EDV-SYSTEMBERATUNG UND -ENTWICKLUNG

48324 Albersloh, Wolbecker Str. 25 a

Tel. 0 25 35 - 95 37 65
Fax 0 25 35 - 95 37 66
Mobil 01 74 - 9 46 36 83

mail@paelmke.de Support per Fernwartung
nach tel. Rücksprache

Dankeschön

Es großes Dankeschön gilt all denen, die an der konzeptionellen Entwicklung beteiligt sind und waren und den Personen, die sich bereit erklärt haben, bei den verschiedenen Testphasen der Software mitzuwirken.

Dies sind im Besonderen der Vorstand und die Geschäftsführung des Landesverbandes Westfalen und Lippe der Kleingärtner e.V., die Mitglieder der Vereinsprogramm-AG und die Verantwortlichen dreier Kleingartenvereine im Verband Bielefeld und eines Vereins im Verband Warendorf.

Berichte aus den Arbeitsgruppen zu den Themen:

AG I „Probleme bei Pächterwechsel“

AG II „Wechsel im Vorstandsamt“

AG III „Kleingartenentwicklungsplan/Projekt „Soziale Stadt“

Arbeitsgruppe I

Leiter der Arbeitsgruppe: Mathias Krahnke
Landesverband Westfalen und Lippe der Kleingärtner e.V.

„Probleme bei Pächterwechsel“

Nach dem von Rechtsanwalt Duckstein so anschaulich behandeltem selben Thema hatte die Arbeitsgruppe Samstagnachmittag Gelegenheit, besonders brennende Probleme zu erörtern und nach praktikablen Lösungen zu suchen.

Die Mitwirkung von Dr. Lorenz Mainczyk in der Gruppe war uns allen dabei eine große Hilfe; dafür sei ihm besonderer Dank!

Unsere Diskussion und Lösungsversuche begannen mit dem Fall, dass ein Kleingartenpächter aus unbekanntem Gründen seine Tätigkeiten im Garten eingestellt hatte und unauffindbar war.

Der Garten verwilderte zusehends, die Nachbarn beschwerten sich beim Vorstand. Der Vorstand versuchte mit seinem Mitglied und Parzellenpächter Kontakt aufzunehmen, vergeblich. Dieser war an früherer Anschrift nicht erreichbar. Übersandte Schreiben (Abmahnung) kam unzustellbar zurück. Eine wie immer geartete einvernehmliche Regelung – Einhaltung der Mitglieds- und Pächterpflichten aus Satzung und Pachtverhältnis – war daher nicht möglich. Trotz aller denkbaren Versuche war der Aufenthalt nicht ermittelbar.

Welcher rechtlich zulässige und Erfolg versprechende Weg ist möglich, in einem derartigen Fall das Kleingartenpachtverhältnis zu beenden und die Parzelle neu verpachten zu können?

Die Gruppe war sich darüber klar, dass nur eine wirksame Kündigung die Möglichkeit eröffnete, vereinsseitig die Parzelle rechtmäßig in Besitz zu nehmen und sie dann weiter zu verpachten. Nach längerer Suche und Diskussion der Problematik des Falles wurde klar, dass nur eine öffentliche Zustellung der Kündigung der rechtlich zulässige und erfolgsversprechende Weg sein kann und nur auf diese Weise die rechtliche Voraussetzung für die erforderliche Beendigung des Pachtverhältnisses zu erreichen ist. Näheres ergibt sich aus §§ 203 ff Zivilprozessordnung. Es wurde noch einmal verdeutlicht, dass die Kündigung eine **einseitige, empfangsbedürftige** rechtsgeschäftliche Willenserklärung ist und nicht unter einer Bedingung wirksam erfolgen kann.

Die Gegenseite muss also einer Kündigung zu ihrer Wirksamkeit **nicht** zustimmen.

Die Kündigung muss jedoch der Gegenseite zugehen, d.h. in ihren Herrschaftsbereich gelangen, so dass sie Kenntnis hiervon nehmen kann.

Eine mit einer Bedingung verknüpfte Kündigung, etwa der, dass die Parzelle nur aufgegeben werde, wenn ein bestimmter Erlös für Laube etc. gezahlt werde, könnte das Pachtverhältnis nicht wirksam und einseitig beenden. Der Verein hätte zur Klarstellung der Sach- und Rechtslage Veranlassung, einen derart kündigenden Pächter entsprechend zu belehren. Ein ähnlicher in der Praxis häufiger vorkommender Fall der Verwilderung eines Gartens bei zunächst unbekanntem Wegzug des Pächters löste sich später so auf, dass dieser wegen eines Hausbaues keine Zeit mehr für den Garten hatte und letztlich froh war, dass ihm der Verein eine einvernehmliche Auflösung des Mitgliedschafts- und Pachtverhältnisses anbot, um so alsbald auch die Fragen der Entschädigung und Neuverpachtung regeln zu können. Dr. Mainczyk betonte hierzu, dass es immer erstrebenswert sei und regelmäßig auch im Vereinsinteresse liege, einvernehmlich derartige Rechtsbeziehungen zu beenden. Konkrete Lösungen vorgetragener Problemfälle sind in der Gruppenarbeit regelmäßig nicht immer gleich zu finden, so auch hier. Wichtig schien allen Beteiligten jedoch, die jeweiligen Schwierigkeiten vor Ort anzusprechen und rechtliche Wege zu erkunden, wie wir vorzugehen haben, um im Interesse der Parteien zu befriedigenden Ergebnissen zu gelangen, geht es doch in der Regel nicht allein um die Beendigung eines Pachtverhältnisses, sondern in dessen Gefolge auch um das rechtliche Schicksal von auf der Parzelle zur kleingärtnerischen Nutzung verbleibende Gegenstände, wie Laube und Anpflanzungen. Dass diese Gegenstände als Scheinbestandteile des Grundstücks im Eigentum des Erbauers oder Pächters stehen, da sie nur vorübergehend mit Grund und Boden verbunden sind (§95 BGB), war schon von Rechtsanwalt Duckstein eingehend darge-

stellt worden. Verkäufe und Eigentumsübertragungen finden insoweit regelmäßig zwischen dem ausscheidenden Eigentümer und dem vom Verein aufgenommenen neuen Pächter statt; der Verein vermittelt hier auf der Grundlage einer der sozialen Bedeutung und Zielsetzung des Kleingartenwesens erfolgten Wertermittlung.

Im Zuge dieser oft nicht einfachen Abwicklung der Rechtsgeschäfte sollte verbotene Eigenmacht (§858 BGB) seitens des Vereins immer vermieden werden, da daraus dem Verein Kosten und erheblicher Ärger entstehen kann.

Ein weiterer angesprochener Vorgang bei Parzellenwechsel soll hier noch dargestellt werden:

Ein Kleingarten war per Kündigung aufgegeben worden. Im Zuge der Wertermittlung war festgehalten, dass eine Thuja-Hecke sowie Toilette und Anbau der Laube nicht bewertet und bei Neuverpachtung der Parzelle entfernt werden sollten.

Der neue Pächter, dem nur die Entschädigungssumme bekannt gegeben war und dem bei Übergabe der Laubenschlüssel durch ein Vorstandsmitglied übergeben worden war, erfuhr das beschlossene Entfernenverlangen erst später durch den Vereinsvorsitzenden. Er widersprach diesem Begehren heftig und steigerte sich in wütende Emotionen, wobei er dem Vorsitzenden drohte: „Ich hau Dir in die Schnauze“.

Hier stellt sich zunächst die Frage, ob angesichts der offensichtlich völlig verschiedenen Vorstellungen des Vereins und des neuen Gartenbesitzers überhaupt ein Pachtvertrag zustande gekommen ist; denn zum wirksamen Vertragsabschluss gehören zwei übereinstimmende Willenserklärungen. Zweckmäßiger Weise sollte dem neuen Pächter vor Pachtvertragsabschluss das Protokoll der Wertermittlung zugehen, um solche Schwierigkeiten zu vermeiden.

In jedem Fall wäre hier angesichts des Verhaltens des neuen Nutzers eine fristlose Kündigung gemäß §8 Abs. 2 Bundeskleingartengesetz möglich und auch durchsetzbar; denn dem Verein könnte bei so schwerwiegendem Fehlverhalten und der ausgesprochenen körperlichen Bedrohung des Vorsitzenden eine Fortsetzung des Pachtverhältnisses nicht zugemutet werden.

Zur Sprache kam noch ein weiteres Problem. Ein Kleingartenpächter hatte auf seiner Parzelle ein Schwimmbassin mit fast 3 Metern Durchmesser und 8 m³ Inhalt aufgestellt. Der Verein verlangte Entfernung dieser baulichen Anlage, die von der vertraglich vereinbarten kleingärtnerischen Nutzung der Parzelle nicht gedeckt werde. Zwar gehöre auch Erholung zur kleingärtnerischen Nutzung, hier würden aber zu große Flächen einer nicht vertragsgemäßen Bodennutzung zugeführt. Hinzu kämen auch wasserrechtliche und umweltrechtliche Bedenken bei der Entsorgung großer Mengen gechlorten Wassers, das nicht ungeklärt versickern dürfte. Ein vorgelegtes Gutachten der unteren Wasserbehörde, nach dem eine Verrieselung des Badewassers als unschädlich angesehen werden könne, änderte die Rechtsauffassung des Vereins nicht. Derartig große Schwimmbecken – nicht etwa kleine Planschbecken für Kleinkinder – seien mit der kleingärtnerischen Nutzung nicht vereinbar.

Die Arbeitsgruppe teilte diese Auffassung des Vereins und hielt ein Beseitigungsverlangen für gerechtfertigt und rechtlich durchsetzbar.

Schließlich nahm Dr. Mainczyk die Sorge eines Teilnehmers, die darin bestand, dass der Kommune gehörende Kleingartenflächen nicht in Bebauungsplänen festgesetzt werden sollten, zum Anlass, die aufgrund der Planungshoheit der Kommune mögliche Bauleitplanung zu erklären: Die im bestehenden Flächennutzungsplan der Gemeinde genannten „Dauerkleingärten“ seien rechtlich nicht solche der in §1 Abs. 3 genannten Art, die den besonderen Schutz des Bundeskleingartengesetzes genießen; der Flächennutzungsplan sei kein nach außen wirkender Bauleitplan und habe keine Rechtsverbindlichkeit Dritten gegenüber, wie ein aus dem Flächennutzungsplan entwickelter und wirksam beschlossener Bebauungsplan. Allerdings werden im Eigentum der Gemeinden stehende, kleingärtnerisch genutzte Flächen, d.h. Kleingartenanlagen i.S. von §1 Abs. 1 Bundeskleingartengesetz wie Dauerkleingärten nach dem Gesetz behandelt (§16 Abs. 2 Bundeskleingartengesetz). Gleichwohl besteht eine gewisse Unsicherheit für den Bestand derartiger Anlagen. Die Gemeinde könnte den Grundbesitz veräußern oder auch später mit Änderung des Flächennutzungsplanes einen nach außen wirksamen Bebauungsplan aufstellen, der eine andere als die kleingärtnerische (Grün) Nutzung vorsieht. Danach bestünde gegebenenfalls ein neuer Kündigungsgrund gemäß §9 Abs. 1 Ziffer 4 Bundeskleingartengesetz.

Deshalb bietet die in einem rechtswirksamen Bebauungsplan festgesetzte Nutzung „private Grünfläche, Dauerkleingärten“ den bestmöglichen Schutz der Kleingartenpächter.

Abschließend möchte ich feststellen, dass dieses weitere Rechtsseminar die effektive Arbeit der Kleingärtnerorganisation bestens fördert und gerade auch die Gruppenarbeit zu einzelnen Themen gute Ergebnisse ergibt. Diese sollte daher auch künftig Bestandteil der Seminargestaltung bleiben.

Arbeitsgruppe II

Leiter der Arbeitsgruppe: Wolfgang Meyer
Landesbund der Gartenfreunde in Hamburg e.V.

„Wechsel im Vorstandsamt“

In der Arbeitsgruppe wurde über folgende Themen ausgiebig diskutiert:

- Die Chemie im Vorstand muss stimmen. Der Vorstand soll intern diskutieren. Nach außen müssen alle Vorstandskollegen die Beschlüsse vertreten.
- Für den Vorstand sollten Schulungsangebote und Seminare angeboten werden.
- Es sollte bei Problemen des Vorstandes vom Verband ein Ansprechpartner vorhanden sein.
- Bei Flächenstaaten können wegen der hohen Kosten wenige Seminare angeboten werden. Vorstandswechsel beim intakten Vorstand ist meistens ohne Probleme.
- Wenn ein Misstrauensantrag gestellt wird, oder der Vorsitzende legt sein Amt nieder, kann es bei der Wahl zu Problemen kommen.
- Der Nachfolger sollte sich seine Vorstandsmannschaft zusammenstellen.
- Der Wahlausschuss oder Wahlleiter sollte eingewiesen werden, da eine Wahl genau nach Satzung zu erfolgen hat. Die Einweisung und der Vorschlag sollten vom ausscheidenden Vorstand erfolgen.
- Die Wahl muss nach den Paragraphen der Satzung erfolgen. Wenn sich kein neuer Vorstand findet, wird ein Notvorstand (Rechtsanwalt oder Notar) ernannt. Die Kosten für den Verein sind erheblich. Wenn sich danach kein neuer Vorstand bildet, besteht die Gefahr, dass der Verein aufgelöst werden muss.
- Ausgiebig wurde über die Lagerung der Vereinsunterlagen diskutiert. Die Unterlagen sollten von mindestens zwei Vorstandsmitgliedern eingelagert werden oder in einem Schließfach untergebracht werden. Die EDV Daten ebenfalls.
- Bei Vorstandswechsel müssen dem neuen Vorstand alle Unterlagen übergeben werden. Ein Einklagen der Unterlagen ist recht schwierig. In der Klage müssen genau und unverwechselbar alle herauszugebenden Unterlagen aufgezählt werden (z.B. Mitgliederlisten, Haushaltsplan, Jahresabschluss, etc.). Es genügt nicht die Bezeichnung Vereinsunterlagen.
- Der Vorschlag eine professionelle Vereinsführung durch einen Anwalt wurde aus Kostengründen und wegen Satzungsverstoß abgelehnt.
- Der Vorschlag den Vorstand zu verkleinern und oder durch eine Kommission wählen zu lassen, bedarf einer Satzungsänderung.
- Bei der Diskussion über die Aufwandsentschädigung wurde darauf hingewiesen, dass keine Sozialversicherungspflicht besteht. Der Vorstand sollte sich unterschreiben lassen, dass der Empfänger das Geld versteuert.
- Die Diskussion über die Altersbegrenzung von Vorstandsmitgliedern schlug hohe Wellen.
- Die stillschweigende Regelung im LB Hamburg, dass die Gartenfreunde ab 70 Jahren nicht mehr kandidieren können, fand bei den Jüngeren zum Teil Zustimmung. Bei der Mehrheit wurde darauf hingewiesen, dass man dann keine Vorstandsmitglieder mehr finden würde. Es wurde aber auch gewünscht, dass jüngere Vereinsmitglieder an die Vorstandsarbeit herangeführt werden sollten.
- In der Diskussionsgruppe war man sich einig, dass Vorstandsarbeit und Vorstandswechsel in der Satzung geregelt sein muss und die Satzung eingehalten werden muss.

Arbeitsgruppe III

Leiter der Arbeitsgruppe: Frank Müller
Präsidiumsmitglied des Bundesverbandes
Deutscher Gartenfreunde e.V.

„Soziale Stadt /Kleingartenentwicklungsplan“

Die Teilnehmer der AG konnten anhand der vom Stadtverband Magdeburg dargelegten Projektvorstellung im Rahmen der Gesprächsrunde ihre weiteren Fragen stellen und dabei eigene Erfahrungen vermitteln. Dabei stellten die Gartenfreunde fest, dass eine Kleingartenkonzeption für alle Vereine/Verbände unbedingt erforderlich ist.

Letztendlich nehmen Kleingartenanlagen einen besonderen Platz im Grünsystem der Städte und Gemeinden ein, zugleich widerspiegelt sich durch das Vorhandensein einer solchen Konzeption die Qualität der Zusammenarbeit zwischen Stadtverwaltung und Verbänden. Sie ist ein unabdingbares Instrument zur Entwicklung einer modernen, lebenswerten Großstadt. Kleingärten erfüllen dabei tief verwurzelte menschliche Bedürfnisse.

Wie kommt man zum Ziel – war eine wichtige Frage, die es auszudiskutieren galt. Dabei ist davon auszugehen, dass die Erfassung des eigenen Bestandes im Verband/Verein anhand einer Kleingartenstudie, d. h. durch Datenabfrage erfolgen sollte.

- Dazu ist es unbedingt erforderlich, sich Partnerverbündete zu suchen, so unter anderem die Stadtverwaltung, Hoch- und Fachschule oder die ARGE und sie für die Sache begeistern.
- Wichtig dabei ist, im Ergebnis später unbedingt die Notwendigkeit der Mitarbeit/Mitbestimmung der Vereine nachweislich festzuhalten. Die Vereine haben somit die Möglichkeit sich schon im Vorfeld der Erstellung der Konzeption mit eigenen Gedanken, Ideen und Projekten einzubringen (Vereine motivieren).

Der Verband macht anschließend dazu die erste Lesung mit der Stadtverwaltung und den beteiligten Partnern.

Vorteilhaft ist, wenn das Stadtoberhaupt einen bevollmächtigten Vertreter benennt, der im Auftrag der Stadt handelt.

- Es ist besonders wichtig, im Vorfeld zu klären, dass die Stadt hinter ihrer Kleingartenkonzeption steht und sie vom Parlament beschließen lässt. (Ideenfall)

Dabei wird empfohlen, egal wie groß die Verbandsstruktur ist, eine differenzierte Konzeption zu erarbeiten.

- Anhand der differenzierten Analyse lassen sich die Konflikte und Defizite erkennen. Dazu müssen geeignete Maßnahmen und Lösungen geschaffen werden.

Dabei sollte eine Legende (Kartenmaterial) und ein Analyseblatt und Textform erstellt werden u. a. für:

- a. den Kleingartenbestand (Ist-Form)
- b. Naturräumliche Konflikte u. a. Gewässerkonflikte, d. h. Anlagen, die in einem Überschwemmungsgebiet, Vernässungsgebiet oder an einem Flussgewässer liegen.
- c. Schutzgebietskonflikte – Anlagen, die in oder an einem FFH-Gebiet, NSG oder LSG bzw. an einem geschützten Biotop nach den Vorschriften des Landesspezifischen NATSchG grenzt.

- d. Städteräumlicher Konflikt, Anlagen, die dem städteräumlichen Zusammenhang beeinträchtigt und/oder unzureichend öffentlich nutzbar ist und/oder Stellflächenprobleme hat.
- e. Als wichtig erscheint auch, die Konflikte zu den Grünflächendefiziten im System der Verteilungsmuster der verdichteten Wohngebiete, der öffentlichen Grünflächen sowie der Kleingartenstandorte darzustellen.
- f. Dies ist schon deshalb notwendig, um auch zu dem demografischen Wandel sowie zum Rückbauprogramm einiger Städte zu erfassen und geeignete Maßnahmen mittelfristig zu erarbeiten. Dies ist auch unter Beachtung eigener Konflikte in den KGV notwendig (Überalterung).
- g. Ein weiterer Konflikt ist die Begehrlichkeit der Kleingartenflächen durch Gewerbe- und Wohnungsbau in den Städten selbst.

Übereinstimmung gab es bei der AG, dass bei der Lösung von Konflikten die Chance besteht, den Anteil des öffentlichen Grüns zu erhöhen, insbesondere durch die Schaffung von Kleingartenparks, Sondergärten, öffentliche Ruhezonen, Stellflächen usw. Damit erhöht sich auch zugleich die Attraktivität für die Kleingartenanlagen, ihre Pächter und Besucher.

- Die Attraktivität der KGA entscheidet zukünftig darüber, ob ausreichend Nachfolgepächter vorhanden sind.
Bei der Umsetzung der Konzeption an der Basis konnten sich die AG-Teilnehmer folgende Formen vorstellen:
 - a. extensivere Parzellennutzung (Umwidmung von Parzellen);
 - b. spezielle gärtnerische Nutzung (Hierzu wäre eine Ideensammlung über den BDG erstrebenswert.)
 - c. Integration von Gärten für verschiedene Bevölkerungsgruppen, die bisher keine Möglichkeit bekamen an der Kleingartenkultur teilzunehmen.
 - d. Spiel- und Nutzgärten für Kindergärten, Schulen und Horten, die über keine Freiflächen auf eigenem Gelände verfügen.
 - e. Modelle für betreute Spielplätze in KGA;
 - f. Modellgärten für bislang benachteiligte Bevölkerungsgruppen wie Behinderte, Senioren, junge Familien etc.;

Eine der wichtigsten Aufgaben der Verbände ist dabei, die Zutrittsmöglichkeit für die Öffentlichkeit und Durchwegung in den Kleingartenanlagen konsequent umzusetzen.

Modelle von Kleingartenkonzeptionen, wie sie in Magdeburg, Leipzig oder in Dresden vorhanden sind, können anderen Verbänden des BDG als Vorlagen zur Erarbeitung eigener Konzepte zur Verfügung gestellt werden, wobei auch der Erfahrungsaustausch zwischen den Verbänden sachdienlich sein könnte.

Der Kreisverband Leipzig – Westsachsen wird dazu auf der Plattform seines Internetauftrittes seine Konzeption sowie Formblätter zur Datenabfrage öffentlich nutzbar machen.

Zur erfolgreichen Umsetzung der Kleingartenkonzeption bedarf es dabei auch eines Finanzierungskonzeptes.

Die Teilnehmer der AG sehen dafür nur die Möglichkeit des Pachtzinsrücklaufes durch die Städte und Gemeinden.

Schlussfolgernd daraus ist festzustellen, dass:

der zukünftige Bestand und die Entwicklung der Kleingärten einer Stadt nur durch eine qualifizierte Konzeption erreicht wird, die von der Stadt erarbeitet und durch Beschluss des Stadtrates legitimiert wird.

Leitthemen der Schriftenreihe

137	1999	Dresden	(Kleine) Rechtskunde für Kleingärtner
138	1999	Rostock	Gute fachliche Praxis im Kleingarten
139	1999	Würzburg	Kind und Natur (Klein)Gärten für Kinder
140	1999	Braunschweig	Zukunft Kleingarten mit naturnaher und ökologischer Bewirtschaftung
141	1999	Hildesheim	Biotope im Kleingartenbereich - ein nachhaltiger Beitrag zur Agenda 21
142	1999	Freiburg	Zukunft Kleingarten
143	2000	Mönchengladbach	Recht und Steuern im Kleingärtnerverein
144	2000	Oldenburg	Pflanzenzüchtung und Kultur für den Kleingarten von einjährigen Kulturen bis zum immergrünen Gehölz
145	2000	Dresden	Die Agenda 21 im Blickfeld des BDG
146	2000	Erfurt	Pflanzenschutz im Kleingarten unter ökologischen Bedingungen
147	2000	Halle	Aktuelle kleingarten- und vereinsrechtliche Probleme
148	2000	Kaiserslautern	Familiengerechte Kleingärten und Kleingartenanlagen
149	2000	Erfurt	Natur- und Bodenschutz im Kleingartenbereich
150	2001	Rüsselsheim	Vereinsrecht
151	2001	Berlin	Kleingartenanlagen als umweltpolitisches Element
152	2001	Mönchengladbach	Natur- und Pflanzenschutz im Kleingarten
153	2001	St. Martin	Das Element Wasser im Kleingarten
154	2001	Gelsenkirchen	Frauen im Ehrenamt - Spagat zwischen Familie, Beruf und Freizeit
155	2001	Erfurt	Verbandsmanagement
156	2001	Leipzig	Zwischenverpachtungen von Kleingartenanlagen - Gesetzliche Privilegien und Verpflichtungen
157	2002	Bad Mergentheim	Kleingartenpachtverhältnisse
158	2002	Oldenburg	Stadtökologie und Kleingärten – verbesserte Chancen für die Umwelt
159	2002	Wismar	Miteinander reden in Familie und Öffentlichkeit – was ich wie sagen kann
160	2002	Halle	Boden – Bodenschutz und Bodenleben im Kleingarten
161	2002	Wismar	Naturnaher Garten als Bewirtschaftsform im Kleingarten

162	2002	Berlin	Inhalt und Ausgestaltung des Kleingartenpachtvertrages
163	2003	Dessau	Finanzen
164	2003	Rostock	Artenvielfalt im Kleingarten – ein ökologischer Beitrag des Kleingartenwesens
165	2003	Hamburg	Rosen in Züchtung und Nutzung im Kleingarten
166	2003	Rostock	Wettbewerbe – Formen, Auftrag und Durchführung
167	2003	Limburgerhof	Die Wertermittlung
168	2003	Bad Mergentheim	Soziologische Veränderungen in der BRD und mögliche Auswirkungen auf das Kleingartenwesen
169	2004	Braunschweig	Kleingärtnerische Nutzung (Rechtsseminar)
170	2004	Kassel	Öffentlichkeitsarbeit
171	2004	Fulda	Kleingärtnerische Nutzung durch Gemüsebau
172	2004	Braunschweig	Mein grünes Haus
173	2004	Dresden	Kleingärtnerische Nutzung durch Gemüsebau
174	2004	Magdeburg	Recht aktuell
175	2004	Würzburg	Der Kleingarten als Gesundbrunnen für Jung und Alt
176	2004	Münster	Vom Aussiedler zum Fachberater – Integration im Schrebergarten (I)
177	2005	Kassel	Haftungsrecht
178	2005	München	Ehrenamt – Gender-Mainstreaming im Kleingarten
179	2005	Mannheim	Mit Erfolg Gemüseanbau im Kleingarten praktizieren
180	2005	München	Naturgerechter Anbau von Obst
181	2005	Erfurt	Naturschutzgesetzgebung und Kleingartenanlagen
182	2005	Dresden	Kommunalabgaben
183	2005	Bonn	Vom Aussiedler zum Fachberater – Integration im Schrebergarten (II)
184	2006	Dessau	Düngung, Pflanzenschutz und Ökologie im Kleingarten – unvereinbar mit der Notwendigkeit der Fruchtziehung?
185	2006	Jena	Finanzmanagement im Verein
186	2006	Braunschweig	Stauden und Kräuter
187	2006	Stuttgart	Grundseminar Boden und Düngung