

# Bundeskleingartengesetz (BKleingG)

Vom 28. Februar 1983 mit den Änderungen zum BKleingG vom 8. April 1994

## ERSTER ABSCHNITT Allgemeine Vorschriften

### § 1

#### **Begriffsbestimmungen**

- (1) Ein Kleingarten ist ein Garten, der
1. dem Nutzer (Kleingärtner) zur nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnisse für den Eigenbedarf, und zur Erholung dient (kleingärtnerische Nutzung) und
  2. in einer Anlage liegt, in der mehrere Einzelgärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen, zum Beispiel Wegen, Spielflächen und Vereinshäusern, zusammengefaßt sind (Kleingartenanlage).
- (2) Kein Kleingarten ist
3. ein Garten, der zwar die Voraussetzungen des Absatzes 1 erfüllt, aber vom Eigentümer oder einem seiner Familienangehörige im Sinne des § 8 Abs. 1 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes genutzt wird (Eigentümergearten);
  4. ein Garten, der einem zur Nutzung einer Wohnung Berechtigten im Zusammenhang mit der Wohnung überlassen ist (Wohnungsgarten);
  5. ein Garten, der einem Arbeitnehmer im Zusammenhang mit dem Arbeitsvertrag überlassen ist (Arbeitnehmergearten);
  6. ein Grundstück, auf dem vertraglich nur bestimmte Gartenbauerzeugnisse angebaut werden dürfen;
  7. ein Grundstück, das vertraglich nur mit einjährigen Pflanzen bestellt werden darf (Grabeland).
- (3) Ein Dauerkleingarten ist ein Kleingarten auf einer Fläche, die im Bebauungsplan für Dauerkleingärten festgesetzt ist.

### § 2

#### **Kleingärtnerische Gemeinnützigkeit**

Eine Kleingärtnerorganisation wird von der zuständigen Landesbehörde als gemeinnützig anerkannt, wenn sie im Vereinsregister eingetragen ist, sich der regelmäßigen Prüfung der Geschäftsführung unterwirft und wenn die Satzung bestimmt, daß

8. die Organisation ausschließlich oder überwiegend die Förderung des Kleingartenwesens sowie die fachliche Betreuung ihrer Mitglieder bezweckt.
9. erzielte Einnahmen kleingärtnerischen Zwecken zugeführt werden und
10. bei der Auflösung der Organisation deren Vermögen für kleingärtnerische Zwecke verwendet wird.

### § 3

#### **Kleingarten und Gartenlauben**

- (1) Ein Kleingarten soll nicht größer als 400 Quadratmeter sein. Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sollen bei der Nutzung und Bewirtschaftung des Kleingartens berücksichtigt werden.
- (2) Im Kleingarten ist eine Laube in einfacher Ausführung mit höchstens 24 Quadratmetern Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz zulässig; die §§ 29 bis 36 des Bundesbaugesetzes bleiben unberührt. Sie darf nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein.
- (3) Die Absätze 1 und 2 gelten entsprechend für Eigentümergeärten.

### ZWEITER ABSCHNITT

#### Kleingartenpacht

### § 4

#### **Kleingartenpachtverträge**

- (1) Für Kleingartenpachtverträge gelten die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs über die Pacht, soweit sich aus diesem Gesetz nichts anderes ergibt.
- (2) Die Vorschriften über Kleingartenpachtverträge gelten, soweit nicht anderes bestimmt ist, auch für die Pacht von Grundstücken zu dem Zweck sie aufgrund einzelner Kleingartenpachtverträge weiterzuverpachten (Zwischenpacht). Ein Zwischenpachtvertrag, der nicht mit einer als gemeinnützig anerkannten Kleingärtnerorganisation oder der Gemeinde geschlossen wird ist nichtig. Nichtig ist auch ein Vertrag zur Übertragung der Verwaltung einer Kleingartenanlage, der nicht mit einer in Satz 2 bezeichneten Kleingärtnerorganisation geschlossen wird.
- (3) Wenn öffentliche Interessen dies erfordern, insbesondere wenn die ordnungsgemäße Bewirtschaftung oder Nutzung der Kleingärten oder der Kleingartenanlage nicht mehr gewährleistet ist, hat der Verpächter die Verwaltung der Kleingartenanlage einer in Absatz 2 Satz 2 bezeichneten Kleingärtnerorganisation zu übertragen.

### § 5

#### **Pachtzins**

- (1) Als Pachtzins darf höchstens der vierfache Betrag des ortsüblichen Pachtzinses im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau, bezogen auf die Gesamtfläche der Kleingartenanlage, verlangt werden. Die auf die gemeinschaftlichen Einrichtungen entfallenden Flächen werden bei der Ermittlung des Pachtzinses für den einzelnen Kleingarten anteilig berücksichtigt. Liegen ortsübliche Pachtzinsen im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau nicht vor, so ist der entsprechende Pachtzins in einer vergleichbaren Gemeinde als Bemessungsgrundlage zugrunde zu legen. Ortsüblich im

erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau ist der in der Gemeinde durchschnittlich gezahlte Pachtzins.

(2) Auf Antrag einer Vertragspartei hat der nach § 137 des Bundesbaugesetzes eingerichtete und örtlich zuständige Gutachterausschuß ein Gutachten über den ortsüblichen Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau zu erstatten. Die für die Anzeige von Landpachtverträgen zuständigen Behörden haben auf Verlangen des Gutachterausschusses Auskünfte über die ortsübliche Pachtzinsen im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau zu erteilen. Liegen anonymisierbare Daten im Sinne des Bundesdatenschutzgesetzes nicht vor, sind ergänzend Pachtzinsen im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau in einer vergleichbaren Gemeinde als Bemessungsgrundlage heranzuziehen.

(3) Ist der vereinbarte Pachtzins niedriger oder höher als der sich nach den Absätzen 1 und 2 ergebende Höchstpachtzins, kann die jeweilige Vertragspartei der anderen Vertragspartei schriftlich erklären, daß der Pachtzins bis zur Höhe des Höchstpachtzins herauf- oder herabgesetzt wird. Aufgrund der Erklärung ist vom ersten Tage des auf die Erklärung folgenden Zahlungszeitraumes an der höhere oder niedrigere Pachtzins zu zahlen. Die Vertragsparteien können die Anpassung frühestens nach Ablauf von drei Jahren seit Vertragsschluß oder der vorhergehenden Anpassung verlangen. Im Falle einer Erklärung des Verpächters über eine Pachtzinserhöhung ist der Pächter berechtigt, das Pachtverhältnis spätestens am fünfzehnten Werktag des Zahlungszeitraums, von dem an die Pacht erhöht werden soll, für den Ablauf des nächsten Kalendermonats zu kündigen. Kündigt der Pächter, so tritt eine Erhöhung des Pachtzinses nicht ein.

(4) Der Verpächter kann für von ihm geleistete Aufwendungen für die Kleingartenanlage, insbesondere für Bodenverbesserungen, Wege, Einfriedigungen und Parkplätze, vom Pächter Erstattung verlangen, soweit die Aufwendungen nicht durch Leistungen der Kleingärtner oder ihrer Organisationen oder durch Zuschüsse aus öffentlichen Haushalten gedeckt worden sind und soweit sie im Rahmen der kleingärtnerischen Nutzung üblich sind. Die Erstattungspflicht eines

Kleingärtners ist auf den Teil der ersatzfähigen Aufwendungen beschränkt, der dem Flächenverhältnis zwischen seinem Kleingarten und der Kleingartenanlage entspricht; die auf die gemeinschaftlichen Einrichtungen entfallenden Flächen werden der Kleingartenfläche anteilig zugerechnet. Der Pächter ist berechtigt, den Erstattungsbetrag in Teilleistungen in Höhe des Pachtzinses zugleich mit dem Pachtzins zu entrichten.

(5) Der Verpächter kann vom Pächter Erstattung der öffentlich-rechtlichen Lasten verlangen, die auf dem Kleingartengrundstück ruhen. Absatz 4, Satz 2 ist entsprechend anzuwenden. Der Pächter ist berechtigt, den Erstattungsbetrag einer einmalig erhobenen Abgabe in Teilleistungen, höchstens in fünf Jahresleistungen, zu entrichten.

## § 6

### **Vertragsdauer**

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

## § 7

### **Schriftform der Kündigung**

Die Kündigung des Kleingartenpachtvertrages bedarf der schriftlichen Form.

## § 8

### **Kündigung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist**

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

11. der Pächter mit der Entrichtung des Pachtzinses für mindestens ein Vierteljahr in Verzug ist und nicht innerhalb von zwei Monaten nach schriftlicher Mahnung die fällige Pachtzinsforderung erfüllt oder
12. der Pächter oder von ihm auf dem Kleingartengrundstück geduldete Personen so schwerwiegende Pflichtverletzungen begehen, insbesondere den Frieden in der Kleingärtnergemeinschaft so nachhaltig stören, daß dem Verpächter die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

## § 9

### **Ordentliche Kündigung**

(1) Der Verpächter kann den Kleingartenpachtvertrag kündigen, wenn

13. der Pächter ungeachtet einer schriftlichen Abmahnung des Verpächters eine nicht kleingärtnerische Nutzung fortsetzt oder andere Verpflichtungen, die die Nutzung des Kleingartens betreffen, nicht unerheblich verletzt, insbesondere die Laube zum dauernden Wohnen benutzt, das Grundstück unbefugt einem Dritten überläßt, erhebliche Bewirtschaftungsmängel nicht innerhalb einer angemessenen Frist abstellt oder geldliche oder sonstige Gemeinschaftsleistungen für die Kleingartenanlage verweigert;
14. die Beendigung des Pachtverhältnisses erforderlich ist, um die Kleingartenanlage neu zu ordnen, insbesondere um Kleingärten auf die im § 3 Abs. 1 vorgesehene Größe zu beschränken, die Wege zu verbessern oder Spiel- oder Parkplätze zu errichten;
15. der Eigentümer selbst oder einer seiner Familienangehörigen im Sinne des § 8 Abs. 1 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes einen Garten kleingärtnerisch nutzen will und ihm anderes Geeignetes Gartenland nicht zur Verfügung steht; der Garten ist unter Berücksichtigung der Belange der Kleingärtner auszuwählen;
16. planungsrechtlich eine andere als die kleingärtnerische Nutzung zulässig ist und der Eigentümer durch die Fortsetzung des Pachtverhältnisses an einer anderen wirtschaftlichen Verwertung gehindert ist und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde;
17. die als Kleingarten genutzte Grundstücksfläche alsbald der im Bebauungsplan festgesetzten anderen Nutzung zugeführt oder alsbald für diese Nutzung vorbereitet werden soll; die Kündigung ist auch von Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans zulässig, wenn die Gemeinde seine Aufstellung, Änderung oder Ergänzung beschlossen hat, nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, daß die beabsichtigte andere Nutzung festgesetzt wird und dringende Gründe des öffentlichen Interesses die Vorbereitung oder die Verwirklichung der anderen Nutzung vor

Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans erfordern oder  
18. die als Kleingartenanlage genutzte Grundstücksfläche  
a) nach abgeschlossener Planfeststellung für die festgesetzte Nutzung oder  
b) für die in § 1 Abs. 1 des Landbeschaffungsgesetzes in der im Bundesgesetzblatt  
Teil III,  
Gliederungsnummer 54-3, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch §  
33 des  
Gesetzes vom 20. Dezember 1976 (BGBl. 1 S. 3574) geändert worden ist,  
genannten Zwecke  
alsbald benötigt wird.

(2) Die Kündigung ist nur für den 30. November eines Jahres zulässig sie hat spätestens  
zu erfolgen

19. in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 1 am dritten Werktag im August,  
20. in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 2 bis 6 am dritten Werktag im Februar  
dieses Jahres. Wenn dringende Gründe die vorzeitige Inanspruchnahme der  
kleingärtnerisch genutzten Fläche erfordern, ist eine Kündigung in den Fällen des  
Absatzes 1 Nr. 5 und 6 spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats für den  
Ablauf des nächsten Monat zulässig.

(3) Ist der Kleingartenpachtvertrag auf bestimmte Zeit eingegangen, ist die Kündigung  
nach Absatz 1 Nr. 3 oder 4 unzulässig.

## **§ 10**

### **Kündigung von Zwischenpachtverträgen**

(1) Der Verpächter kann einen Zwischenpachtvertrag auch kündigen, wenn  
21. der Zwischenpächter Pflichtverletzungen im Sinne des § 8 Nr. 2 oder des § 9 Abs. 1  
Nr. 1 ungeachtet einer Abmahnung des Verpächters duldet oder  
22. dem Zwischenpächter die kleingärtnerische Gemeinnützigkeit aberkannt ist.

(2) Durch eine Kündigung nach § 9 Abs. 1 Nr. 3 bis 6, die nur Teile der  
Kleingartenanlage betrifft, wird der Zwischenpachtvertrag auf die übrigen Teile der  
Kleingartenanlage beschränkt.

(3) Wird ein Zwischenpachtvertrag durch eine Kündigung des Verpächters beendet, tritt  
der Verpächter in die Verträge des Zwischenpächters mit den Kleingärtnern ein.

## **§ 11**

### **Kündigungsentschädigung**

(1) Wird ein Kleingartenpachtvertrag nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 gekündigt, hat der  
Pächter einen Anspruch auf angemessene Entschädigung für die von ihm eingebrachten  
oder gegen Entgelt übernommenen Anpflanzungen und Anlagen, soweit diese im  
Rahmen der kleingärtnerischen Nutzung üblich sind. Soweit Regeln für die Bewertung  
von Anpflanzungen und Anlagen von den Ländern aufgestellt oder von einer  
Kleingärtnerorganisation beschlossen und durch die zuständige Behörde genehmigt

worden sind, sind diese bei der Bemessung der Höhe der Entschädigung zugrunde zu legen. Bei einer Kündigung nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 oder 6 sind darüber hinaus die für die Enteignungsentschädigung geltenden Grundsätze zu beachten.

(2) Zur Entschädigung ist der Verpächter verpflichtet, wenn der Vertrag nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 bis 4 gekündigt worden ist. Bei einer Kündigung nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 oder 6 ist derjenige zur Entschädigung verpflichtet, der die als Kleingarten genutzte Fläche in Anspruch nimmt.

(3) Der Anspruch ist fällig, sobald das Pachtverhältnis beendet und der Kleingarten geräumt ist.

## **§ 12**

### **Beendigung des Kleingartenpachtvertrages bei Tod des Kleingärtners**

(1) Stirbt der Kleingärtner, endet der Kleingartenpachtvertrag mit dem Ablauf des Kalendermonats, der auf den Tod des Kleingärtners folgt.

(2) Ein Kleingartenpachtvertrag, den Eheleute gemeinschaftlich geschlossen haben, wird beim Tode eines Ehegatten mit dem überlebenden Ehegatten fortgesetzt. Erklärt der überlebende Ehegatte binnen eines Monats nach dem Todesfall schriftlich gegenüber dem Verpächter, daß er den Kleingartenpachtvertrag nicht fortsetzen will, gilt Absatz 1 entsprechend.

(3) Im Falle des Absatzes 2 Satz 1 ist § 569a Abs. 3 und 4 des Bürgerlichen Gesetzbuchs über die Haftung und über die Anrechnung des geleisteten Mietzinses entsprechend anzuwenden.

## **§ 13**

### **Abweichende Vereinbarungen**

Vereinbarungen, durch die zum Nachteil des Pächters von den Vorschriften dieses Abschnitts abgewichen wird, sind nichtig.

## **DRITTER ABSCHNITT Dauerkleingärten**

## **§ 14**

### **Bereitstellung und Beschaffung von Ersatzland**

23. Wird ein Kleingartenpachtvertrag über einen Dauerkleingarten nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 oder 6 gekündigt, hat die Gemeinde geeignetes Ersatzland bereitzustellen oder zu beschaffen, es sei denn, sie ist zur Erfüllung der Verpflichtung außerstande.

(2) Hat die Gemeinde Ersatzland bereitgestellt oder beschafft, hat der Bedarfsträger an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag zu leisten, der dem Wertunterschied zwischen der in Anspruch genommenen kleingärtnerisch genutzten Fläche und dem Ersatzland entspricht.

(3) Das Ersatzland soll im Zeitpunkt der Räumung des Dauerkleingartens für die kleingärtnerische Nutzung zur Verfügung stehen.

## **§ 15**

### **Begründung von Kleingartenpachtverträgen durch Enteignung**

(1) An Flächen, die in einem Bebauungsplan für Dauerkleingärten festgesetzt sind, können durch Enteignung Kleingartenpachtverträge zugunsten Pachtwilliger begründet werden.

24. Die Enteignung setzt voraus, daß

25. das Wohl der Allgemeinheit sie erfordert,

26. der Enteignungszweck auf andere zumutbare Weise nicht erreicht werden kann und

27. dem Eigentümer ein angemessenes Angebot zur Begründung der

Kleingartenpachtverträge gemacht worden ist; das Angebot ist in bezug auf den

Pachtzins als angemessen anzusehen, wenn dieser dem Pachtzins nach § 5 entspricht.

(3) Der als Entschädigung festzusetzende Pachtzins bemißt sich nach § 5.

(4) Im übrigen gilt das Landesenteignungsrecht.

## **VIERTER ABSCHNITT**

### **Überleitungs- und Schlußvorschriften**

## **§ 16**

### **Überleitungsvorschriften für bestehende Kleingärten**

(1) Kleingartenpachtverhältnisse, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes bestehen, richten sich von diesem Zeitpunkt an dem neuen Recht.

(2) Vor Inkrafttreten dieses Gesetzes geschlossene Pachtverträge über Kleingärten, die bei Inkrafttreten dieses Gesetzes keine Dauerkleingärten sind, sind wie Verträge über Dauerkleingärten zu behandeln, wenn die Gemeinde Eigentümerin der Grundstücke ist.

(3) Stehen bei Verträgen der in Absatz 2 bezeichneten Art die Grundstücke nicht im Eigentum der Gemeinde, enden die Pachtverhältnisse mit Ablauf des 31. März 1987, wenn der Vertrag befristet und die vereinbarte Pachtzeit bis zu diesem Zeitpunkt abgelaufen ist; im übrigen verbleibt es bei der vereinbarten Pachtzeit.

(4) Ist die Kleingartenanlage vor Ablauf der in Absatz 3 bestimmten Pachtzeit im Bebauungsplan als Fläche für Dauerkleingärten festgesetzt worden, gilt der Vertrag als

auf unbestimmte Zeit verlängert. Hat die Gemeinde vor Ablauf des 31. März 1987 beschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen mit dem Ziel, die Fläche für Dauerkleingärten festzusetzen, und den Beschluß nach § 2 Abs. 1 Satz 2 Bundesbaugesetzes bekanntgemacht, verlängert sich der Vertrag Zeitpunkt der Bekanntmachung an um vier Jahre; der vom Zeitpunkt der vereinbarten Beendigung der Pachtzeit bis zum 31. März 1987 abgelaufene Zeitraum ist hierbei anzurechnen. Vom Zeitpunkt der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans an sind die Vorschriften über Dauerkleingärten anzuwenden.

### **§ 17** **Überleitungsvorschrift für die kleingärtnerische Gemeinnützigkeit**

Anerkennungen der kleingärtnerischen Gemeinnützigkeit, die Inkrafttreten dieses Gesetzes ausgesprochen worden sind, bleiben unberührt.

### **§ 18** **Überleitungsvorschriften für Lauben**

(1) Vor Inkrafttreten dieses Gesetzes rechtmäßig errichtete Lauben die in § 3 Abs. 2 vorgesehene Größe überschreiten, können unverändert genutzt werden.

(2) Ein bei Inkrafttreten dieses Gesetzes bestehende Befugnis des Kleingärtners, seine Laube zu Wohnzwecken zu nutzen, bleibt unberührt, soweit andere Vorschriften der Wohnnutzung nicht entgegenstehen. Für die Nutzung der Laube kann der Verpächter zusätzlich ein angemessenes Entgelt verlangen.

### **§ 19** **Stadtstaatenklausel**

Die Freie und Hansestadt Hamburg gilt für die Anwendung des Gesetzes auch als Gemeinde.

### **§ 20** **Aufhebung von Vorschriften**

(1) Mit Inkrafttreten dieses Gesetzes treten außer Kraft:

28. Kleingarten- und Kleinpachtlandordnung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 235-1, veröffentlichten bereinigten Fassung;
29. Gesetz zur Ergänzung der Kleingarten- und Kleinpachtlandordnung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 235-2, veröffentlichten bereinigten Fassung;
30. Verordnung über Kündigungsschutz und andere kleingartenrechtliche Vorschriften in der im Bundesgesetzblatt Teil III Gliederungsnummer 235-4, veröffentlichten bereinigten Fassung;



31. Bestimmungen über die Förderung von Kleingärten vom 22. März 1938 (Reichsanzeiger 1938 Nr. 74), Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 235-6;
32. Anordnung über eine erweiterte Kündigungsmöglichkeit kleingärtnerisch bewirtschaftetem Land in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 235-5, veröffentlichten bereinigten Fassung;
33. Gesetz zur Änderung und Ergänzung kleingartenrechtlicher Vorschriften vom 28. Juli 1969 (BGBl. I S. 1013);
34. Artikel 4 des Gesetzes zur Änderung des Berlinhilfegesetzes und anderer Vorschriften vom 23. Juni 1970 (BGBl. I S. 826);
35. Baden-Württemberg (für das ehemalige Land Württemberg-Hohenzollern): Verordnung des Landwirtschaftsministeriums über Kündigungsschutz von Kleingärten vom 28. Juli 1947 (Regierungsblatt S. 104), Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 235-8;
36. Baden-Württemberg (für das ehemalige Land Baden): Landesverordnung über die Auflockerung des Kündigungsschutzes von Kleingärten vom 19. November 1948 (Gesetz- und Verordnungsblatt 1949 S. 50), Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 235-7;
37. Hamburg: Verordnung über Pachtpreise für Kleingärten vom 28. März 1961 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt S. 115), geändert durch die Verordnung zur Änderung der Verordnung über Pachtpreise für Kleingärten vom 18. Februar 1969 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt S.22);
38. Rheinland-Pfalz: Landesgesetz über Kündigungsschutz für Kleingärten und andere kleingartenrechtliche Vorschriften vom 23. November 1948 (Gesetz- und Verordnungsblatt S. 410), Bundesgesetzblatt Teil III Gliederungsnummer 235-10;
39. Schleswig-Holstein: Kleingartengesetz vom 3. Februar 1948 (Gesetz- und Verordnungsblatt S. 59) in der Fassung vom 5. Mai 1948 (Gesetz- und Verordnungsblatt S. 148), mit Ausnahme der §§ 24 bis 26. Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 235-3;
40. Schleswig-Holstein: Schleswig-Holsteinische Verfahrensordnung für Kleingartensachen vom 16. August 1948 (Gesetz- und Verordnungsblatt S. 192). Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 235-3-1.

(2) Mit Inkrafttreten dieses Gesetzes erlöschen beschränkte persönliche Dienstbarkeiten, die aufgrund von § 5 Abs.1 Satz 5 des nach Absatz 1 Nr. 12 außer Kraft tretenden Kleingartengesetzes von Schleswig-Holstein im Grundbuch eingetragen worden sind. Für die Berichtigung des Grundbuchs werden Kosten nicht erhoben.

### **§ 20a**

#### **Überleitungsregelungen aus Anlaß der Herstellung der Einheit Deutschlands**

In dem in Artikel 3 des Einigungsvertrages genannten Gebiet ist dieses Gesetz mit folgenden Maßgaben anzuwenden:

41. Kleingartennutzungsverhältnisse, die vor dem Wirksamwerden des Beitritts begründet worden und nicht beendet sind, richten sich von diesem Zeitpunkt an nach diesem Gesetz.

42. Vor dem Wirksamwerden des Beitritts geschlossene Nutzungsverträge über Kleingärten sind wie Kleingartenpachtverträge über Dauerkleingärten zu behandeln, wenn die Gemeinde bei Wirksamwerden des Beitritts Eigentümerin der Grundstücke ist oder nach diesem Zeitpunkt das Eigentum an diesen Grundstücken erwirbt.
43. Bei Nutzungsverträgen über Kleingärten, die nicht im Eigentum der Gemeinde stehen, verbleibt es bei der vereinbarten Nutzungsdauer. Sind die Kleingärten im Bebauungsplan als Flächen für Dauerkleingärten festgesetzt worden, gilt der Vertrag als auf unbestimmte Zeit verlängert. Hat die Gemeinde vor Ablauf der vereinbarten Nutzungsdauer beschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen mit dem Ziel, die Fläche für Dauerkleingärten festzusetzen, und den Beschluß nach § 2 Abs. 1 Satz 2 des Baugesetzbuchs bekannt gemacht, verlängert sich der Vertrag vom Zeitpunkt der Bekanntmachung an um sechs Jahre. Vom Zeitpunkt der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans an sind die Vorschriften über Dauerkleingärten anzuwenden. Unter den in § 8 Abs. 4 Satz 1 der Bauplanungs- und Zulassungsverordnung der Deutschen Demokratischen Republik vom 20. Juni 1990 (GBl. I S. 739) in der Fassung des § 246a Abs.1 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuchs genannten Voraussetzungen kann ein vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt werden.
44. Die vor dem Wirksamwerden des Beitritts Kleingärtnerorganisationen verliehene Befugnis, Grundstücke zum Zwecke der Vergabe an Kleingärtner anzupachten, kann unter den für die Aberkennung der kleingärtnerischen Gemeinnützigkeit geltenden Voraussetzungen entzogen werden. Das Verfahren der Anerkennung und des Entzugs der kleingärtnerischen Gemeinnützigkeit regeln die Länder.
45. Anerkennungen der kleingärtnerischen Gemeinnützigkeit, die vor dem Wirksamwerden des Beitritts ausgesprochen worden sind, bleiben unberührt.
46. Der bei Inkrafttreten des Gesetzes zur Änderung des Bundeskleingartengesetzes zu leistende Pachtzins kann bis zur Höhe des nach § 5 Abs.1 zulässigen Höchstpachtzinses in folgenden Schritten erhöht werden:
  - ab 1. Mai 1994 auf das Doppelte,
  - ab 1. Januar 1996 auf das Dreifache,
  - ab 1. Januar 1998 auf das Vierfachedes ortsüblichen Pachtzinses im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau. Liegen ortsübliche Pachtzinsen im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau nicht vor, ist der entsprechende Pachtzins in einer vergleichbaren Gemeinde als Bemessungsgrundlage zugrunde zu legen. Bis zum 1. Januar 1998 geltend gemachte Erstattungsbeträge gemäß §5 Abs. 5 Satz 3 können vom Pächter in Teilleistungen, höchstens in acht Jahresleistungen, entrichtet werden.
47. Vor dem Wirksamwerden des Beitritts rechtmäßig errichtete Gartenlauben, die die in § 3 Abs. 2 vorgesehene Größe überschreiten, oder andere der kleingärtnerischen Nutzung dienende bauliche Anlagen können unverändert genutzt werden. Die Kleintierhaltung in Kleingartenanlagen bleibt unberührt, soweit sie die Kleingärtnergemeinschaft nicht wesentlich stört und der kleingärtnerische Nutzung nicht widerspricht.
48. Eine vor dem Wirksamwerden des Beitritts bestehende Befugnis des Kleingärtners, seine Laube dauernd zu Wohnzwecken zu nutzen, bleibt unberührt, soweit andere Vorschriften der Wohnnutzung nicht entgegenstehen. Für die dauernde Nutzung der Laube kann der Verpächter zusätzlich ein angemessenes Entgelt verlangen.

**§ 20b**  
**Sonderregelungen für Zwischenpachtverhältnisse**  
**im Beitrittsgebiet**

Auf Zwischenpachtverträge über Grundstücke in dem im Artikel 3 des Einigungsvertrages genannten Gebiet, die innerhalb von Kleingartenanlagen genutzt werden, sind die §§ 8 bis 10 und § 19 des Schuldrechtsanpassungsgesetzes entsprechend anzuwenden.

**§ 21**  
**Berlin-Klausel**

Dieses Gesetz gilt nach Maßgabe des § 13 Abs. 1 des Dritten Überleitungsgesetzes auch im Land Berlin.

**§ 22**  
**Inkrafttreten**

Dieses Gesetz tritt am 1. April 1983 in Kraft.

**Gesetz zur Änderung des Bundeskleingartengesetzes vom 8. April 1994 (BGBl. I S. 766)**

- Auszug -

**Artikel 1**  
**Änderung des Bundeskleingartengesetzes**  
- eingearbeitet in den Gesetzestext -

**Artikel 2**  
**Änderung des Baugesetzbuches**

Dem § 135 Abs. 4 des Baugesetzbuchs, das zuletzt durch Artikel 6 Abs. 29 des Gesetzes vom 27. Dezember 1993 (BGBl. I S. 2378) geändert worden ist. Wird folgender Satz 3 angefügt:

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

**Artikel 3**  
**Überleitungsregelungen**

Für private Verpächter von Kleingärten findet Artikel 1 Nr. 4 Buchstabe a

49. im Falle am 1. November 1992 nicht bestandskräftig entschiedener

Rechtsstreitigkeiten über die Höhe des Pachtzinses rückwirkend vom ersten Tage des auf die Rechtshängigkeit folgenden Monats,  
50. im übrigen ab 1. November 1992 Anwendung. Das gilt nicht für den Anwendungsbereich des § 20 a des Bundeskleingartengesetzes. § 5 Abs. 3 Satz 1 und 4 des Bundeskleingartengesetzes gilt entsprechend. Die schriftliche Erklärung des Verpächters hat die Wirkung, daß mit dem vom Verpächter genannten Zeitpunkt an die Stelle des bisherigen Pachtzinses der erhöhte Pachtzins tritt.

#### **Artikel 4 Inkrafttreten**

Dieses Gesetz tritt am 1. Mai 1994 in Kraft. Der § 20 b tritt am 1. Januar 1995 in Kraft.

### **51. 5 Kommunalabgaben- und –gebührenrecht**

können, also einen Ziel- und Quellverkehr verursachen und somit auf eine Erschließung angewiesen sind und deswegen einen Erschließungsvorteil haben.

Nach § 125 Abs. 1 BauGB setzt die rechtmäßige (erstmalige) Herstellung von erschließungsbeitragsfähigen Verkehrsanlagen einen rechtskräftigen Bebauungsplan voraus.

Beitragsfähig sind daher nur Dauerkleingartengrundstücke gemäß § 1 Abs. 3 BKleingG, die nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 festgesetzt sind.

Sonstige Kleingartenanlagen sind bauplanungsrechtlich als Außenbereich zu qualifizieren und unterliegen daher nicht der Erschließungsbeitragspflicht. Sie sind kein im Zusammenhang bebauter Ortsteil ( § 34 BauGB ), auch dann nicht, wenn sie mit Gartenlauben bebaut sind.

Für Kleingartenanlagen gilt gemäß Artikel 2 BKleingÄndG bezüglich der Erschließungsbeiträge eine Sonderregelung. Dort heißt es, daß gemäß § 135 Abs. 4 Satz 3 BauGB der Beitrag auch zinslos zu stunden ist, solange Grundstücke als Kleingärten im Sinne des BKleingG genutzt werden.

Diese Billigkeitsregelung wurde für Dauerkleingärten deshalb geschaffen, um eine , wegen der Überwälzbarkeit des Erschließungsbeitrages auf die Pächter gemäß § 5 Abs. 5 BKleingG, mögliche unangemessene und sozialpolitisch nicht zu rechtfertigende Belastung der Kleingärtner zu vermeiden.

Der Gesetzgeber hat diese Regelung angesichts des sozial-politischen Charakters der Kleingärten gerechtfertigt erachtet.

Die Stundungsregelung findet nur auf Kleingärten Anwendung, die den Begriffsmerkmalen des § 1 Abs. 1 BKleingG entsprechen. Eines Stundungsantrages seitens des Grundstückseigentümers bedarf es nicht, weil die Gemeinde von Amts wegen zur Stundung verpflichtet ist.

Die Stundung erfolgt jedoch nur für die Dauer der Nutzung des Grundstücks als Kleingärten i. S. d. § 1 Abs. 1 BKleingG.

Die Stundung gilt nicht, wenn die Gärten zwar den in § 1 Abs. 1 BKleingG genannten Merkmalen entsprechen, aber den in § 1 Abs. 2 BKleingG aufgezählten Gärten oder Grundstücksnutzungen zuzurechnen sind. Das spielt insbesondere dann eine Rolle, wenn der Verein das Land gekauft hat. Hier ist entscheidend, ob die Parzellen von den Kleingärtnern auf Pachtbasis oder als Eigentumsland genutzt werden.

### **Anschlußbeitrag**

Während der Gesetzgeber die Erschließungsbeiträge gestundet hat, solange das Grundstück als Kleingartenanlage i. S. d. BKleingG genutzt wird, gibt es eine solche Regelung für Anschlußbeiträge nicht.

Sie gilt also nicht für den Anschluß an Strom und Gas, an Trinkwasserver- sowie Abwasser- und Abfallentsorgungsanlagen.

Grundsätzlich gilt, daß Kleingartenflächen entweder im bauplanerischen Außenbereich oder auf speziell für Kleingartenzwecke ausgewiesenen Grünflächen innerhalb bebauter Gebiete liegen. Sie sind selbst prinzipiell keine Baulandnutzung.

Als Folge dieser bundesgesetzlichen Behandlung ist eine umfassende Erschließung entsprechend den bundesgesetzlichen und gemeindlichen Anforderungen an Bauland nicht notwendig und auch nicht erforderlich.

Die Art und Weise der Erschließung hat immer die bestimmungsgemäße Nutzung des jeweiligen Flurstückes sicherzustellen. Die bestimmungsgemäße Nutzung in unserem Fall ist eine kleingärtnerische Nutzung gemäß § 1 Abs. 1 BKleingG.

Eine kleingärtnerische Nutzung der Parzelle erfordert

- die verkehrsmäßige Anbindung der Kleingärten an das öffentliche Straßennetz, um den Zugang zu sichern; es muß sogar nicht immer eine Zufahrt sein ;
- den Wasseranschluß des Kleingartens, aber nicht der Gartenlaube;
- den Ausschluß aller Anlagen und Einrichtungen, die dem Wohnen dienen, insbes. die Trinkwasserver- und die Abwasser- sowie Fäkalentsorgung der Gartenlaube.

Der Versuch, Ver- und Entsorgungsanlagen in der Laube in das BKleingG als zulässig aufzunehmen, ist im Novellierungsverfahren 1994 (BKleingÄndG) gescheitert. Damit steht nunmehr ausdrücklich fest, daß Ver- und Entsorgungseinrichtungen in Gartenlauben nicht zulässig sind. Sind sie in der Laube nicht zulässig, besteht auch keine Notwendigkeit, die Kleingartenanlage an solche Einrichtungen anzuschließen, ausgenommen ist davon lediglich das Vereinsheim.

Das ist auch die Rechtsgrundlage für die Sonderbehandlung der Kleingartenanlage bei der Überwälzung von Erschließungsbeiträgen.

Ein Recht, Anschlußbeiträge einzufordern, haben die Kommunen immer dann, wenn das tatsächlich in den Gärten Vorhandene sie dazu direkt oder indirekt auffordert. Fällt eine Kleingartenanlage durch das (rechtswidrige) Handeln der Kleingärtner unter einen Anschluß- und Benutzungszwang, dann müssen die damit verbundenen Belastungen in Form von Beiträgen und Gebühren auch durch die Kleingärtnergemeinschaft getragen werden.

Entscheidend für die Betrachtung einer Anlage als Kleingartenanlage ist immer, ob die zulässige Nutzung - die kleingärtnerische Nutzung- tatsächlich auch ausgeübt wird. Nur in diesen Fällen kann man der Heranziehung zur Zahlung von Anschlußbeiträgen bzw. deren Überwälzung auch erfolgreich widersprechen. Der Nutzer ist also in der

Beweispflicht , daß er dem Anschluß- und Benutzungszwang sachlich nicht unterliegen kann.

Ähnliche Probleme treten auf, wenn die Kleingärtner und die Kleingartenanlage durch kommunale Satzungen zur Zahlung von Abfall-, Abwasser-, Fäkalien- und Straßenreinigungsgebühren herangezogen werden sollen.

Gebühren sind öffentlich-rechtliche Geldleistungen für eine Inanspruchnahme öffentlicher Einrichtungen und Anlagen. Sie sind Benutzungsgebühren.

Den Kreis der Gebührenschuldner legt der Gemeinderat in der jeweiligen Satzung fest.

Das können Grundstückseigentümer sein, die die Gebühr dann gemäß § 5 Abs.5

BKleingG auf den Nutzer überwälzen können, das können aber auch direkt die Nutzer sein.

In Widerspruch gegen einen Gebührenbescheid kann nur der Gebührenschuldner gehen.

Ist dies der Grundstückseigentümer, so kann der Kleingärtner gegen einen unberechtigten Bescheid selbst kein Rechtsmittel einlegen. Die Möglichkeit der Überwälzung einer

Gebühr auf den Nutzer kann den Grundstückseigentümer gegenüber einer Beitragspflicht

unkritisch werden lassen, so daß ggf. aus Unkenntnis ein Beitrags- oder

Gebührenbescheid rechtskräftig wird, obwohl kein Grund für ein Heranziehen des

Nutzers zur Zahlung vorliegt.

Ob eine Beitragspflicht überhaupt eingetreten ist, braucht der Eigentümer des

Grundstückes nicht zu beweisen; in der Beweispflicht sind die Kleingärtner. Sind Beitrag

oder Gebühr ungerechtfertigt übergewälzt worden, haben sie die Beweislast zu tragen,

daß ein Rechtsmittel zur Änderung des Bescheides geführt hätte.

Nur wenn die Nutzer durch die Satzung Gebührenschuldner sind, können diese

Widerspruch einlegen, damit ein Bescheid nicht bestandeskräftig wird.

Ein Widerspruch wird dann von Erfolg gekrönt sein können, wenn die Einrichtung nicht

in Anspruch genommen werden kann, weil z.B. keine entsorgungspflichtigen Dinge

anfallen, oder infolge der Spezifik der kleingärtnerischen Nutzung ein Anschluß gar nicht erforderlich ist.

Aussicht auf Erfolg hat auch dann ein Widerspruch, wenn die Möglichkeit der

Inanspruchnahme der Einrichtung, z.B. zur Entsorgung der gelegentlich auf der Parzelle

anfallenden Fäkalien, gar nicht gegeben ist.

Gebühren als Benutzungsgebühren dürfen nur für nachweisbar erbrachte Leistungen

erhoben werden. Wird eine Vorauszahlung gefordert, dann muß durch die Kommune der

Nachweis erfolgen, wie diese Leistung erbracht werden kann oder soll.

#### 1.5.17.

Für nachfolgende Einrichtungen und Leistungen kann normalerweise eine

Kleingartenanlage und ein Kleingarten nicht beitrags- bzw. gebührenpflichtig werden:

Abfallentsorgung, weil in Kleingärten und Kleingartenanlagen (außer bei

bewirtschafteten Vereinsheimen) bei vertragsgemäßer Nutzung keine

entsorgungspflichtigen Abfälle entstehen. Nach der Pflanzen-Abfall-Verordnung können

alle Gartenabfälle kompostiert und im Garten wieder eingesetzt werden.

Alle übrigen möglichen Abfälle entstehen nicht im Garten, sie wurden durch den Nutzer

mitgebracht und können über die häusliche Abfallentsorgung entsorgt werden.

Eine regelmäßige Abfallsammlung und -abfuhr in der Kleingartenanlage kann aber zu

einer Entsorgungspflicht über die öffentliche Einrichtung führen.

Abwasser- und Fäkalienentsorgung, weil die bei einer kleingärtnerischen Gartennutzung gelegentlich anfallenden Schmutzwasser- und Fäkalmenen problemlos und umweltgerecht über eine Kompostierung bzw. ein Vergießen verwertet werden können. Alle mit der Gartennutzung entstehenden organischen Abfälle fallen jedoch dann unter die Abfallgesetzgebung, wenn sie nicht ordnungsgemäß behandelt und wenn sie nicht nach einer solchen Behandlung im eigenen Garten eingesetzt werden.

Einem Anschluß- und Benutzungszwang wird man aber dann nicht entgehen können, wenn die Laube und die Toilette einen Wasseranschluß haben.

Straßenreinigungsgebühren, wenn die Gemeinde selbst Eigentümerin des als Kleingartenanlage genutzten Grundstückes ist.

Da eine Überwälzung von Straßenausbaubeiträgen gemäß § 135 BauGB auf kleingärtnerisch genutzte Grundstücke zu stunden ist, sollte zumindest versucht werden, hierfür nichtgebührenpflichtig zu sein.

Bei Wassergebühren ist die unmittelbare Kopplung der Gebühr für das bezogene Trinkwasser mit der Abwassergebühr rechtlich nicht begründbar, denn die alleinige Leistungsbereitstellung "Trinkwasser" rechtfertigt nicht, daß zwingend Abwassergebühren auf das bezogene Trinkwasser erhoben werden können .

Eine pauschale Heranziehung der Kleingärtner einer Kleingartenanlage zur Zahlung von Anschlußbeiträgen und von Gebühren durch Satzung ist unzulässig; hiermit wird gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz verstoßen.

Zwischenpächter, Verein wie Kleingärtner haben jedoch dafür zu sorgen, daß eine Beitrags- und Gebührenpflicht nicht erst entstehen kann. Dies ist stets dann der Fall, wenn eine kleingärtnerische Nutzung gemäß § 1 Abs. 1 BKleingG erfolgt.

## **1.8. Pachtrecht**

Ab 1949 galten in der ehemaligen DDR zunächst die pachtrechtlichen Bestimmungen des Deutschen Reiches. Die Kleingarten- und Kleinpachtlandordnung vom 31.7.1919 so wie in den alten Bundesländern auch. Im Zeitraum von 1949 bis 1959 wurden die Rechte der Kleingartenorganisation in der DDR auf den FDGB, später auf die Kreisverbände der Kleingärtner, Siedler und Kleintierzüchter übertragen.

Eine Änderung brachte die Verordnung über das Kleingarten- und Siedlungswesen und die Kleintierzucht vom 3.12.1959. Im § 4 dieser Verordnung wurde bestimmt, daß der Verband der Kleingärtner, Siedler und Kleintierzüchter, folgend VKSK genannt, allein berechtigt ist die Grundstücke zum Zwecke der Weiterverpachtung an Kleingärtner anzupachten. Somit existierten am 2.10.1990 nur Kleingartenzwischenpachtverträge (bezeichnet als Generalpachtverträge, Hauptnutzungsverträge oder Überlassungsverträge), in denen als Zwischenpächter ausschließlich die Organisation des VKSK Vertragspartei war.

Als Gegenpartei - Verpächter - konnten auftreten:

### **1. Private Bodeneigentümer**

In sogenannten Altverträgen, die vor 1945 abgeschlossen wurden und weiter galten, sind

Verpächter vornehmlich private Bodeneigentümer. Das waren vorwiegend natürliche aber auch juristische Personen, wie die Kirche, die Post und die Genossenschaften. Das gestufte Pachtverhältnissystem nach Eigentümer-VKSK-einzelner Kleingärtner. Gesetzliche Grundlage für die Pachtverträge war bis zum 31.12.1975 das Bürgerliche Gesetzbuch und ab 1.1.1976 das Zivilgesetzbuch.

## **2. Räte der Kreise**

Die Räte der Kreise überließen dem VKSK volkseigene Bodenflächen, die sich in ihrer Rechtsträgerschaft befanden und Flächen privater Eigentümer, über die die Räte der Kreise das Verfügungsrecht hatten. Die Pachtstufen waren in diesem Fall Eigentümer-Rat des Kreises-VKSK- einzelner Kleingärtner.

Die Rechtsgrundlage dafür war ab dem 15.12.1977 die "Verordnung über den Verkehr mit Grundstücken". Vor diesem Zeitraum galten ähnliche Verordnungen.

Ein Nutzungsvertrag mit dem VKSK setzte in der Regel die Nutzungsartenänderung an der betroffenen Fläche voraus, da es sich zumeist um Acker- oder Wiesenland handelte. Die Berichtigung der Räte der Kreise zur Umnutzung und das Verfahren waren in den Rechtsvorschriften dazu geregelt.

## **3. LPG**

Mit der Kollektivierung in der Landwirtschaft der DDR fielen das Eigentum und das Nutzungsrecht an Grund und Boden auseinander. Die LPG'n hatten an den Flächen, die die Bauern in die Genossenschaft eingebracht hatten, das umfassende und dauernde Nutzungsrecht und konnten die Nutzung anderen Partnern, auch dem VKSK, übertragen. Das Eigentum an der Fläche wurde dadurch nicht berührt. Die Pachtstufen waren LPG-VKSK-einzelner Kleingärtner.

Rechtsgrundlage dafür war das LPG-Gesetz vom 3.6.1959 bzw. vom 2.7.1982.

Diese Verträge, die am 3.10.1990 noch rechtskräftig waren, wurden durch den § 20 a Nr. 1 BKleingG unmittelbar in den Geltungsbereich dessen überführt. Sie richteten sich also von diesem Zeitpunkt an nach den Bestimmungen des BKleingG. Die zur DDR-Zeit geprägten Begriffe "Kleingartennutzungsverträge" bzw.

"Kleingartennutzungsverhältnisse" sind nunmehr mit den Begriffen "Pachtvertrag" und "Pachtverhältnis" als identisch zu bezeichnen.

Ob ein Kleingartenpachtvertrag im Sinne des BKleingG vorliegt oder nicht, ergibt sich aus den Begriffsbestimmungen des § 1 Abs. 1 Nr. 1 und 2 dieses Gesetzes. Diese Vorschriften legen den sachlichen Geltungsbereich des BKleingG fest. Danach ist ein Kleingarten eine Grundstücksfläche, die dem Nutzer zur nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den eigenen Bedarf und zur Erholung, aufgrund eines schuldrechtlichen Vertrages, in der Regel des Pachtvertrages, überlassen worden ist (kleingärtnerische Nutzung) und die in einer Anlage liegt, in der mehrere Einzelgärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen z. B. Wege, Spielflächen und Vereinshäuser zusammengefaßt sind (Kleingartenanlage). Diese Begriffsmerkmale grenzen den Kleingarten gegenüber anderen Formen der kleingärtnerischen Nutzung ab. Liegen diese Voraussetzungen nicht vor, dann kommt das



Bundesklingartengesetz nicht zur Anwendung.

Von den Kleingärtnern zu unterscheiden sind die sogenannten Erholungsgrundstücke. Kleingärten sind keine Baugrundstücke und Kleingartenanlagen keine Baugebiete. Sie sind daher, abgesehen von der Gartenlaube oder dem Vereinsheim, grundsätzlich nicht bebaubar.

Erholungsgrundstücke sind dagegen Baugrundstücke. Sogenannte Verträge über die Nutzung von Bodenflächen zur Erholung, häufig auch Pachtverträge oder unscharf Überlassungsverträge genannt, bilden die rechtliche Grundlage für die Errichtung von Wochenendhäusern (Datschen, Bungalows). Der Einigungsvertrag hat diese Verträge nicht in das bundesdeutsche Recht übergeleitet. Hier findet nach wie vor das ZGB mit den §§ 312 - 315 Anwendung. Doch die weitere Anwendung der Vorschriften des ZGB über die Nutzung von Bodenflächen zur Erholung kann kein Dauerzustand sein. Aus diesem Grund wurden schon einige gesetzliche Regelungen erlassen, wie z. B. die Nutzungsentgeltverordnung vom 22.7.1993 (NutzEV), die bereits wieder überarbeitet wird. Nach einer Pressemitteilung beschloß das Bundeskabinett am 16.7.1997 eine Änderung der NutzEV. Die Pacht für Erholungsgrundstücke kann ab 1.11.1997 um die Hälfte des dann erreichten Betrages angehoben werden. Wer derzeit 1,20 DM/m<sup>2</sup> zahlt, kann mit einer Erhöhung auf 1,80 DM/m<sup>2</sup> rechnen. Neu ist, daß die Grundeigentümer künftig die Pflicht haben, jede Entgelterhöhung dem Nutzer zu erläutern, insbesondere darzulegen, daß die Grenze der Ortsüblichkeit noch nicht erreicht ist.

Die Überleitung der Nutzungsverhältnisse und ihre Einordnung in die Vorschriften des BGB erfolgt durch zwei Gesetze. Einmal das am 23.6.1994 beschlossene Sachenrechtsbereinigungsgesetz und das am 1.10.1994 beschlossene Schuldrechtsänderungsgesetz.

Damit ist die Rechtsbereinigung jedoch noch nicht abgeschlossen, sondern es beginnt erst ihre letzte Etappe, die bisherigen rechtlichen Regelungen über das Nutzungsverhältnis an Erholungsgrundstücken in das Miet- und Pachtrecht des BGB einzugliedern.

Das Schuldrechtsänderungsgesetz regelt nicht nur die Verträge für Erholung und Freizeitgestaltung sondern auch in den §§ 8, 9, 10 und 19 die kleingärtnerische Nutzung. Im § 8 wird geregelt, daß der Grundstückseigentümer an den Vertrag gebunden ist, unabhängig davon wer den Vertrag geschlossen hat. In sachlicher Hinsicht bezieht sich der Vertragseintritt des Grundeigentümers auf solche, sein Grundstück betreffende Nutzungsverhältnisse, die die LPG ihnen insoweit gleichgestellte landwirtschaftliche Kooperation oder staatliche Stellen in der DDR als "andere Vertragschließende" im eigenen Namen oder in seinem Namen mit den Nutzern abgeschlossen haben. Die LPG war nach § 18 Abs. 2 LPG-Gesetz ab 1982 berechtigt, im Rahmen des gesetzlichen Bodennutzungsrechts zur Verfügung gestellte Privatgrundstücke und Kleinstflächen, die sie zeitweilig nicht bewirtschaftete, in Abstimmung mit dem Rat des Kreises (der Stadt oder Gemeinde) befristet Sparten des VKSK oder anderen Nutzern, insbesondere den eigenen Genossenschaftsbauern, zur Nutzung in der ausgewiesenen Nutzungs- und Kulturart zu überlassen.

Entsprechend dieses Gesetzes tritt der Grundstückseigentümer von Gesetzes wegen ab

dem 1.1.1995 in das Zwischenpachtverhältnis ein, das die LPG oder eine andere Produktionsgenossenschaft mit dem VKSK geschlossen hat. Zwischenpächter waren in der Regel die Kreisverbände des VKSK.

§ 8 Abs. 1 knüpft an das Eigentum an. Ist jemand im Grundbuch als Eigentümer eingetragen, so wird vermutet, daß ihm das Eigentumsrecht zusteht (§ 891 BGB). Der Grundstückseigentümer tritt an die Stelle der LPG oder staatliche Stelle in die sich aus dem Zwischenpachtverhältnis geltenden Rechte und Pflichten ein und zwar in alle, die zwischen den damaligen Vertragsparteien vereinbart und Bestandteil des Zwischenpachtverhältnisses geworden sind. Der Eintritt erfolgt Kraft Gesetz ab dem 1. Januar 1995 ohne Rücksicht darauf, ob der Zwischenpächter noch Kenntnis vom Vertragseintritt hat oder nicht. Der Grundstückseigentümer tritt jedoch nicht in solche Rechte und Pflichten ein, die nicht unmittelbar die Nutzung des Kleingartengrundstücks betreffen.

§ 9 gibt nach dem Vertragseintritt des Grundstückseigentümers sowohl diesem als auch dem Nutzer ein Recht zur Leistungsverweigerung hinsichtlich solcher vertraglicher Pflichten, die nicht unmittelbar die Nutzung des Grundstückes betreffen. Das sind also weder die vertraglichen Hauptpflichten, noch die grundstücksbezogenen Nebenpflichten, deren Erfüllung die Parteien nicht unter Berufung auf § 9 Satz 1 Schuldrechtsanpassungsgesetz verweigern können sondern nur die nutzungsfremden Nebenpflichten, die mit der Grundstücksnutzung im eigentlichen Sinne nicht im Zusammenhang stehen.

Nach § 10 Abs. 1 haftet der in den Nutzungsvertrag eintretende Grundstückseigentümer grundsätzlich nicht für Mengen-, Gewährungs- und sonstige Schadensersatzansprüche des Nutzers, deren Entstehung der andere Vertragsschließende zu vertreten hat. Abs. 2 der Vorschrift ordnet hinsichtlich dieser Altansprüche des Nutzers - trotz Vertragsübernahme des Grundeigentümers - eine teilweise fortdauernde Haftung des ursprünglichen Vertragspartners an. Die Aufspaltung der Haftung nach Alt- und Neuverbindlichkeiten und ihre Verteilung auf die alte Vertragspartei bzw. den neu eingetretenen Eigentümer entspricht im Prinzip der Regelung des § 571 Abs. 1 BGB. Die gesetzliche Auslegung im Kommentar zum BKleingG weicht davon stark ab und spricht dem neuen Bodeneigentümer die volle Verantwortlichkeit zu. Im Gegensatz zu dieser Gesetzesauslegung befreit der Zwischenpachtvertrag des Landesverbandes Sachsen der Kleingärtner (LSK) e. V. im § 11 den Verpächter von allen Schadenersatzforderungen.

Dies ist keine Einzelercheinung, denn bei der Kommentierung der Gesetze gibt es nicht nur unterschiedliche Standpunkte der Autoren, sondern selbst Gerichte legen diese unterschiedlich aus.

Der Vertrag über die Nutzung von Bodenflächen zur Erholung ist schriftlich abzuschließen und bedarf der staatlichen Genehmigung, soweit es in den Rechtsvorschriften vorgesehen ist, so der § 312 Abs. 1 des ZGB der DDR.

Der § 19 erklärt Verstöße gegen diese Festlegungen für unbeachtlich und bewirkt damit die Heilung einiger zentraler Mängel solcher Nutzungsverträge. Der Gesetzgeber folgte bei der Einsicht in die Tatsache, daß in der Rechtswirklichkeit der DDR oftmals

großzügig mit dem geschriebenen Recht umgegangen wurde. Ein Verstoß, der aber in der DDR keine Beachtung gefunden hat, soll auch in der Bundesrepublik keine Rechtsfolgen haben. Das Gesetz kennt allerdings keine allgemeine Heilungsvorschrift. Es müsse also der Nachweis gebracht werden, daß eine staatliche Stelle - hierzu gehören der Rat der Stadt, die LPG, im Einzelfall auch der VKSK - dem Kleingärtner die Fläche zur Nutzung übergeben hat. Ausreichend in diesem Fall wären auch die von den entsprechenden staatlichen Stellen genehmigten Projekte für die Errichtung der Kleingartenanlagen.

Im Abs. 2 werden die Mängel geheilt, wenn keine schriftliche Bauzustimmung für die Errichtung der Gartenlaube, Bungalows oder Datsche vorhanden war. Die Bauzustimmung nach § 5 der Bevölkerungsbauwerkeverordnung oder nach einer entsprechenden Vorläuferbestimmung muß durch eine Behörde der vertragschließenden Körperschaft erteilt worden sein. Man wird hierfür keine Identität im Rechtssinne zwischen der vertragschließenden und der genehmigten Körperschaft verlangen können. Es muß glauben gemacht werden, daß beim Nutzer durch die Erteilung der Bauzustimmung der nichtunberechtigte Eindruck erweckt wurde, auch zivilrechtlich bestünden keine Einwände gegen die Bebauung. Auch der VKSK war im Einzelfall nach § 17 Bevölkerungsbauwerkeverordnung zur Erteilung der Bauzustimmung berechtigt. Die Heilung des Zustimmungsmangels bewirkt für die Zukunft die Rechtmäßigkeit der bereits vorgenommenen Bebauung. Das Bauwerk wird so behandelt, als ob es entsprechend den Rechtsvorschriften der DDR errichtet worden wäre.

Eine besondere Stellung nehmen nach dem BKleingG § 20 a Nr. 2 Kleingartenpachtverträge über Grundstücke ein, die der Gemeinde gehören. Das Grundeigentum der Gemeinde ist unter Berücksichtigung der von ihr zu erfüllenden Aufgaben Bindungen unterworfen. Zu diesen gehört u. a. auch die Bereitstellung von Kleingartenland. Den Gemeinden können daher weitergehende Verpflichtungen auferlegt werden als privaten Verpächtern.

Aus diesen Erwägungen heraus, sieht der § 20 a Nr. 2 BKleingG vor, daß vor dem Wirksamwerden des Beitritts geschlossene Nutzungsverträge über Kleingärten, wie Kleingartenpachtverträge über Dauerkleingärten zu behandeln sind.

Eine Nutzungsänderung kann nur durch einen Bebauungsplan erfolgen. Die Gemeinde ist verpflichtet, Ersatzland bereitzustellen oder zu beschaffen, wenn die kleingärtnerisch genutzte Fläche durch Festsetzung in einem Bebauungsplan einer anderen Nutzung zugeführt wird.

Im Zwischenpachtvertrag des LSK kommt im § 5 zum Ausdruck, daß der Zwischenpächter berechtigt ist, die vorgenannten Flächen an einen der Organisation angeschlossenen Kleingartenverein in Verwaltung zu geben. Dieser Kleingartenverein schließt Unterpachtverträge mit seinen Mitgliedern ab.

Der Unterpachtvertrag ist somit eine Vereinbarung des Zwischenpächters mit dem Kleingärtner über die kleingärtnerische Nutzung eines Stück Bodens - sprich Gartenparzelle. Der Unterzeichnende - sprich Kleingärtner - übernimmt somit freiwillig eine Reihe von Verpflichtungen, die sich zum einen aus dem Unterpachtvertrag und zum

anderen aus dem BKleingG ergeben. Das BKleingG gewährt ihm rechtlichen Schutz und bestimmt gleichzeitig in Einheit mit dem Unterpachtvertrag und der Kleingartenordnung seine Rechte und Pflichten. Nur diese eindeutige, klare Regelung des Nutzungsverhältnisses über den Kleingarten gibt dem Kleingärtner die notwendige Sicherheit für eine langfristige Gartennutzung.

Es ist unstrittig, daß der Gesetzgeber im § 4 Abs. 3 BKleingG die ordnungsgemäße Bewirtschaftung und Nutzung verlangt. Es besteht somit eine Bewirtschaftungs- und Nutzungspflicht! Darunter ist zu verstehen, daß die Pflicht zur Verbesserung des Kulturzustandes des Bodens besteht, die Parzelle kleingärtnerisch genutzt wird, d. h. daß auf ihr Gartenbauerzeugnisse für den eigenen Bedarf gewonnen werden. Es sind der Umwelt- und Naturschutz sowie die Landschaftspflege strikt zu beachten. Darunter ist der sinnvolle Einsatz von chemischen Mitteln zu verstehen, Herbizide sollten nach Möglichkeit nicht eingesetzt werden, ebenso ist bei Verbrennung von Gartenabfällen die Ortssatzung zu beachten. In den meisten Fällen ist eine Verbrennung nicht oder nur in Ausnahmefällen gestattet.

Es stellt sich nunmehr die Frage, ob die Kleingartennutzungsverträge aus DDR-Zeiten weiterhin rechtskräftig sind, oder die dringende Notwendigkeit besteht, neue Unterpachtverträge abzuschließen.

Im § 20 a Nr. 1 des BKleingG heißt es: "Kleingartennutzungsverhältnisse, die vor dem Wirksamwerden des Beitrittes begründet wurden und nicht beendet sind, richten sich von diesem Zeitpunkt an nach diesem Gesetz." Diese Formulierung trifft nicht nur, wie oftmals angenommen, für die Zwischenpachtverhältnisse zu, sondern ist gleichzeitig für die Nutzungsverhältnisse jeder einzelnen Kleingartenparzelle anwendbar. In beiden Verträgen, also dem Kleingartennutzungsvertrag sowie dem Unterpachtvertrag, ist jeweils die Gartenordnung ein unabdingbarer Bestandteil dieses Vertrages. Mit der Umstellung der Nutzungsverträge auf das BKleingG durch den Einigungsvertrag ist jedoch zu beachten, daß zwar das Nutzungsrecht gesichert bleibt, sich aber die Bedingungen dafür geändert haben:

- Der Begriff der kleingärtnerischen Nutzung ist exakter gefaßt;
- die Pachtzinshöhe kann sich verändern;
- entsprechend der geltenden Rechtslage erweitern sich die Pflichten des Pächters;
- die Kündigungsbedingungen und -voraussetzungen haben sich verändert und die Kündigungsgründe sind exakt festgelegt;
- für die Rückgabe des Gartens und die Entschädigung bei Gartenaufgabe gelten andere Bedingungen.

Deswegen wäre es sinnvoll, den Kleingartennutzungsvertrag durch einen Unterpachtvertrag zu ersetzen. Dies sollte jedoch nicht überhastet geschehen, sondern langfristig angegangen und mit den Mitgliedern vorbereitet werden. Das Mitglied muß erkennen, daß ihm dadurch nicht etwas "untergejubelt" wird, vielmehr, daß nunmehr das geltende Recht auch in seinem weiterbestehenden Vertrag angewendet wird. Durch diesen Unterpachtvertrag wird das BKleingG für den Gartenfreund handhabbarer. Mit dem neuen Unterpachtvertrag wird der bisher bestehende Vertrag lückenlos fortgeführt, es wird also kein neues Pachtverhältnis begründet, sondern das bisherige

bestandsschützend auf das neue gerecht übergeleitet. Die negativen Folgen, wie bei Neuabschluß eines Mietvertrages bei bereits bestehenden Mietverhältnissen, werden somit ausdrücklich ausgeschlossen.

Überall wo Verträge bestehen, können natürlich auch Pflichtverletzungen verursacht werden. Beim Unterpachtvertrag bestehen diese in der Bebauung, Gestaltung und Bewirtschaftung der Gartenparzelle. Jede dieser Pflichtverletzungen kann allein, oder gekoppelt mit anderen zur Kündigung des Pachtvertrages führen.

Es ist wichtig für den Vereinsvorstand, grobe Verstöße gegen den bestehenden Unterpachtvertrag zu ahnden, da es ansonsten zu Nachteilen für den gesamten Verein kommen kann. So hätte der Verpächter die Möglichkeit, wenn die kleingärtnerische Gemeinnützigkeit nicht mehr durch das Landratsamt akzeptiert wird, den bestehenden Zwischenpachtvertrag zu kündigen und den Kleingärtnern Einzelpachtverträge zu Preisen nach der NutzEV anzubieten.

## 2.6. Vereinsbuchführung

### 2.6.1 Zweck der Vereinsbuchführung

Organe von Vereinen sind nach dem Zivilrecht verpflichtet, Rechenschaft über die Geschäftsführung abzulegen (§ 27 Abs. 3 i. V. mit § 666 BGB) Diese Pflicht zur Rechnungslegung wird durch die vollständige Aufzeichnung und geordnete Zusammenstellung sämtlicher angefallenen Belege und Zahlungsvorgänge erfüllt (§ 259 BGB).

Auch in der Vereinssatzung kann näheres zu Art und Umfang der Rechnungslegungspflicht der Organe bestimmt sein. Die vereinsinterne Rechnungslegung ermöglicht, die Tätigkeit des Vereins nachzuvollziehen und zu kontrollieren.

Aus den Aufzeichnungen erhältliche Informationen:

- Höhe und Eingang der Mitgliedsbeiträge,
- Höhe des Spendenaufkommens,
- Höhe der Zuschüsse,
- Verteilung der Aufwendungen.

Steuerbegünstigte Vereine müssen darüber hinaus dem Finanzamt durch ordnungsgemäße Aufzeichnungen über die Einnahmen und Ausgaben den Nachweis erbringen, daß die tatsächliche Geschäftsführung auf die ausschließliche und unmittelbare Erfüllung der steuerbegünstigten Zwecke gerichtet ist und den Bestimmungen entspricht, die die Satzung über die Voraussetzungen für die Steuerbegünstigung enthält (§ 63 Abs. 3 AO).

Eine Vereinsbuchführung ist nicht unbedingt vergleichbar mit einer handelsrechtlichen Buchführung. Weder zivilrechtlich noch steuerrechtlich ist ein bestimmtes System der Buchführung vorgeschrieben. Der Verein muß das für ihn günstigste System selbst bestimmen.

#### Zwecke der Vereinsbuchführung

|  |   |   |
|--|---|---|
| Rechenschaftsbericht gegenüber der Mitgliederversammlung | Gewinn-/Überschußermittlung und Nachweis der Gemeinnützigkeit für das Finanzamt | als Verwendungsnachweis gegenüber Zuschußgebern |
|--|---|---|

### 2.6.2 Anforderungen an die Vereinsbuchführung

Unabhängig von jeder wirtschaftlichen Betätigung bestehen damit für Vereine rechtliche Verpflichtungen, die Einnahmen und Ausgaben lückenlos und geordnet aufzuzeichnen.

Aufzeichnungen sind ordnungsgemäß, wenn sie

- wahr, vollständig und zeitnah (laufend) erfolgen,
- ausreichende Erläuterungen zu den Einnahmen und Ausgaben enthalten,
- mit steigendem Geschäftsvolumen immer detaillierter werden,

- für die verschiedenen Vereinsbereiche getrennt erfolgen (insbesondere müssen die steuerbegünstigten von den nicht begünstigten Bereichen getrennt sein) und
- für zulässige Rücklagen jeweils der Bestand, die Zuführung und der Verbrauch ausgewiesen ist.

Die Aufzeichnungen werden in einem Verein regelmäßig vom Schatzmeister/ Vereinskassierer vorgenommen. Da dieses Amt vielen zu schwierig erscheint, haben zahlreiche Vereine Probleme, diesen Posten zu besetzen.

Zur Erfüllung dieser Aufgabe sind aber **keine** detaillierten Buchhalterkenntnisse erforderlich. Regelmäßig genügen Aufzeichnungen in einfachster Form, die eine Nachprüfung der sachlichen Richtigkeit und Ordnungsmäßigkeit erlauben.

Erforderlich sind lediglich Aufzeichnungen der einzelnen Einnahmen und der einzelnen Ausgaben samt Angabe von Art, Höhe und beteiligten Personen. Auf diese Weise ist nachprüfbar, ob sämtliche Einnahmen erfaßt sind und zweckfremde Ausgaben getätigt wurden.

Die Buchführung kann bei einem Verein, mit Ausnahme des Großvereins, sehr einfach gestaltet sein. Im steuerbegünstigten Bereich ist keine doppelte Buchführung erforderlich.

Voraussetzung ist aber, daß die einzelnen Einnahmen und Ausgaben fortlaufend und lückenlos aufgezeichnet werden. Einnahmen dürfen nicht mit Ausgaben verrechnet werden. Der Erläuterungstext bei jeder Buchung muß erkennen lassen, woher die Einnahmen stammen und wohin die Ausgaben abgeflossen sind. Aus den Erläuterungen muß in jedem Fall hervorgehen, ob sämtliche Einnahmen erfaßt sind und zu welchem Zweck die Ausgaben getätigt worden sind.

### 2.6.3 Die Bedeutung des Belegs

Zu jedem Vorgang muß ein Beleg vorhanden sein. Belege über Ausgaben müssen grundsätzlich vom Zahlungsempfänger ausgestellt sein. Fehlt ein Fremdbeleg, weil es sich um einen Vorgang handelt, bei dem üblicherweise kein Beleg ausgestellt wird, ist ein Eigenbeleg mit den entsprechenden Angaben zu fertigen.

Eigenbelege sind aber nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig. Ein solcher Ausnahmefall liegt beispielsweise bei dem Ansatz von Pauschbeträgen für Reisekosten vor. Über den entsprechenden Betrag und den Zweck der Ausgaben muß ein Eigenbeleg erstellt werden.

Da die Aufzeichnungen, die die Vereinsorgane nach dem Zivilrecht anzufertigen haben, auch für die Besteuerung von Bedeutung sind, besteht diese Verpflichtung auch für steuerliche Zwecke (§ 140 AO). Ist ein Verein auch aufgrund seiner wirtschaftlichen Betätigung nach den handelsrechtlichen Vorschriften (§ 238 ff. HGB) buchführungspflichtig, gilt dies auch für steuerliche Zwecke.

### 2.6.4 Buchführungspflicht nach Handels- und Steuerrecht

Erfüllt ein Verein die handelsrechtlichen Voraussetzungen der Buchführungspflicht, muß er Bilanzen erstellen und seinen Gewinn durch Vermögensvergleich ermitteln. Bei steuerbegünstigten Vereinen bezieht sich diese Buchführungs- und Bilanzierungspflicht jedoch regelmäßig ausschließlich auf den wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb.

Ist der wirtschaftliche Geschäftsbetrieb eines Vereins aufgrund seiner Art und Größe nicht nach den handelsrechtlichen Vorschriften buchführungs- und bilanzierungspflichtig, bestimmt das Steuerrecht Grenzen, ab denen die Buchführungspflicht eintritt (§ 141 AO). Auch diese Grenzwerte betreffen nicht sämtliche Einnahmen und auch nicht das gesamte Betriebsvermögen des Vereins, sondern ausschließlich die Werte, die sich auf den wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb eines Vereins beziehen.

Wird eine dieser Grenzen überschritten, ist der Verein mit seinem wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb verpflichtet, Bücher zu führen und aufgrund jährlicher Bestandsaufnahmen Abschlüsse zu machen.

|   |
|---|
| Buchführungspflicht für den wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb |
|---|

|   |  |  |
|---|--|--|
| wenn die Umsätze einschließlich der steuerfreien Umsätze mehr als 500.000 DM im Kalenderjahr betragen | oder wenn ein Betriebsvermögen von mehr als 125.000 DM vorhanden ist | oder wenn der Gewinn mehr als 48.000 DM im Wirtschaftsjahr beträgt |
|---|--|--|

|  |  |   |
|--|--|---|
| Maßgebend sind die Umsätze aus allen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieben | Betriebsvermögen ist nur bei den wirtschaftlichen Geschäftsbetrieben vorhanden | maßgebend sind alle Gewinne der wirtschaftlichen Geschäftsbetriebe ohne Zweckbetriebe |
|--|--|---|

Die gewinnbezogene Grenze der Buchführungspflicht (§ 141 Abs. 1 Nr. 4 AO) wurde durch das Mißbrauchsbekämpfungsgesetz und Steuerbereinigungsgesetz (vom 21.12.1993, BGBl I 1993, S. 2310) von 36 000 DM auf 48 000 DM angehoben.

Unterhält ein Verein mehrere wirtschaftliche Geschäftsbetriebe, die keine Zweckbetriebe sind, werden diese als ein wirtschaftlicher Geschäftsbetrieb behandelt (§ 64 Abs. 2 AO). Die Behandlung als ein Geschäftsbetrieb gilt auch für die Beurteilung der Buchführungspflicht nach § 141 Abs. 2 AO. Für die Frage, ob die Grenzen für die Buchführungspflicht überschritten sind, kommt es auf die Werte (Einnahmen, Überschuß, Vermögen) des Gesamtbetriebs an.

**Beispiel:**

Sportverein S betreibt eine Vereinsgaststätte. Daneben wird jährlich ein Sommerfest veranstaltet. Die Gaststätte erwirtschaftet einen Gewinn in Höhe von 40.000 DM. Beim Sommerfest wird ein Gewinn in Höhe von 10.000 DM erzielt. Da der gesamte Gewinn den Betrag von 48.000 DM übersteigt, ist der Verein mit allen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieben buchführungs- und



bilanzierungspflichtig.

Die Verpflichtung zur Buchführung besteht vom Beginn des Wirtschaftsjahres an, das auf die Bekanntgabe der Mitteilung folgt, durch die die Finanzbehörde auf die Buchführungspflicht hingewiesen hat (§ 141 Abs. 2 Satz 1 AO). Der Verein muß das Überschreiten dieser Grenzen folglich nicht selbst überwachen. Die Buchführungspflicht beginnt demzufolge auch nicht während eines Jahres. Der Verein erhält vielmehr genügend Zeit, sich auf die neue Verpflichtung einzustellen und die entsprechenden Vorbereitungen zu treffen. Geht dem Verein keine entsprechende Mitteilung über die Buchführungspflicht zu, ist er nicht buchführungspflichtig.

**Praxishinweis:**

Ohne besondere Aufforderung des Finanzamts besteht keine Buchführungspflicht!

**Beispiel:**

Sportverein S betreibt eine Vereinsgaststätte. Der Gewinn der Gaststätte ist in 1990 erstmals über 36.000 DM gestiegen. Die Steuererklärung für 1990 gibt der Verein in 1992 ab. Anfang 1993 teilt das Finanzamt dem Verein mit daß er mit seinen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieben buchführungs- und bilanzierungspflichtig ist. Der Verein muß ab dem Jahr 1994 Bücher führen und Bilanzen erstellen.

Umgekehrt endet die Buchführungspflicht erst mit Ablauf des Wirtschaftsjahres, das auf das Wirtschaftsjahr folgt, in dem das Finanzamt feststellt, daß die Voraussetzungen zur Buchführungspflicht nicht mehr vorliegen.

Die Erstellung von Bilanzen ist eine kostspielige  
Angelegenheit!

Die Buchführungspflicht ist verbunden mit der Pflicht, den Gewinn durch Vermögensvergleich, also durch Bilanzierung, zu ermitteln. Diese Pflicht zur Bilanzierung hat an sich die weit größere Bedeutung. Das Erstellen einer Bilanz erfordert qualifizierte Steuerrechtskenntnisse, so daß die meisten Vereine nicht in der Lage sein werden, die Gewinnermittlung selbst vorzunehmen. Die Hilfe der steuerberatenden Berufe ist mit Kosten verbunden.

Ist der Verein buchführungspflichtig, muß er für seine sämtlichen wirtschaftlichen Geschäftsbetriebe Bücher führen und den Gewinn durch Vermögensvergleich feststellen.

Die übrigen Tätigkeitsbereiche bleiben von der Pflicht zur  
Buchführung und Bilanzierung unberührt.

#### 2.6.5 Keine Buchführungspflicht bei Nichtüberschreiten der Besteuerungsfreigrenze

Fraglich ist, welche Bedeutung die Bestimmungsgrenze (§ 64 Abs. 3 AO) bei

gemeinnützigen Vereinen auf die Buchführungspflicht (§ 141 AO) hat.

Nach § 64 Abs. 3 AO unterliegen die Gewinne aus wirtschaftlichen Geschäftsbetrieben, die keine Zweckbetriebe sind, nicht der Körperschaft- und der Gewerbesteuer, wenn die Einnahmen einschließlich Umsatzsteuer aus diesen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieben insgesamt 60.000 DM im Jahr nicht übersteigen. Daraus ergibt sich, daß bis zu Einnahmen in Höhe von 60.000 DM eine Gewinnermittlung nicht erforderlich ist. Ist aber eine Gewinnermittlung mangels Steuerpflicht nicht erforderlich, entfällt auch eine Buchführungspflicht bei Gewinnen von mehr als 48.000 DM.

#### 2.6.1.6 Steuerliche Einzelaufzeichnungspflichten

Ist ein Verein nicht buchführungspflichtig, genügt die Aufzeichnung der Einnahmen und Ausgaben. Daneben sind bestimmte steuerliche Einzelaufzeichnungspflichten zu beachten.

Einzelne Aufzeichnungspflichten:

- Gesonderte Aufzeichnung des Wareneingangs (§ 143 AO),
- gesonderte Aufzeichnung des Warenausgangs (§ 144 AO),
- gesonderte Aufzeichnung von Geschenken und Bewirtungsausgaben, die nicht im ideellen Bereich erfolgen (§ 4 Abs. 7 EStG),
- gesonderte Aufzeichnung der geringwertigen Wirtschaftsgüter (sie liegen vor, wenn die Anschaffungskosten ohne Umsatzsteuer nicht mehr als 800 DM betragen, § 6 Abs. 2 EStG),
- Aufzeichnung bei der Inanspruchnahme erhöhter Absetzungen (§ 7a Abs. 8 EStG),
- Führung von Lohnkonten bei Beschäftigung von Arbeitnehmern (§ 41 EStG),
- besondere Aufzeichnung bei pauschal versteuerten Arbeitslöhnen (§ 4 Abs. 2 Nr. 8 Satz 4 LStDV),
- besondere Aufzeichnung bei innergemeinschaftlichen Erwerben und Lieferungen (§ 22 Abs. 2 Nr. 7 UStG),
- Aufzeichnung der Entgelte für umsatzsteuerpflichtige Leistungen (§ 22 UStG). Die Aufzeichnungen sind nicht erforderlich, soweit der Verein die Vorsteuerbeträge pauschaliert (§ 66a UStDV).

Der Führung von **Lohnkonten**, sobald Arbeitnehmer beschäftigt werden, und den Aufzeichnungspflichten nach dem Umsatzsteuergesetz, sobald der Verein unternehmerisch steuerpflichtige Umsätze tätigt, kommt hierbei die größte Bedeutung zu.

#### 2.6.7 Getrennte Aufzeichnungen für die verschiedenen Tätigkeitsbereiche

Der gemeinnützige Verein muß seine Einnahmen und Ausgaben daraufhin überprüfen, zu welchem Vereinsteil sie gehören. Für jeden Tätigkeitsbereich muß der gemeinnützige Verein seine Einnahmen und Ausgaben getrennt festhalten.

Der nicht steuerbegünstigte Verein kann dagegen seine sämtlichen Einnahmen und

Ausgaben, aufgegliedert nach Einnahmen und Ausgaben, einheitlich erfassen.

|   |
|---|
| Tätigkeitsbereiche eines gemeinnützigen Vereins |
|---|

| Zwingend         | Fakultativ          |               |  |
|------------------|---------------------|---------------|--|
| Ideeller Bereich | Vermögensverwaltung | Zweckbetriebe | Steuerpflichtige wirtschaftliche Geschäftsbetriebe |

Nur nach den verschiedenen Tätigkeitsbereichen aufgegliederte Aufzeichnungen ermöglichen dem Finanzamt die Überprüfung, ob auch nach der tatsächlichen Geschäftsführung die Voraussetzungen für die Steuerbegünstigung erfüllt sind (§ 63 AO).

Die nach den vier denkbaren Tätigkeitsbereichen getrennten Aufzeichnungen ermöglichen die Angaben in der Erklärung zur Überprüfung der Steuerbegünstigung ohne große Schwierigkeiten zu machen. Das Finanzamt überprüft anhand dieser Erklärung (Vordruck Gem 1), ob die tatsächliche Geschäftsführung den Voraussetzungen der Steuerbegünstigung genügt.

|  |
|--|
| Ein steuerbegünstigter Verein muß den Nachweis, daß die tatsächliche Geschäftsführung den notwendigen Erfordernissen entspricht, durch ordnungsgemäße Aufzeichnungen über die Einnahmen und Ausgaben führen. |
|--|

Die Aufzeichnungen sind nur dann ordnungsgemäß, wenn dabei die Vorschriften der Abgabenordnung über die Führung von Büchern und Aufzeichnungen beachtet werden (Anwendungserlaß zu § 63 AO).

Die tatsächliche Geschäftsführung umfaßt auch die Ausstellung steuerlicher Spendenbescheinigungen. Daneben muß der Nachweis durch entsprechende Aufzeichnungen erbracht werden, daß die Spenden für den begünstigten Zweck eingesetzt wurden.

Die getrennte Aufzeichnung der Zahlungsvorgänge, zumindest der Einnahmen, ist für Zwecke der Umsatzbesteuerung erforderlich. Umsatzsteuer entsteht regelmäßig nur im Rahmen der Zweckbetriebe und der wirtschaftlichen Geschäftsbetriebe.

Im Rahmen der jeweiligen Tätigkeitsbereiche ist es zulässig, für größere Veranstaltungen die Einnahmen und Ausgaben in Nebenrechnungen festzuhalten und nur das Gesamtergebnis in die Hauptaufzeichnungen zu übernehmen. Die Nebenaufzeichnungen müssen in diesem Fall ebenfalls aufbewahrt werden. Bei Vereinen, in denen verschiedene Abteilungen getrennt geführt werden, und diese Abteilungen jeweils eigene Kassierer haben, können die Aufzeichnungen nach Abteilungen getrennt vorgenommen werden.

## 2.6.2 Buchführungstechnik

### 2.6.2.1 Manuelle Journalbuchführung

Bei kleineren oder mittleren Vereinen ist es meist ausreichend, wenn die Aufzeichnungen manuell in einem Journal vorgenommen werden. Ein Journal ermöglicht, die Aufzeichnungen in zeitlicher Reihenfolge vorzunehmen und dabei gleichzeitig eine Sortierung nach bestimmten Sachkriterien durchzuführen.

#### **Erforderliche Spalten (mindestens) einer Journalbuchführung:**

- Kasse (mit Einnahmen und Ausgaben),
- Bankkonto (mit Einnahmen und Ausgaben),
- Einnahmen ideeller Bereich,
  - Mitgliedsbeiträge,
  - Spendeneingänge,
  - Zuschüsse der öffentlichen Hand und ähnliches,
- Ausgaben für den ideellen Vereinsbereich,
- Einnahmen aus Zweckbetrieben,
- Ausgaben für Zweckbetriebe,
- Einnahmen aus steuerpflichtigem wirtschaftlichem Geschäftsbetrieb,
- Ausgaben für steuerpflichtige wirtschaftliche Geschäftsbetriebe,
- Einnahmen aus Vermögensverwaltung (Zinsen, Mieten, Pachten),
- Ausgaben für Vermögensverwaltung,
- Umsatzsteuerkonten (getrennt nach Umsätzen zu 15 % oder 7 % und getrennt nach Vorsteuer).

Unterhält der Verein mehrere wirtschaftliche Geschäftsbetriebe oder verschiedene Zweckbetriebe, ist es sinnvoll, diese jeweils in getrennten Spalten aufzuzeichnen.

#### **Einfaches Journal:**

| Vorgang | Datum | Kasse |   | Bank |   | VorSt | USt |    | Ideeller Ber. |       | Vermögensverw. |       | Wirtsch. Ges. B. |       | Zweckbetrieb |       |
|---------|-------|-------|---|------|---|-------|-----|----|---------------|-------|----------------|-------|------------------|-------|--------------|-------|
|         |       | E     | A | E    | A |       | 15% | 7% | Einn.         | Ausg. | Einn.          | Ausg. | Einn.            | Ausg. | Einn.        | Ausg. |
|         |       |       |   |      |   |       |     |    |               |       |                |       |                  |       |              |       |
|         |       |       |   |      |   |       |     |    |               |       |                |       |                  |       |              |       |
|         |       |       |   |      |   |       |     |    |               |       |                |       |                  |       |              |       |

### 2.6.2.2 Buchführung bei Großvereinen

Bei großen Vereinen mit umfangreicher wirtschaftlicher Betätigung empfiehlt es sich, die Buchführung mittels EDV vorzunehmen. Da die EDV-Buchführung aber nur eine mechanische Hilfestellung bieten kann, ersetzt sie nicht die einschlägigen Buchführungskennnisse.

Aufgrund der zahlreichen Besonderheiten der Vereinsbesteuerung ist die Vereinsbuchführung eher schwerer zu handhaben als die rein handelsrechtliche Buchführung eines Gewerbebetriebs. Probleme ergeben sich insbesondere aus der Abgrenzung der verschiedenen Tätigkeitsbereiche des Vereins. Einschlägige Kenntnisse sind hierzu unerlässlich.

### 2.6.3 Wie muß die Buchführung beschaffen sein?

Eine Buchführung muß so beschaffen sein, daß sie einem sachverständigen Dritten innerhalb angemessener Zeit einen Überblick über die Geschäftsvorfälle und über die Lage des Vereins vermitteln kann. Die Geschäftsvorfälle müssen sich in ihrer Entstehung und Abwicklung verfolgen lassen. Die Aufzeichnungen sind so vorzunehmen, daß der Zweck, den sie für die Besteuerung erfüllen sollen, erreicht wird (§ 145 AO).

Die Buchungen und die sonstigen Aufzeichnungen sind vollständig, richtig, zeitgerecht und geordnet vorzunehmen.

Kasseneinnahmen und Kassenausgaben sollen täglich festgehalten werden (§ 14 AO). Finden pro Woche nicht mehr als 20 Zahlungsvorgänge statt, reicht wohl auch die wöchentliche Aufzeichnung aus.

### 2.6.4 Laufende Buchführung

Sämtliche Zahlungseingänge und -ausgänge sollten bereits bei der laufenden Erfassung getrennt nach den unterschiedlichen Vereinsbereichen verbucht werden.

Getrennte „Buchhaltungen“ sind erforderlich für

|                      |                         |                  |                                       |
|----------------------|-------------------------|------------------|---------------------------------------|
| den ideellen Bereich | die Vermögensverwaltung | den Zweckbetrieb | den wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb |
|----------------------|-------------------------|------------------|---------------------------------------|

Sinnvoll erscheint es auch, für die unterschiedlichen Bereiche getrennte Bankkonten und Kassenbücher zu führen. Einzig der Bereich der Vermögensverwaltung kann mit dem ideellen Bereich zusammengefaßt werden. Dies gilt zumindest dann, wenn die Vermögensverwaltung nicht sehr umfangreich ist.

Unabhängig davon, ob die Buchführung mit Hilfe einer EDV-Anlage oder manuell erstellt wird, muß vor Beginn der Buchhaltungsarbeiten ein Kontenrahmen festgelegt werden. Bei der manuellen Buchführung bestehen die Konten aus verschiedenen Spalten, die nebeneinander angelegt werden. Der bedeutendste Unterschied besteht dann, daß bei einer EDV-Buchhaltung die Aufgliederung wesentlich detaillierter erfolgen kann. Die Zahl der Konten ist grundsätzlich nicht begrenzt.

Bei der manuellen Buchführung dagegen ist die Anzahl der Konten (Spalten) durch die

Größe des Journalblatts begrenzt. Auf diesem Journalblatt werden sämtliche Zahlungsvorgänge in chronologischer Reihenfolge eingetragen. Zum einen wird vermerkt, auf welchem Zahlungsweg die Einnahme oder Ausgabe getätigt wurde und zum anderen wird gleichzeitig durch entsprechendes Einordnen der Zahlungsvorgänge sachlich einem bestimmten Konto zugeordnet.

Sind die Konten festgelegt, muß zumindest auf den Geldverkehrskonten der Anfangsbestand vorgetragen werden. Auf diese Weise erfolgt durch jede Geldbewegung eine Bestandsveränderung, die unmittelbar aus dem Konto abgelesen werden kann.

Der Kontoauszug der Bank weist jeweils denselben Stand wie das Konto „Bank“ der Buchhaltung aus.

Werden Geldbeträge aus der Kasse entnommen und auf das Bankkonto eingezahlt, ist dies als Ausgabe auf dem Kassenkonto und als Einnahme auf dem Bankkonto zu erfassen. Entsprechendes gilt für den umgekehrten Vorgang.

Sämtliche Zahlungsvorgänge werden so gebucht, wie sie tatsächlich anfallen. Eine Beachtung der steuerlichen Vorschriften kann dabei zunächst außer Acht bleiben. Es ist ausreichend, wenn die steuerlichen Erfordernisse bei Fertigung der Abschlußarbeiten beachtet werden. Dies bedeutet beispielsweise, daß auch die Ausgaben für größere Anschaffungen von Geräten unmittelbar als Ausgabe zu erfassen sind. Erst später bei den Abschlußarbeiten ist dann zu prüfen, ob die Ausgabe in voller Höhe oder nur in Höhe des Abschreibungsbetrages steuerlich zum Ansatz kommen darf.

Je nach Vereinsgröße und Vielfalt von Geschäftsvorfällen sollten die entsprechenden Rubriken im Vereinsjournal bei manueller Führung sofort die Zuordnung von Zahlungsvorgängen, auch geordnet nach Bereichen, ermöglichen.

### 2.6.3 Jahresabschluß

#### 2.6.3.1 Allgemeines

Anhand der Journalbuchführung oder anhand der EDV-Buchführung kann dann zum Jahresende problemlos das Vereinsergebnis getrennt nach den vier Tätigkeitsbereichen ermittelt werden. Das Jahresergebnis ist in Form einer Einnahmen-Ausgaben-Rechnung für jeden Tätigkeitsbereich des Vereins getrennt zu ermitteln.

#### 2.6.3.2 Muster einer Überschlußermittlung

1. Ideeller Tätigkeitsbereich

#### **Einnahmen**

|                 |    |  |
|-----------------|----|--|
| Vereinsbeiträge | DM |  |
| Spenden         | DM |  |

|                                   |     |           |           |
|-----------------------------------|-----|-----------|-----------|
| staatliche Zuschüsse              |     | DM        |           |
| Ausgaben (z. B. für Übungsleiter) | ./. | DM        |           |
| Überschuß ideeller Bereich        |     | <b>DM</b> | <b>DM</b> |

2. Vermögensverwaltung

**Einnahmen**

|                                       |     |           |           |
|---------------------------------------|-----|-----------|-----------|
| Zinseinnahmen                         |     | DM        |           |
| Miet-/Pachteinnahmen                  |     | DM        |           |
| <b>Ausgaben</b>                       | ./. | DM        |           |
| <b>Reinertrag Vermögensverwaltung</b> |     | <b>DM</b> | <b>DM</b> |

3. Zweckbetriebe

A. Zweckbetrieb kulturelle Einrichtungen/kulturelle Veranstaltungen

|                          |     |           |           |
|--------------------------|-----|-----------|-----------|
| <b>Einnahmen</b>         |     | DM        |           |
| <b>Ausgaben</b>          |     |           |           |
| Saalmiete                | ./. | DM        |           |
| Ausgaben für Musik       | ./. | DM        |           |
| sonstige Ausgaben        | ./. | DM        |           |
| <b>Überschuß/Verlust</b> |     | <b>DM</b> | <b>DM</b> |

C. Zweckbetrieb Lotterien und Ausspielungen

|                                    |     |           |           |
|------------------------------------|-----|-----------|-----------|
| <b>Einnahmen</b> aus Losverkauf    |     | DM        |           |
| <b>Ausgaben</b>                    |     |           |           |
| Anschaffung von Preisen            | ./. | DM        |           |
| ggf. Umsatzsteuer (ans FA bezahlt) | ./. | DM        |           |
| ggf. Vorsteuer                     | ./. | DM        |           |
| <b>Überschuß/Verlust</b>           |     | <b>DM</b> | <b>DM</b> |

D. Zweckbetrieb kurzfristige Gartenheimvermietung an Mitglieder

|                          |     |           |           |
|--------------------------|-----|-----------|-----------|
| <b>Einnahmen</b>         |     | DM        |           |
| <b>Ausgaben</b>          | ./. | DM        |           |
| <b>Überschuß/Verlust</b> |     | <b>DM</b> | <b>DM</b> |

4. Wirtschaftliche Geschäftsbetriebe

A. Selbstbewirtschaftetes Gartenheim

|                           |    |     |  |
|---------------------------|----|-----|--|
| <b>Einnahmen</b>          |    | DM  |  |
| (ggf. einschließlich USt) |    |     |  |
| <b>Ausgaben</b>           |    |     |  |
| Waren                     | ./ | .DM |  |

|                                    |     |           |           |
|------------------------------------|-----|-----------|-----------|
| Löhne/Gehälter                     | ./. | DM        |           |
| Heizung/Beleuchtung                | ./. | DM        |           |
| Betriebssteuern                    | ./. | DM        |           |
| Reinigung                          | ./. | DM        |           |
| Telefon/Porto                      | ./. | DM        |           |
| Büromaterial                       | ./. | DM        |           |
| Miete und Pacht                    | ./. | DM        |           |
| Schuldzinsen                       | ./. | DM        |           |
| Reparaturen                        | ./. | DM        |           |
| Abschreibung                       | ./. | DM        |           |
| geringwertige Wirtschaftsgüter     | ./. | DM        |           |
| sonstige Kosten                    | ./. | DM        |           |
| ggf. Umsatzsteuer (ans FA bezahlt) | ./. | DM        |           |
| ggf. Vorsteuer (aus Erwerben)      | ./. | DM        |           |
| <b>Überschuß/Verlust</b>           |     | <b>DM</b> | <b>DM</b> |

#### B. Wirtschaftlicher Geschäftsbetrieb Vereinsfeste

|                                    |     |           |           |
|------------------------------------|-----|-----------|-----------|
| <b>Einnahmen</b>                   |     | DM        |           |
| (ggf. einschließlich USt)          |     |           |           |
| <b>Ausgaben</b>                    |     |           |           |
| Kultur                             | ./. | DM        |           |
| Kassen-, Ordnungs-, Sanitätsdienst | ./. | DM        |           |
| sonstige Kosten                    | ./. | DM        |           |
| ggf. Umsatzsteuer (ans FA bezahlt) | ./. | DM        |           |
| ggf. Vorsteuer                     | ./. | DM        |           |
| <b>Überschuß/Verlust</b>           |     | <b>DM</b> | <b>DM</b> |

|                              |           |
|------------------------------|-----------|
| <b>Gesamtergebnis Verein</b> | <b>DM</b> |
|------------------------------|-----------|

#### Praxishinweis:

Soweit Umsatzsteuer entsteht und damit auch der Vorsteuerabzug möglich wird, sollte die Umsatzsteuer zur besseren Übersichtlichkeit jeweils getrennt ausgewiesen werden.

#### 2.6.4 Steuererklärungen

Ein Verein muß nur Steuererklärungen abgeben, wenn er steuerpflichtige Tatbestände erfüllt hat. In diesem Fall erteilt das Finanzamt eine Steuernummer und übersendet jährlich die entsprechenden Erklärungsvordrucke. Die jährlichen Erklärungen sind grundsätzlich bis zum 31. Mai des Folgejahres abzugeben. Die Frist zur Abgabe wird auf Antrag ohne Gründe bis zum 30. September verlängert. Mit Angabe von Gründen wird die Frist auch bis zum 28. 2. des übernächsten Jahres verlängert.



## 2.6.5 Aufbewahrungsfristen

Die Länge der Aufbewahrungsfrist hängt von der Art der Unterlagen ab.

Der Verein muß zehn Jahre lang aufbewahren:

- Buchführungsunterlagen,
- Aufzeichnungen,
- Inventare,
- Jahresabschlüsse.

Eine sechsjährige Aufbewahrungsfrist gilt für:

- Buchungsbelege,
- sonstige Unterlagen.

## 2.6.6 Nichterfüllung steuerlicher Pflichten

### 2.6.6.1 Der Vorstand ist verantwortlich

Da ein Verein als juristische Person selbst nicht handlungsfähig ist, muß jeder Verein eine natürliche Person als gesetzlichen Vertreter haben. Dieser hat alle steuerlichen Pflichten des Vereins zu erfüllen. Der gesetzliche Vertreter hat insbesondere dafür zu sorgen, daß die Steuern aus den Mitteln des Vereins entrichtet werden (§ 34 AO).

Dem Vereinsvorstand obliegende Pflichten sind:

- Buchführungspflicht,
- Steuererklärungspflicht,
- Mitwirkungs- oder Auskunftspflicht,
- Pflicht, die Steuern zu zahlen,
- Pflicht, die Vollstreckung in das Vereinsvermögen zu dulden.

Werden diese Pflichten vom Vereinsvorstand nicht erfüllt, hat das Finanzamt jeweils verschiedene Möglichkeiten, darauf zu reagieren. Die Abgabe von Steuererklärungen kann durch Festsetzung eines Zwangsgeldes durchgesetzt werden. Das Zwangsgeld wird in einer schriftlichen Aufforderung zur Vornahme der Abgabe der Steuererklärung zunächst angedroht.

Wird eine Steuererklärung nicht oder nicht fristgemäß abgegeben, kann das Finanzamt einen Verspätungszuschlag festsetzen (§ 152 AO). Eine Steuererklärung ist grundsätzlich nur dann fristgerecht abgegeben, wenn sie nach amtlichem Vordruck abgegeben wird und vom Vorstand eigenhändig unterschrieben ist.

Gibt der Vereinsvorstand keine oder nur unzureichende Steuererklärungen ab, kann das Finanzamt die Besteuerungsgrundlagen schätzen (§ 162 AO).

Wird eine Steuer nicht bis zum Ablauf des Fälligkeitstages entrichtet, entsteht per Gesetz

für jeden angefangenen Monat der Säumnis ein Säumniszuschlag in Höhe von 1% des rückständigen, auf Hundert D-Mark nach unten abgerundeten Steuerbetrags.

Eine wirksam geleistete Zahlung gilt als entrichtet (§ 224 AO):

- bei Übergabe oder Übersendung von Zahlungsmitteln wie Schecks am Tag des Eingangs,
- bei Überweisung oder Einzahlung auf ein Konto der Finanzbehörde an dem Tag, an dem der Betrag dem Finanzamt gutgeschrieben wird,
- bei Vorliegen einer Einzugsermächtigung am Fälligkeitstag.

Aufgrund der Schonfristregelung wird ein Säumniszuschlag bei einer Säumnis bis zu 5 Tagen nicht erhoben (§ 240 Abs. 3 AO). Diese Schonfristregelung von 5 Tagen gilt ab 1994 nicht mehr für die Übergabe oder Übersendung von Zahlungsmitteln.

### **Achtung!**

Die Scheckzahlung ist nur fristgerecht, wenn der Scheck bis Ablauf des Fälligkeitstages beim Finanzamt eingegangen ist.

Umsatzsteuer-Voranmeldungen und Lohnsteueranmeldungen werden aber erst mit Abgabe der Anmeldung fällig. Die Zahlung mittels beigefügtem Scheck ist daher fristgerecht!

#### 2.6.6.2 Persönliche Folgen des pflichtwidrigen Verhaltens

Macht ein Vereinsvorstand gegenüber Finanzbehörden oder anderen Behörden über steuerlich erhebliche Tatsachen unrichtige oder unvollständige Angaben oder läßt er pflichtwidrig die Finanzbehörden über steuerlich erhebliche Tatsachen in Unkenntnis und werden dadurch Steuern verkürzt, wird der Vereinsvorstand mit Freiheitsstrafe bis zu 5 Jahren oder mit Geldstrafe bestraft (§ 370 AO). Auch der Versuch ist strafbar.

Steuern sind verkürzt, wenn sie nicht, nicht in voller Höhe oder nicht rechtzeitig festgesetzt werden (§ 370 Abs. 4 Satz 1 AO).

Voraussetzung ist aber, daß der Vereinsvorstand die Tat vorsätzlich begeht. Dies bedeutet, daß der Vorstand wissentlich einen Steuerstraftatbestand erfüllt und dies auch wollte. Allerdings reicht bereits der bedingte Vorsatz, wie das Inkaufnehmen einer geringeren Steuerfestsetzung, dafür aus. Der Vorsatz als Wissen und Wollen der Tat ist oftmals nur schwer nachzuweisen, so daß der subjektive Tatbestand der Steuerhinterziehung nur selten erfüllt ist.

Straf- oder bußgeldrechtliches Verhalten:

- es werden keine Umsatzsteuer-Voranmeldungen abgegeben und keine Umsatzsteuer abgeführt,
- es werden keine Steuererklärungen abgegeben und das Finanzamt schätzt die Steuer zu niedrig,
- es wird Arbeitslohn ohne Abführung der Lohnsteuer ausbezahlt,

- |   |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• die Abzugssteuer bei beschränkt Steuerpflichtigen wird nicht einbehalten und abgeführt.</li></ul> |
|---|

Wird eine Steuerhinterziehung nur leichtfertig begangen, liegt eine leichtfertige Steuerverkürzung vor. Sie wird als Ordnungswidrigkeit behandelt (§ 378 AO).

Eine Steuerhinterziehung und auch eine Ordnungswidrigkeit werden nicht verfolgt, wenn sie rechtzeitig selbst angezeigt werden und die Steuer nachentrichtet wird. Die Selbstanzeige hat strafbefreiende Wirkung.

#### 2.6.6.3 Die persönliche Haftung des Vereinsvorstandes

Verletzt der Vereinsvorstand vorsätzlich oder grob fahrlässig die ihm auferlegten Pflichten und wird dadurch Steuer nicht oder nicht rechtzeitig festgesetzt oder Steuerzahlungen nicht erfüllt, haftet er als gesetzlicher Vertreter persönlich für die Steuerschulden (§ 69 AO). Das heißt, er muß mit seinem Vermögen für die Steuerschulden des Vereins einstehen. Der Vereinsvorstand kann auch nach Niederlegung oder Beendigung seines Vereinsamtes noch für Steuerschulden, die aus seiner Amtszeit herrühren, in Haftung genommen werden.

## 4. Geschäftliche Vorgänge im Kleingartenverein

### 4.1 Vereinsgründung und -anmeldung

Bevor eine Vereinsgründung erfolgen kann, muß diese gut vorbereitet werden. Der Gesetzgeber hat in den §§ 21 - 79 grundlegende Richtlinien für das Vereinsleben festgelegt, jedoch fehlen dazu bestimmte Wesensmerkmale. Ein Verein sollte nachfolgende Kriterien erfüllen:

- Der Verein ist auf Dauer angelegt,
- er bildet eine freiwillige Verbindung von mindestens 3 Personen,
- die einen gemeinsamen Zweck verfolgen und
- einen Gesamtnamen führen,
- er muß auf einem wechselnden Mitgliederbestand angelegt sein und
- nach einer Satzung körperschaftlich organisiert sein, d. h., er muß einen Vorstand haben und nach außen und innen gegenüber den Mitgliedern als Einheit (als der Verein) auftreten.

Fehlen auch nur einzelne Merkmale, führt dies automatisch zu einer anderen Organisationsform.

Bei der Gründung eines Kleingartenvereines sollte wie folgt vorgegangen werden.

1. Die Gründung eines Vereins ist relativ einfach. Es genügt eine formlose Gründungsversammlung mit mindestens zwei Personen, bei der die Satzung (siehe Punkt 2.1.2) beschlossen und der Vorstand bestimmt wird. Damit entsteht der nichtrechtsfähige Verein bzw. der Vorverein des eingetragenen Vereins.

2. Ist geplant den Verein ins Vereinsregister eintragen zu lassen, so müssen schon bei der

Gründungsversammlung einige zusätzliche Punkte beachtet werden:

Es müssen mindestens sieben Gründer beteiligt sein. Über die Gründungsversammlung muß ein Protokoll geführt werden. Die Satzung muß neben dem Mindestinhalt (§ 58 BGB) auch die weiteren Eintragungsvoraussetzungen erfüllen. Es sind dies Bestimmungen über den Eintritt und Austritt der Mitglieder, darüber, ob und welche Beiträge von den Mitgliedern zu leisten sind, über die Bildung des Vorstandes, über die Voraussetzungen unter denen die Mitgliederversammlung zu berufen ist, über die Form der Berufung und über die Beurkundung der Beschlüsse.

Sollte ein Beitritt zum Regional- bzw. Kreisverband geplant sein, empfiehlt es sich, die Satzung vorher diesem, ansonsten dem zuständigen Rechtspfleger, sowie, bei beabsichtigter Gemeinnützigkeit, dem Finanzamt zur Stellungnahme vorzulegen.

3. Zur Eintragung des Vereins ist durch den Vorstand ein entsprechender Antrag beim Registergericht zu stellen. Außerdem ist eine Abschrift des Protokolls der Gründungsversammlung und die beschlossene Satzung im Original und in einer Abschrift beizufügen. Das Original der Satzung muß von sieben Mitgliedern unterzeichnet sein. Der Antrag des Vorstandes und die sieben Unterschriften müssen notariell beglaubigt sein (Bestätigung des Notars, daß die Unterschrift vom Unterzeichner stammt).

*Für die Organisation der Vereinsgründung ist folgendes zu beachten:*

- Einen Termin für die Gründungsversammlung abstimmen, zu dem alle Gründungsmitglieder anwesend sein können;
- sich um Räumlichkeiten für die Versammlung bemühen;
- die Einladung zur Gründungsversammlung erstellen (Tagesordnung nicht vergessen);
- zu Versammlungsbeginn einen Protokollführer bestimmen;
- Versammlungsprotokoll führen, wo der Satzungsentwurf und evtl. Änderungen in der Satzung festgehalten werden;
- Beschlußfassung über die Vereinssatzung und die Gründung des Vereins, anschließend Wahl des Vorstandes.

*Beispiel einer Tagesordnung für eine Gründungsversammlung:*

1. Begrüßung der Anwesenden
2. Bestellung eines Protokollführers für die Gründungsversammlung
3. Aussprache und Beschlußfassung über die Vereinssatzung
4. Bestellung eines Wahlausschusses
5. Wahl des Vereinsvorstandes
6. Wahl des künftigen Protokollführers
7. Wahl des Kassenwarts
8. Wahl des Kassenprüfers
9. Wahl eines Pressewarts
10. Erhebung und Höhe der Mitgliedsbeiträge
11. Verschiedenes

Sollte ich von Ihnen bis zum ..... keine Änderungs- bzw. Ergänzungswünsche erhalten, gehe ich davon aus, daß Sie mit dieser Tagesordnung einverstanden sind.

*Beispiel eines Protokolls für die Gründungsversammlung:*

Kleingartenverein "Rote Nelke"

Dresden, den .....

### **Protokoll über die Gründung und erstmalige Mitgliederversammlung**

Am ... trafen sich die in der Teilnehmerliste (Anlage 1 zu diesem Protokoll) aufgeführten Personen um 20 Uhr in der in Dresden gelegenen Gaststätte "Goldener Löwe", um den Kleingartenverein "Rote Nelke" zu gründen.

1. Frau ... leitete zunächst die Sitzung und eröffnete die Versammlung. Auf Vorschlag von Herrn ... wurde Frau ... von den Anwesenden als Versammlungsleiterin bestätigt.
2. Als Protokollführer wurde Herr ... vorgeschlagen und einstimmig gewählt. Dieser nahm die Wahl an.
3. Sodann wurde den Gründungsmitgliedern die in dem Einladungsschreiben bezeichnete Tagesordnung (Anlage 2 zu diesem Protokoll) zur Genehmigung vorgeschlagen. Nach kurzer Aussprache und Streichung des Punktes 9 (Wahl eines Pressewarts) wurde die Tagesordnung in dieser Form gebilligt.
4. Die allen Anwesenden vorgelegte Satzung wurde daraufhin erläutert. Einigkeit bestand darüber, den Satzungsentwurf aufgrund der Anregung von Frau ... in § ... wie folgt zu ändern ...
5. Es wurden sodann folgende einstimmige Beschlüsse gefaßt:
  - a) Die anwesenden Mitglieder bekräftigen den Beschluß, den Kleingartenverein "Rote Nelke" zu gründen und die Rechtsfähigkeit durch Eintragung in das Vereinsregister zu erstreben.
  - b) Die Vereinssatzung wird unter Berücksichtigung der vorgebrachten Änderungen angenommen.Sodann erklärten die Anwesenden, daß sie dem Verein als Mitglieder beitreten wollen.
6. Auf Vorschlag der Versammlungsleiterin wurde im Anschluß ein Wahlausschuß bestimmt, den Herr ... leitete. Aus dem Kreis der Mitglieder wurden folgende Personen zur Wahl in den Vorstand vorgeschlagen:

Frau ... als 1. Vorsitzende  
Herr ... als 2. Vorsitzender

Die vorgeschlagenen Mitglieder erklären sich zur Kandidatur bereit. Ohne Widerspruch wurde die Wahl in offener Abstimmung durchgeführt.  
Einstimmig - bei Stimmenthaltung der jeweils vorgeschlagenen Mitglieder - wurden gewählt:
  - a) Frau ... als 1. Vorsitzende
  - b) Herr ... als 2. Vorsitzender

Die gewählten Vorstandsmitglieder nahmen die Wahl an.

7. Auf Vorschlag aus dem Kreis der Mitglieder wurden weiterhin gewählt:

als Protokollführer:

als Kassenwart:

als Kassenprüfer:

als ...

...

Die Gewählten nahmen die Wahl an.

8. Unter Punkt 10 der Tagesordnung wurde nach Aussprache einstimmig der Beschluß gefaßt, den Jahresmitgliedsbeitrag auf ... DM festzusetzen.

Die Vereinsmitglieder beauftragten daraufhin den Vorstand, die Eintragung des Vereins zu erwirken und beim Finanzamt die Anerkennung des Vereins als gemeinnützig herbeizuführen. Der vertretungsberechtigte Vorstand wurde im weiteren durch einstimmigen Beschluß ermächtigt, ggf. notwendige Ergänzungen oder Änderungen bei der Satzung vorzunehmen, falls von seiten des Registergerichts oder des Finanzamtes Bedenken gegen die Eintragung bzw. gegen die Anerkennung des Vereins als gemeinnützig vorgebracht werden. Es wurde klargestellt, daß sich diese Ermächtigung nicht auf sonstige Satzungsbestimmungen bezieht.

Den Anwesenden wurde vom Vorstand zugesagt, daß ihnen nach Eintragung des Vereins ein Satzungstext zur Verfügung gestellt wird.

Die Gründungsversammlung wurde um ... Uhr geschlossen.

Für die Richtigkeit:

.....  
(Protokollführer)

.....  
(1. Vorsitzende/Versammlungsleiterin)

*Beispiel einer Teilnehmerliste*

Anlage 1

Name des Vereins:

Teilnehmerliste zur Mitgliederversammlung vom .....19....

Ort:

Beginn:

Protokollführer:

| Lfd. Nr.: | Name, Vorname  | Anschrift                    | Unterschrift |
|-----------|----------------|------------------------------|--------------|
| 1         | Maier, Karl    | Gartenstr. 23, 00000 Dresden |              |
| 2         | Muster, Frieda | Blumenweg 32, 00000 Berlin   |              |

*Beispiel einer Vereinsanmeldung beim zuständigen Amtsgericht*

Kleingartenverein "Rote Nelke"

Dresden, den .....

Amtsgericht  
- Registergericht -  
Gerichtsweg 9

00000 Dresden

Erstanmeldung zum Vereinsregister

Hiermit melden wir den am ..... in .....gegründeten Kleingartenverein  
"Rote Nelke" mit Sitz in Dresden zur Eintragung in das Vereinsregister an.

Die Zustelladresse des Vereins  
lautet: .....

In der Gründungsversammlung des Vereins wurden zu Vorstandsmitgliedern i. S. d. § 26  
BGB bestellt:

1. Frau ..... Beruf: .....  
wohnhaft: .....
2. Herr ..... Beruf: .....  
wohnhaft: .....

Als Anlage sind dieser Anmeldung beigefügt:

- a) Urschrift der Satzung
- b) Kopie der Satzung
- c) Kopie des Gründungsprotokolls einschließlich Teilnehmerliste

Der Verein strebt die Anerkennung als gemeinnütziger Verein beim zuständigen  
Finanzamt an. Es wird aus diesem Grund bereits jetzt beantragt, den Verein von den  
Eintragungsgebühren zu befreien. Eine Bescheinigung des Finanzamts wird nach Erhalt  
umgehend nachgereicht.

Der Vorstand zeichnet wie folgt:

.....  
1. Vorstand

.....  
2. Vorstand

(Am Ende des Anschreibens folgt der Beglaubigungsvermerk des Notars, in dessen Gegenwart die Unterschriftsleistung des Vorstandes erfolgt.)

Mit der Eintragung in das Vereinsregister erlangt der Idealverein die Rechtsfähigkeit. Das bedeutet, daß der Verein eine eigene Rechtspersönlichkeit (sogenannte juristische Person) wird. Er kann Eigentümer sein und im Grundbuch eingetragen werden. Er kann vor Gericht klagen und verklagt werden. Er ist von den Personen seiner Mitglieder völlig unabhängig.

Das BGB kennt neben dem rechtsfähigen Verein den nichtrechtsfähigen, nichteingetragenen Verein. Der Unterschied zwischen beiden ist historisch entstanden. Heutiger Hauptzweck der unterschiedlichen Behandlung von rechtsfähigem und nichtrechtsfähigem Verein ist der Gläubigerschutz. Das einfache Mitglied des nichteingetragenen Vereins haftet ebenfalls nicht für die Vereinsschulden. Der nichtrechtsfähige Verein kann auch ein Vereinsvermögen haben (gesamthänderisch gebundenes Eigentum der Mitglieder, das bei Austritt stillschweigend auf die übrigen Mitglieder übertragen wird). Zur Sicherheit sollte aber eine haftungsbeschränkende Bestimmung in die Satzung aufgenommen werden.

*Es gibt drei bedeutende Unterschiede zwischen eingetragenen und nichteingetragenen Verein:*

- Die persönliche gesamtschuldnerische Haftung der handelnden Person für alle von ihm für den nichtrechtsfähigen Verein abgeschlossenen Verträge. Dies bedeutet, daß der Gläubiger die Wahl hat, an wen er die Geldforderung stellt. Die handelnde Person muß sich intern den Betrag erstatten lassen.
- Der nichteingetragene Verein kann nicht ins Grundbuch als Eigentümer oder sonstiger Berechtigter eingetragen werden. Diese Frage ist aber inzwischen sehr umstritten. Es gibt bereits einige Grundbuchämter, die eine Eintragung vornehmen.
- Das vereinfachte Mahnverfahren zur Geldforderungen ist nicht zulässig.

#### **4.2 Wahl und Anmeldung des Vorstandes**

Für die Bestellung des Vorstandes ist in erster Linie das in der Satzung bestimmte Vereinsorgan zuständig. Dies wird regelmäßig die Mitgliederversammlung sein. Diese Zuständigkeit kann in der Satzung auch anders geregelt werden. Für einen Kleingartenverein ist dies jedoch unüblich.



Bei der Wahl des Vorstandes durch die Mitgliederversammlung ist das in der Satzung vorgeschriebene Verfahren genau zu beachten. Ein Satzungsverstoß würde in diesem Falle regelmäßig zur Ungültigkeit der Wahl führen. Die Satzung kann die für die Wahl zum Vorstand erforderlichen Mehrheiten regeln. Ist dazu nichts bestimmt, ist nach der neuen Rechtsprechung des BGH gewählt, wer die Mehrheit der abgegebenen gültigen Stimmen erlangt hat; Stimmenthaltung und ungültige Stimmen sind also für das Wahlergebnis ohne Bedeutung.

Eine detaillierte Vorstandswahlordnung ist jedoch in den Vereinssatzungen eher die Ausnahme. Regelmäßig finden sich vielmehr überhaupt keine Regelungen. In diesen Fällen kann unmittelbar nach Aufruf des entsprechenden Tagesordnungspunktes einer Mitgliederversammlung über vorgeschlagene Kandidaten durch Wahl befunden werden. Möglich ist es jedoch auch, einen Wahlausschuß zu bilden und diesem Ausschuß die Durchführung der Wahl zu überlassen. Für die Bildung eines Wahlausschusses ist keine Öffnungsklausel in der Satzung nötig. Eine besondere Satzungsklausel ist ebenfalls entbehrlich, wenn mehrere Vorstandsämter in einem Wahlgang besetzt werden sollen. Vorausgesetzt, es gibt keine Alternative zu den Bewerbungen und sie stehen auch nur jeweils für das eine Amt zur Verfügung.

*Es bieten sich folgende Wahlverfahren an:*

- Wenn die Satzung für die Wahl mehrerer Vorstandsmitglieder ein bestimmtes Wahlverfahren nicht vorsieht, liegt es im Ermessen des Versammlungsleiters, ob er eine Gesamt- oder Einzelabstimmung wählt. Die Gesamtabstimmung ist aber nur zulässig, wenn jedes Mitglied so viele Stimmen hat, wie Kandidaten zu wählen sind und es von diesen Stimmen beliebigen Gebrauch machen, also auch weniger Stimmen geben kann.
- Praktikabel dürfte auch folgender Weg sein: Der Versammlungsleiter läßt über die Wahl der Kandidaten gleichzeitig in einem Wahlgang abstimmen, wobei die Mitglieder, die auch nur einen Kandidaten nicht wählen wollen, mit "Nein" stimmen können. Wird in diesem Wahlgang die erforderliche Mehrheit nicht erreicht, so sind alle Kandidaten gewählt. Anderenfalls muß nunmehr über jeden Kandidaten einzeln abgestimmt werden.
- Ausdrücklich in der Satzung vorgesehen sein muß die Mehrheitslistenwahl. Hierbei können die Vereinsmitglieder nur einer Liste, die so viele Bewerber enthält, wie Vorstandsmitglieder zu wählen sind, die Stimme geben.
- Ebenfalls ausdrücklich regeln muß die Satzung ein Wahlverfahren, bei dem mehr Kandidaten auf eine Liste gesetzt werden, als Vorstandsämter zu vergeben sind, und bei dem die Kandidaten gewählt sein sollen, die die relativ meisten Stimmen erhalten haben.
- Die Satzung kann auch folgenden Gesamtwahlmodus vorsehen: Jedes Mitglied hat so viele Stimmen, wie Vorstandsmitglieder zu wählen sind. Gewählt ist, wer die meisten Stimmen und zugleich die Mehrheit der abgegebenen Stimmen erhält. Wird sie nicht

erreicht, findet ein zweiter Wahlgang statt, in dem die gewählt sind, die in der Reihenfolge der für sie abgegebenen Stimmen, die meisten Stimmen erhalten haben.

- Vorstandsmitglieder können auch auf schriftlichem Wege gewählt werden. Dazu ist aber nach § 32 Abs. 2 BGB die Zustimmung aller Mitglieder erforderlich, wenn die Satzung keine besondere Regelung enthält. Die Satzung braucht dann aber nicht auch noch eine Regelung darüber enthalten, wer die Stimmen auszählt und daß eine Mitteilung des Abstimmungsergebnisses an die Mitglieder zu erfolgen hat.

Die Bestellung zum Vorstand wird aber nicht schon mit der Beschlußfassung, sondern erst mit der Annahme der Bestellungserklärung durch den Gewählten wirksam. Diese Auffassung entspricht dem allgemeinen Grundsatz, daß niemand zur Besorgung fremder Angelegenheiten gezwungen werden kann sowie der Überlegung, das mit dem Amt eines Vorstandes Pflichten und die Gefahr der Haftung verbunden sind. Auch durch die Satzung kann ein Vorstandsmitglied nicht verpflichtet werden, die Wahl zum Vorstand anzunehmen.

Nimmt der Gewählte die Wahl also nicht an, ist ein neuer Wahlgang erforderlich. Es ist nicht etwa der Kandidat mit der nächsthöheren Stimmenzahl gewählt.

Sinnvoll ist es, in der Satzung eine Klausel zu verankern, das auch eine Kooptation (Selbstergänzung des Vorstandes) möglich ist. Ansonsten ist bei Ausscheiden eines Vorstandsmitgliedes eine neue Wahl notwendig.

Die Vorstandsbestellung bedarf zu ihrer Wirksamkeit nicht der Eintragung ins Vereinsregister. Dennoch muß jede Veränderung des Vorstandes zur Eintragung in das Vereinsregister angemeldet werden (§ 67 Abs. 1 Satz 1 BGB). Zuständig für die Anmeldung ist der Vorstand im Sinn des § 26 BGB. Bei einem mehrgliedrigen Vorstand müssen (mindestens) so viele Vorstandsmitglieder an der Anmeldung mitwirken, wie für eine Vertretung des Vereins erforderlich sind. Die Anmeldung muß von den neu gewählten Vorstandsmitgliedern bewirkt werden.

Kommt der Vorstand seiner Anmeldepflicht nicht nach, kann er bzw. können die säumigen Vorstandsmitglieder mit Zwangsgeld belegt werden (§ 78 BGB).

Der Anmeldung ist eine Abschrift der Urkunde über die erfolgten Änderungen beizufügen. Ausreichend ist hier z. B. die Vorlage einer Kopie vom Versammlungsprotokoll. Bei der Anmeldung ist auf die Form (öffentliche Beglaubigung der Unterschriften) zu achten (§§ 77, 129 BGB).

*Beispiel Antrag einer Vorstandsänderung an das zuständige Amtsgericht*

Kleingartenverein "Rote Nelke"  
den .....  
Gartenweg 45 b  
00000 Dresden  
Reg.Zeichen VR .....

Dresden,

Amtsgericht  
- Registergericht -  
Gerichtsweg 11

00000 Dresden

Vorstandsänderung

In der letzten Mitgliederversammlung unseres Vereins am ..... wurden die nachfolgenden Mitglieder neu in den Vereinsvorstand gewählt. Ich bitte im Namen unseres Vereins um die entsprechende Eintragung in das Vereinsregister.

Für das bisherige Vorstandsmitglied, Herrn Klaus Müller, wurde Frau Eva Meyer, Rechtsanwältin, 00000 Dresden, Klaraweg 3, als stellvertretende Vereinsvorsitzende gewählt.

Frau Eva Meyer hat die Wahl angenommen. Eine Abschrift des Versammlungsprotokolls ist der Anmeldung beigelegt.

Die Einberufung und Durchführung der Mitgliederversammlung erfolgte nach den in der Vereinssatzung festgeschriebenen Regularien. Bei der Wahl wurde die einschlägige Satzungsbestimmung beachtet.

(Unterschriften aller für die Vertretung erforderlichen Vorstandsmitglieder)

Beglaubigungsvermerk durch einen Notar

### **4.3 Der Zahlungsschuldner und die Mahnung**

#### **Das außergerichtliche Mahnverfahren**

#### **Zweck und rechtliche Auswirkungen**

Das außergerichtliche Mahnverfahren soll so ausgestaltet sein, daß Außenstände (Pachtzins, Mitgliedsbeitrag, Umlagen, Vergütung nicht geleisteter Arbeitspflichtstunden

und andere geldliche Leistungen) schnell beigebracht werden können, ohne dadurch die säumigen Kleingärtner zu verärgern. Außerdem muß das Mahnverfahren sicherstellen, daß Forderungsausfälle wegen säumiger Zahlungsmoral von Schuldern minimiert sind. Wer sich als Vorstand bis zur ersten Mahnung ein halbes Jahr Zeit läßt, braucht sich über Forderungsausfälle nicht zu wundern. Das Finanzwesen des Vorstandes muß deshalb so ausgestaltet sein, daß finanzielle Rückstände schnell erfaßt und der Kleingärtner als Schuldner nach einem nicht zu langen Zeitraum, beispielsweise vier Wochen nach vertraglicher Fälligkeit, eine freundliche Zahlungserinnerung erhält. Bleibt diese Erinnerung erfolglos, kann unter Umständen eine persönliche Nachfrage weiterführen. Nach weiteren zwei bis drei Wochen sollte dann eine deutliche und unmißverständliche Mahnung verschickt werden. Falls auch dann nicht gezahlt wird, muß in der Regel davon ausgegangen werden, daß eine weitere Mahnung nutzlos und somit die gerichtliche Geltendmachung der Forderung notwendig ist.

Rechtlich stellt die Mahnung eine einseitige empfangsbedürftige Aufforderung des Gläubigers (Vorstand) dar, die bestimmt und eindeutig sein muß und die unzweideutig zum Ausdruck bringen muß, daß die geschuldete Zahlungspflicht verlangt wird. Eine besondere Form ist für die Mahnung nicht vorgeschrieben.

Die Mahnung bewirkt, wenn sie nicht vor der Fälligkeit der Zahlung erfolgt, daß der Schuldner rechtlich in Verzug kommt. Ab dem Verzugseintritt entsteht dem Gläubiger ein Schadenersatzanspruch gegen den Schuldner. Zu ersetzen ist der dem Gläubiger durch den Verzug entstandene Schaden. Hierzu gehören vor allem die sogenannten Verzugszinsen. Nach § 288 Abs. 1 Satz 1 BGB kann der Gläubiger, unabhängig davon, ob ihm überhaupt ein Zinsschaden entstanden ist, 4 % Verzugszinsen verlangen.

Außer den Zinsen kann der Gläubiger auch die nach dem Verzug entstehenden Mahnkosten geltend machen, wenn die Mahnung nicht ausnahmsweise aussichtslos und überflüssig war. Die Kosten für die den Verzug herbeiführende erste Mahnung stellen jedoch keinen Verzugsschaden dar und können nicht geltend gemacht werden. Als pauschale Mehrkosten des Gläubigers werden von der Rechtsprechung in der Regel 5 DM pro Mahnung, insgesamt jedoch selten mehr als 10 DM akzeptiert. Ebenfalls zu den vom Schuldner zu ersetzenden Mahnkosten gehören die Anwaltskosten, wenn ein Rechtsanwalt nach Verzugseintritt mit der Geltendmachung des rückständigen Betrages beauftragt wird.

### *Muster einer freundlichen Zahlungserinnerung*

Kleingartenanlage "Sonnenland" e. V.

08058 Zwickau, den 10.4.1996  
Rosenweg 23

Herrn Peter Säumig  
Gartenstraße 16

08062 Zwickau

**Zahlungserinnerung  
Zahlungsrückstand aus Unterpachtvertrag vom 30.11.1990**

Sehr geehrter Herr Säumig,

nach unseren Buchhaltungsunterlagen mußten wir feststellen, daß Sie Ihrer Zahlungspflicht gemäß § 3 des Unterpachtvertrages zur Einzahlung des Pachtzinses, des Mitgliedsbeitrages und der Umlage in Höhe von insgesamt 200 DM für das Gartenjahr 1996 noch nicht nachgekommen sind.

Wir wären Ihnen dankbar, wenn Sie die Einzahlung des vorgenannten Betrages in den nächsten 14 Tagen vornehmen würden.

Mit freundlichen Grüßen

Max Prüfer  
Vorstandsmitglied für Finanzen

*Muster einer deutlichen Mahnung*

Kleingartenanlage "Sonnenland" e. V.

08058 Zwickau, den 30.4.1996  
Rosenweg 23

Herrn  
Peter Säumig  
Gartenstraße 16

08062 Zwickau

**M a h n u n g  
wegen Zahlungsrückstand aus Unterpachtvertrag vom 30.11.19..**

Sehr geehrter Herr Säumig,

trotz Zahlungserinnerung vom 10.4.1996 und unseres persönlichen Gesprächs vom

25.4.1996 sind Sie Ihrer Zahlungspflicht, die sich aus § 3 des Unterpachtvertrages ergibt, immer noch nicht nachgekommen.

Wir fordern Sie hiermit letztmalig auf, die Zahlung umgehend vorzunehmen. Falls die Einzahlung der rückständigen Pacht, des Mitgliedsbeitrages und der Umlage in Höhe von 200 DM zuzüglich 5 DM Mahngebühr, insgesamt 205 DM, nicht innerhalb einer Woche vorgenommen ist, setzen wir Sie in Zahlungsverzug und müssen zu unserem Bedauern gegen Sie weitere, mit nicht unerheblichen Kosten verbundene Maßnahmen einleiten.

Mit freundlichen Grüßen

Max Prüfer  
Vorstandsmitglied für Finanzen  
**Der Mahnbescheid**

Mahnbescheid ist der vom Gericht auf Antrag des Gläubigers (Antragsteller) ergehende Bescheid, mit dem der Schuldner (Antragsgegner) aufgefordert wird, entweder zu zahlen oder dem Anspruch zu widersprechen.

*Beispiel:* Kommt der Kleingärtner Säumig auch auf die Mahnung hin seiner Zahlungspflicht nicht nach, also die schriftliche Mahnung vom 30.4.96 erfolglos bleibt, so hat der Vorstand die Möglichkeit, mit Hilfe eines "Mahnbescheides" an sein Geld zu kommen.

Formulare für einen Mahn- und Vollstreckungsbescheid sind in Schreibwarenhandlungen erhältlich.

Das Mahnverfahren wird dadurch eingeleitet, daß ein Antrag auf Erlaß des Mahnbescheides an das Amtsgericht gestellt wird. Hierzu ist ein Formularsatz (wie nachfolgend) sorgfältig und vollständig auszufüllen.

Der Durchschreibesatz enthält ein amtliches Vorblatt mit Erläuterungen. Mit Hilfe dieser Hinweise ist es ohne weiteres möglich, die Vordrucke sachgerecht auszufüllen. Sollten im Einzelfall dennoch Zweifel bleiben, hilft die Geschäftsstelle des Amtsgerichts weiter.  
*Wichtig:* Ein Gerichtsvorschuß ist zu entrichten.

Das ausgefüllte Formular ist dann mit einem kurzen Begleitschreiben an das zuständige Amtsgericht zu schicken. Das Begleitschreiben könnte wie folgt abgefaßt sein:

*Muster eines Mahn- und Vollstreckungsbescheides*  
Kleingartenanlage "Sonnenland" e. V.

Zwickau, den 15.5.1996  
Rosenweg 23

An das  
Amtsgericht Zwickau  
Platz der Einheit 1

08056 Zwickau

**Mahn- und Vollstreckungsbescheid**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen Herrn Peter Säumig, Gartenstr. 16, 08062 Zwickau, haben wir eine Forderung von 200 DM. Da sich Herr Säumig hartnäckig weigert, seiner Zahlungspflicht aus dem Unterpachtvertrag vom 30.11.90 nachzukommen, bitten wir Sie, den beiliegend ausgefüllten Mahnbescheid zu erlassen.

Zur Schuldsomme kommen noch hinzu 4 % Verzugszinsen sowie 5 DM für die außergerichtliche Mahnung, ebenso die Kosten des Verfahrens.

Mit freundlichen Grüßen

Paul Emig  
Vorsitzender

## **Erfüllungsverlangen des Vorstandes, wenn das Mitglied seine Verpflichtung zur Ableistung der Gemeinschaftsarbeit nicht erfüllt**

### *Ausgangspunkt*

Das Mitglied hat durch Anerkennung der Vereinssatzung und der Gartenordnung die Vereinsarbeit aktiv zu unterstützen und gleichzeitig die Pflicht, die durch die Mitgliederversammlung gefaßten Beschlüsse umsetzen zu helfen. Darüber hinaus ist das Mitglied durch den Abschluß des Unterpachtvertrages die Verpflichtung eingegangen, die darin festgeschriebenen Rechte und Pflichten zu erfüllen. Die Praxis zeigt, daß es Mitglieder gibt, die glauben sich über gefaßte Beschlüsse der Mitgliederversammlung und Vertragsregelungen hinwegsetzen zu können.

*Beispiel:* Das Mitglied Emil Gleichgültig hat auf der Grundlage der Mitgliederversammlung vom 15.1.1993 im Jahr 1995 eine Gemeinschaftsarbeit von 10 Stunden zu leisten. Die Mitgliederversammlung hat gleichzeitig festgelegt, daß je Stunde 15 DM zugrunde zu legen sind und bei Nichtableistung der Pflichtstunden das Mitglied die fehlenden Stunden in Geld auszugleichen hat.

Der Vorstand hat zur Ableistung der Pflichtstunden folgende Termine durch Aushang in der Vereinsanlage bekanntgemacht:

22.04.1995 von 8 bis 12 Uhr

17.06.1995 von 8 bis 12 Uhr

30.09.1995 von 8 bis 12 Uhr



Jedes Mitglied hatte also die Möglichkeit, die Pflichtstunden abzuleisten. Nach Ablauf des Gartenjahres 1995 hat der Vorstand die abgeleisteten Pflichtstunden seiner Mitglieder analysiert und dabei festgestellt, daß das Gartenmitglied Gleichgültig nur 3 Stunden der Gemeinschaftsarbeit abgeleistet hat.

#### *Das Recht des Vorstandes*

Gemäß Beschluß der Mitgliederversammlung vom 15.1.1993 ist der Vorstand berechtigt, dem Gartenmitglied Gleichgültig die fehlenden Pflichtstunden in Rechnung zu stellen.

#### *Muster der Rechnungslegung*

Kleingartenanlage "Sonnenland" e. V.  
20.1.1996

08058 Zwickau, den  
Rosenweg 23

Herrn  
Emil Gleichgültig  
Tiergartenstraße 12

08129 Crossen

### **R e c h n u n g**

Sehr geehrter Herr Gleichgültig,

durch den Abschluß des Gartenjahres 1995 mußte der Vorstand feststellen, daß Sie von den durch die Mitgliederversammlung am 10.1.1993 beschlossenen 10 Pflichtstunden nur 3 Stunden abgeleistet haben.

In der Abrechnung fehlen Ihnen demnach 7 Stunden.

Wir erlauben uns deshalb, gemäß Mitgliederbeschluß Punkt 4 vom 10.1.93 in Verbindung mit § 8 des Unterpachtvertrages, Ihnen die fehlenden 7 Stunden in Rechnung zu stellen. Der Verrechnungssatz beträgt 15 DM/Stunde.

$$7 \text{ Stunden} \times 15 \text{ DM} = 105 \text{ DM}$$

Den Betrag von 105 DM wollen Sie bitte innerhalb von zwei Wochen auf das Konto der Gartenanlage bei der Sparkasse Zwickau, Konto-Nr.: 00000000, BLZ 00000000 überweisen.

Mit freundlichen Grüßen

Paul Emsig  
Vorsitzender

### **Verfahrensweg, wenn Rechnung nicht ausgeglichen wird**

- Sollte der Rechnungsbetrag innerhalb der festgesetzten Zahlungsfrist nicht eingehen, so ist nach dem “Muster einer freundlichen Zahlungserinnerung” zu verfahren.
- Wenn auch dann nicht gezahlt wird, ist nach dem “Muster einer deutlichen Mahnung” zu verfahren.
- Im Hartnäckigkeitsfall ist das “Muster eines Mahnbescheides” anzuwenden.

*Hinweis:* Der Vorstand hat auch die Möglichkeit, eine Rechtsanwaltskanzlei mit der Eintreibung offener Forderungen zu beauftragen.

### **4.4 Pflichtverletzungen, Kündigung und Herausgabe des Gartens**

Die Motive eines Menschen, in ein Pachtverhältnis mit einem Kleingartenverein einzutreten, aber auch einen Kleingarten trotz Unlust, Zeitmangel, körperlicher Gebrechen u.ä. zu behalten und selbst nach erfolgter Kündigung (und im Einzelfall sogar bei Vorliegen einer rechtskräftigen gerichtlichen Entscheidung) nicht zu räumen und herauszugeben, sind gewiß sehr differenziert.

#### **Ein Pachtvertrag begründet Pflichten**

Mit dem Pachtvertrag übernimmt der Pächter freiwillig eine Reihe von Pflichten, die sich für ihn unmittelbar aus dem Pachtvertrag oder vermittelt durch diesen aus dem BKleingG und damit tangierender Rechtsvorschriften ergeben.

Ganz unabhängig von seinen individuellen Vorstellungen hinsichtlich Bebauung, Gestaltung, Bewirtschaftung und Nutzung kann der Pächter seine Kreativität nur in diesem, ihm durch das Recht gewährten Spielraum entfalten.

Das BKleingG gewährt ihm rechtlichen Schutz, bestimmt in Einheit mit Unterpachtvertrag und Kleingartenordnung im wesentlichen seine Rechte und Pflichten. Die geltenden Rechtsvorschriften dürfen nicht verkehrt werden, indem aus Gartenland Bauland mit Erholungscharakter "gestaltet" wird.

Der Pächter kann somit Pflichten verletzen, die die Bebauung, die Gestaltung, die Bewirtschaftung und die Nutzung betreffen. Jede dieser Pflichtverletzungen kann für sich allein oder gekoppelt mit den übrigen für ihn zu rechtlichen Konsequenzen, so auch zum Ausschluß als Vereinsmitglied und zur Kündigung des Pachtverhältnisses führen.

Es besteht für die Gemeinschaft der Kleingärtner eine zumindest belastende Situation, wenn einzelne Vereinsmitglieder ihre Selbstverwirklichung ausschließlich orientiert an eigenen Maßstäben vornehmen, und durch die sich aus den Rechtsvorschriften und den Beschlüssen der Mitgliederversammlung ergebende Verkehrsauffassung, das heißt die Anschauungen aller am Vereinsleben Beteiligter mißachten und deren Gartennutzung auf Dauer gefährden.

Das Begehren der Gemeinschaft, sich von derartigen Mitgliedern und Pächtern zu trennen, wirft, das zeigt die Praxis, eine Fülle von Rechtsproblemen auf. Begrenzt werden soll sich im weiteren auf Probleme im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung und Nutzung.

Dabei dominieren folgende Problemkreise:

1. Nicht selten ist eine fehlerhafte Interpretation bestehender Rechtsnormen festzustellen. Der Umstand, daß der Gesetzgeber verschiedentlich mit unbestimmten Rechtsbegriffen arbeitet, erschwert die Rechtsanwendung. Ebenso sind die Kommentare zu den Gesetzen nicht immer hilfreich.

Genannt werden soll hier das Beispiel der Voraussetzungen für eine Kündigung. Mit § 7 BKleingG wird zwar die Schriftform bei einer Kündigung verlangt, jedoch steht es dem Kündigenden frei, Gründe zu nennen.

Eine Kündigung nach § 8 BKleingG durch den Verpächter sollte auf jeden Fall durch eine mit Beweisen unterlegte Begründung erfolgen. Insbesondere dann, wenn anzunehmen ist, daß auf Räumung und Herausgabe des Pachtgegenstandes gerichtlich geklagt werden muß.

2. Besonders in den neuen Bundesländern wird seitens der Pächter das BKleingG einerseits mit seinen Bestandschutzregelungen begrüßt (Größe und Ausstattungsgrad der Lauben), andererseits als störend empfunden, wenn es um Entscheidungen in die Zukunft geht (Einrichtung von Lauben nach Inkrafttreten des BKleingG), oder um die Wertung nicht unter den Bestandschutz fallender Sachverhalte.

3. Die dem Verein gegenüber seinen Mitgliedern mit dem Recht gegebenen Möglichkeiten werden nicht selten falsch oder unwirksam ausgewählt und zur Anwendung gebracht.

Das betrifft einmal die Auswahl zwischen einer Kündigung nach § 8 und der nach § 9 des BKleingG. Es wird versucht, relativ schnell eine fristlose Kündigung durchzusetzen und bei Ignorierung dieser durch den Pächter mit der Klage auf Räumung und Herausgabe vorgegangen. Es sollte jedoch nach anderen, auf die Konfliktlösung orientierten Möglichkeiten des Kleingartenvereins gesucht werden. Auch der Weg einer Unterlassungs- bzw. Leistungsklage mit dem Ziel einer gerichtlichen Verurteilung zur Befolgung berechtigter Forderungen des Verpächters als Kläger hinsichtlich der Bewirtschaftung und Nutzung ist möglich.

Die sich in den neuen Bundesländern etablierenden Schlichterstellen in den Kleingarten-

vereinen oder/und den Stadt- bzw. Territorialverbänden sind eine geeignete Einrichtung, um sich mit Gartenfreunden auseinanderzusetzen, die die Verbandsdisziplin verletzen.

Die Kündigung eines Pachtverhältnisses muß, ebenso wie der Ausschluß als Vereinsmitglied, das letzte Mittel in der Kette einer Reihe nachvollziehbarer Reaktionen sein, und dies trifft insbesondere auf die Kündigung i.S. § 8 BKleingG zu. Nur eine Abmahnung wegen Bewirtschaftungsmängeln bzw. nichtkleingärtnerischer Nutzung wird für eine Kündigung i.d.R. nicht ausreichend sein.

4. Die vom Gesetzgeber bestimmten juristischen Voraussetzungen z. B. für eine Kündigung wegen erheblichen Bewirtschaftungsmängeln sind oftmals durch Beweise gesichert. Es werden vielfach Wertungen losgelöst von den konkreten Bedingungen des Einzelfalls vorgenommen. Die fehlerhafte Auswahl der rechtlichen Instrumente ist die Folge. Hierzu zählt aber auch, daß solche Voraussetzungen, wie die Abmahnung bei Kündigungen nach § 9 BKleingG, relativ locker hinsichtlich ihrer Schriftform und inhaltlichen Gestaltung gehandhabt werden.

5. Es werden grundlegende Rechtsdisziplinen zu wenig beachtet. Dies betrifft einmal die Berücksichtigung des Gebotes der Gleichheit - hier im Sinne der Gleichbehandlung. Es hat für den Außenstehenden, wenn nicht ordnungsgemäß bewiesen und damit nachvollziehbar, vielfach den Anschein, daß gleiche Mängel (z.B. Bewirtschaftungsmängel) trotz gleicher Ausgangslage subjektiv unterschiedlich bewertet und geahndet werden. Verschiedentlich entsteht sogar der Eindruck, daß Disharmonie zwischen den Parteien mit dem "Vorwand" von bspw. festzustellenden Bewirtschaftungsmängeln durch Kündigung gelöst werden sollen. Es kann auch nicht unerwähnt bleiben, daß Pflichtverletzungen in der Nutzung und Bewirtschaftung im gewissen Sinne gegenüber Verstößen bei Bebauung und Bewirtschaftung überbetont werden.

6. Nicht unerwähnt bleiben kann auch das allgemeine Rechtsprinzip, wonach zwischen pflichtverletzender Handlung und Reaktion des Befugten ein vertretbarer - möglichst kurzfristiger - Zeitraum liegen muß. Gerade bei den hier vorzuwerfenden Fehlverhalten ist dies wegen verschiedener Umstände besonders wichtig. So geht die Bereitschaft zur Einsicht verloren, wenn das zu kritisierende Verhalten nicht unter dem aktuellen Eindruck erfolgt. Dies trifft auch auf die Bewertungsfähigkeit der anderen Vereinsmitglieder zu.

7. Unzureichende Rechtskenntnisse, falsche Bewertung von juristischen Sachverhalten sowie einem gewissen Unvermögen die Gegenargumentationen des Pächters einzuordnen, führen beispielsweise zu Unsicherheiten hinsichtlich der Berechtigung der ausgesprochenen Kündigung. Trotz erfolgter fristloser Kündigung werden finanzielle Leistungen, wie weitere Pacht, entgegengenommen. Somit werden durch den Verein Rechtsbeziehungen eingegangen, in dessen Ergebnis das Pachtverhältnis fortgesetzt wird.

8. Es ist schwierig, das Vorliegen von Bewirtschaftungsmängeln und deren Grad zu

bestimmen, wenn der Gesetzgeber diese Begriffe nicht eindeutig bestimmt. Der Umstand, daß die Einordnung des Begriffes "Erholung" in die Bewirtschaftungs- und Nutzungsproblematik sehr unterschiedlich ausgelegt wird, belastet zusätzlich. Es ist jenen zuzustimmen, die als Erholung sowohl aktives Tun im Zusammenhang mit der Bebauung, Gestaltung, Bewirtschaftung und Nutzung sehen, als auch Erholung im Nachgehen "anderer schöner Dinge des Lebens". Jedoch kann nicht jede Form der Erholungsnutzung in einem Kleingarten realisiert werden.

### **Bewirtschaftungs- und Nutzungspflicht**

Es ist unstrittig, daß der Gesetzgeber mit § 4 Abs. 3 BKleingG die ordnungsgemäße Bewirtschaftung und Nutzung verlangt. Insofern besteht sowohl eine Bewirtschaftungspflicht als auch eine Nutzungspflicht.

Die Pflicht der Bewirtschaftung der Pachtfläche umfaßt die Pflicht zum Erhalt und zur Verbesserung des Kulturzustandes des Bodens und zur kleingärtnerischen Nutzung der Pachtfläche (§1 Abs. 1, Nr. 1 B KleingG) unter strikter Befolgung der Rechtsvorschriften auf dem Gebiet des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Die Pflicht zur kleingärtnerischen Nutzung der Pachtfläche umfaßt in allererster Linie die Pflicht zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen zu nichterwerbsmäßigen Zwecken und das Recht im Rahmen der Rechtsvorschriften zur anderweitigen gärtnerischen Nutzung der Pachtfläche i.w.S. Insofern ist Bewirtschaftungspflicht umfassender als die Nutzungspflicht.

### **Grundvordernisse einer Kündigung**

Zur Vorbereitung des Ausschlusses eines Mitgliedes oder der Kündigung eines Pächters wegen pflichtverletzendem Verhalten setzt zumindest die Realisierung folgender Grunderfordernisse voraus:

1. Das Erkennen von Pflichtverletzungen und die Zuordnung der Pflichtverletzungen als Verstoß gegen die Bewirtschaftungspflicht und die kleingärtnerische Nutzungspflicht, wenn es um den Ausspruch und die Durchsetzung von Kündigungen nach dem BKleingG geht.

Beim Mitgliederausschluß kommt es auf die jeweilige Satzung an. Einerseits sind es vielfach Ausschlußgründe, die die (fristlose) Kündigung des Pachtverhältnisses durch den Verpächter zur Folge haben und andererseits können sich diese aus Pflichtverletzungen im Zusammenhang mit Bewirtschaftungsmängeln und/oder der kleingärtnerischen Nutzung des Kleingartens ergeben.

2. Den exakten, lückenlosen vor allem durch Beweise (Besichtigungsprotokolle, Fotografien Videoaufnahmen, Zeugenaussagen, gesicherten Gegenständen u.ä.) geführten Nachweis der Verletzung solcher Pflicht, wie sie sich aus Rechtsvorschriften oder den herrschenden Verkehrsauffassungen ergeben. "Landschaftsbilder" eignen sich vielfach nur begrenzt zur Verdeutlichung des Zustandes. Der kahle, ungepflegte Obstbaum kann

zwar “furchterregend” aussehen, aber aus juristischer Sicht vermag er nicht zu beeindrucken.

### 3. Die inhaltliche Wertung der erkannten nachweisbaren Pflichtverletzungen.

#### *a) Aus der Sicht des Ausschlusses als Vereinsmitglied:*

Der Ausschluß als Vereinsmitglied ist nur möglich aus wichtigem Grund. Inwieweit er im Einzelfall wegen Verstößen gegen die Bewirtschaftungs- und kleingärtnerische Nutzungspflicht - ggf. bewertet als vereinschädigendes Verhalten - ohne weitere Verstöße gegen das Vereinsrecht gerechtfertigt ist, bedarf vielfach tiefgründiger Betrachtungen und Wertungen. Unproblematisch ist die Entscheidung i.d.R. dann, wenn der Ausschluß im Ergebnis einer ausgesprochenen fristlosen Kündigung mit oder ohne Inanspruchnahme eines Gerichts (dem Vorliegen eines rechtskräftigen Urteils hinsichtlich Räumung und Herausgabe) erfolgt.

Im Falle des Ausschlusses im Ergebnis der Feststellung von Pflichtverletzungen gegen die Bewirtschaftungs- und Nutzungspflicht werden zumindest eine Reihe nachweisbarer andauernder erheblicher Pflichtverletzungen vorliegen müssen, die darüber hinaus Gegenstand von wiederholten Auseinandersetzungen mit dem Vereinsmitglied waren und durch (mehrere) Abmahnungen gerügt worden sind. In der Regel führt der Verlust des Gartens dazu, daß der Gekündigte seine Mitgliedschaft ohne Zutun des Vereins beendet. Kommt es zum Ausschluß als Mitglied, gegen den der Ausgeschlossene nicht mit gerichtlichen Mitteln vorgeht, obwohl er es könnte, endet das Pachtverhältnis nicht automatisch. Das heißt, es bedarf der Kündigung des Pachtverhältnisses durch den Verein, die vielfach eine fristlose sein kann. Jedoch müßten sich diese Gründe aus dem Pachtverhältnis ergeben. Obwohl eine Voraussetzung für den ursprünglichen Abschluß eines Pachtvertrages in Wegfall gekommen ist, können bestehende Pachtverträge nur auf den dafür vorgesehenen Rechtsgrundlagen (BKleingG i.V.m. dem BGB) beendet werden. Zu kündigen ist, wenn in den Vereinsvorschriften (Satzung) das Entstehen und die Aufrechterhaltung von Pachtverhältnissen an die Vereinsmitgliedschaft gebunden ist.

#### *b) Aus der Sicht der Erwägung einer ordentlichen Kündigung:*

Hier läßt der Gesetzgeber einen relativ breiten Spielraum zu:

- Fortsetzung einer nichtkleingärtnerischen Nutzung trotz Abmahnung;
- Nichtabstellung erheblicher Bewirtschaftungsmängel trotz Fristsetzung.

#### *c) Aus der Sicht der Erwägung einer Kündigung ohne Einhaltung einer Kündigungszeit:*

Fordert der Gesetzgeber, daß die Pflichtverletzungen - hier auf dem Gebiet der Bewirtschaftung und kleingärtnerischen Nutzung - so schwerwiegend sind, daß dem Verpächter die Fortsetzung des (Vertragsverhältnisses) Pachtverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

### **Verletzung setzt Ausweisung als Pflicht voraus**

Um Bewirtschaftungsmängel und Pflichtverletzungen in bezug auf die kleingärtnerische Nutzung, gleich welcher Art und Schwere, nach einheitlichen Maßstäben feststellen und ahnden zu können, ist es mehr als ratsam, die Grundfragen in den Kleingartenordnungen

der Vereine aufzunehmen.

Bewirtschaftungsmängel werden sich vordergründig aus jenen Rechtsvorschriften ergeben, die den Umwelt-, den Naturschutz und die Landschaftspflege regeln. Die Palette der möglichen Pflichtverletzungen ist groß. Sie kann die mangelnde Vorsorge zur Verhütung von Grundwasserverunreinigungen (bspw. durch unsachgemäße Fäkalienentsorgung) ebenso betreffen wie fehlenden oder vorschriftswidrigen Pflanzenschutz (z.B. durch die Verwendung verbotener chemischer Substanzen), eine ausbleibende oder vorschriftswidrige Schädlingsbekämpfung (u.U. durch die Nichtanzeige von meldepflichtigem Schädlingsbefall), eine vorschriftswidrige Abfall- und Abwasserbeseitigung (ggf. durch Vergraben von Sondermüll).

Um beim letzten Beispiel zu bleiben und dies zu verdeutlichen: Es wird ein erheblicher Bewirtschaftungsmangel vorliegen, wenn der Pächter Sondermüll (bspw. in Behältnissen befindliche Altöle) vergräbt und die Gefahr des Eintritts in das Grundwasser (oder bei Brunnenbetrieb Brunnenwasser) besteht. Unumstritten ist die Anerkennung von Bewirtschaftungsmängeln bei zu bejahender Verwahrlosung der Pachtfläche. Leichter zu handhaben und unter Umständen schwieriger zu beweisen sind Dinge, die die nichtkleingärtnerische Nutzung der Pachtfläche betreffen. Dabei geht es nicht so sehr um die notwendige Erzeugung von Obst, Gemüse und anderen Früchten, sondern um die Nutzung von Teilen der Pachtfläche als Ziergarten. Dies kann sowohl Fragen der Gestaltung, wie die Anlage von Gartenteichen/Biotopen sein, als auch die Wahl der Zierpflanzen bzw. Ziergehölze betreffen. Hier wird der Zusammenhang zwischen Bebauung, Gestaltung, Bewirtschaftung und Nutzung deutlich.

### **Wenn das Gericht bemüht werden muß**

Die notwendige gerichtliche Durchsetzung vorgenommener, jedoch nicht befolgter Kündigungen, durch den gekündigten Pächter tritt in einer Vielzahl von Fällen auf.

Der Verpächter sollte, soweit der gekündigte Pächter Gründe für sein Verhalten angibt, sich nochmals ernsthaft mit den Einwänden auseinandersetzen. Gegebenenfalls ist es die richtigere Entscheidung, die ausgesprochene Kündigung zurückzunehmen oder die ausgesprochene fristlose Kündigung in eine ordentliche Kündigung umzuwandeln.

Entscheidet sich der Verpächter für die Durchsetzung der Kündigung, geht dies nur auf dem Wege der Erhebung einer Klage auf Räumung und Herausgabe beim zuständigen Amtsgericht. Spätestens hier zeigt sich, wie gewissenhaft die vorgenommene Kündigung vorbereitet und ausgesprochen wurde. Dies betrifft insbesondere den durch Beweise gesicherten Nachweis aller sich aus dem BKleingG, dem BGB sowie den das Pachtverhältnis betreffenden Verbandsvorschriften ergebenden Erfordernissen für eine Kündigung, wie bereits dargestellt.

Der Verpächter muß sich auch darüber im klaren sein, daß der Prozeß selbst einen relativ langen Zeitraum in Anspruch nehmen kann. Er verursacht Kosten, die nur dann vom Pächter als Beklagten zu tragen sind, wenn das Gericht zugunsten des Vereins

entscheidet. Selbst bei Vorliegen eines rechtskräftigen Urteils könnte evtl. die Räumung und Herausgabe nur auf dem Wege der Zwangsvollstreckung erreicht werden, die wiederum Kosten verursacht und Zeit benötigt.

Der Verein trägt vorerst die Kosten für den Gerichtsvollzieher, es ist ein Vorschuß auf die Beräumungskosten zu zahlen, der sich um ca. 5000 DM bewegen könnte.

Aus diesen Gründen ist es ratsam, daß der Verpächter sich schon im Vorfeld mit einem Rechtsanwalt konsultiert. Außerdem spielt der Streitwert bei einer Klage eine entscheidende Rolle, um ggf. in die Berufung gehen zu können.

Auch die Möglichkeit eines "Vergleiches" sollte in Erwägung gezogen werden, eine einvernehmliche Lösung des Pachtverhältnisses, auch wenn der Verein dabei einige Lasten zu tragen hat. Das kann in der Regel vorteilhafter sein, als den an den Gerichtsvollzieher zu zahlenden Beräumungsvorschuß auch noch zu verlieren.

### **Vollstreckung der Herausgabe des Gartens**

Eine Räumung und Herausgabe auf Grundlage eines rechtskräftigen Urteils ist nur durch Inanspruchnahme eines Gerichtsvollziehers möglich. Die Zwangsvollstreckung ist, und hier sollte die anwaltschaftliche Vertretung ernsthaft in Erwägung gezogen werden, entsprechend zu beantragen.

Es muß schon bei der Klageerhebung auf Räumung und Herausgabe wohl überlegt werden, welche Forderungen seitens des Klägers wirklich bezweckt werden. So kann aus der "bloßen antragsgemäßen Verurteilung" zur Räumung und Herausgabe nicht hergeleitet werden, daß bspw. die Laube abzureißen und/oder Bäume zu entfernen sind. Eine solche u.U. bei der Kündigung ausgesprochene Beauftragung und deren nichtfreiwillige Befolgung kann nicht auf dem Wege der Zwangsvollstreckung durchgesetzt werden, wenn das nicht im Urteil rechtskräftig und vollstreckbar festgelegt ist. Die Räumung und Herausgabe bezieht sich in der Mehrzahl der Fälle eindeutig auf die Räumung und Herausgabe des Grundstücks i.S. einer unbeweglichen Sache (§ 885 ZPO).

Dem Verpächter soll damit die Möglichkeit einer Wiederverpachtung ohne mögliche Verletzung von Eigentumsrechten Dritter gegeben werden. Obwohl nach oberflächlicher, weit verbreiteter Auffassung dem Pächter, der selbst kündigt bzw. dem Pächter, dem wegen schuldhaften Verhaltens gekündigt wurde, kein gesetzliches Recht auf Entschädigung zustände, muß zunächst die Möglichkeit gehabt haben, die ihm nachweislich gehörenden beweglichen Sachen vom Grundstück zu entfernen (Räumung) und durch Schlüsselübergabe die Pachtsache herauszugeben (Herausgabe).

Demzufolge muß zwischen dem Eintritt der Rechtskraft des Urteils und der Einleitung von Zwangsmaßnahmen zur Durchsetzung des Urteils eine angemessene Frist liegen. Hier müssen die Besonderheiten des Einzelfalles ausreichende Berücksichtigung finden. Dazu gehören u. a. das Alter und der Gesundheitszustand des ausscheidenden Pächters.



Mittels der Zwangsvollstreckung durch den Gerichtsvollzieher wird jedoch auch gesichert, daß das Eigentum anderer Personen als dem ehemaligen Pächter nicht untergeht. Da sich auf dem Grundstück, in der Regel in der Laube, persönliche Sachen des ehemaligen Pächters befinden, ist die Regelung des § 585 Abs. 2. Zivilprozeßordnung (ZPO) auskunftserteilend. Bewegliche Sachen, die nicht Gegenstand der Zwangsvollstreckung sind, werden von dem Gerichtsvollzieher weggeschafft und dem Schuldner (hier Beklagter) oder, wenn dieser abwesend ist, einem Bevollmächtigten des Schuldners oder einer zu seiner Familie gehörigen oder dieser Familie dienenden erwachsenen Person übergeben oder zur Verfügung gestellt.

Eine Besonderheit tritt dann auf, wenn der rechtskräftig zur Räumung und Herausgabe Verurteilte unbekannt verzogen ist und trotz ernsthaften Bemühens Personen i.S. § 585 Abs. 2 ZPO nicht ermittelbar sind. Es geht hier nicht an, daß dem Verpächter die Möglichkeit der Wiederverpachtung des Pachtgegenstandes genommen wird. In diesen Fällen sollte nach Rücksprache mit einem Rechtsanwalt eine mögliche Sicherung des Eigentums des Vorpächters erfolgen, und Guthaben sollten auf ein Verwahrkonto genommen werden. Dies alles ist protokollarisch durch den Vorstand zu sichern. Einer Wiederverpachtung steht dann nichts mehr im Wege.

#### **4.5 Vorgehen bei Pächterwechsel**

##### **Kündigung des Kleingartenpachtvertrages durch den Kleingärtner**

Die Praxis zeigt teils erhebliche Unsicherheiten und nicht unproblematische Vorgehensweisen bei Vornahme einer Kündigung unbefristeter Kleingartenpachtverträge durch den Kleingärtner als Pächter.

Bedauerlicherweise wird im Bundeskleingartengesetz (BKleingG) nur die Frage der Beendigung des Kleingartenpachtvertrages bei Tod des Kleingärtners geregelt. Ansonsten bringt das BKleingG ausschließlich die Kündigung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist (§ 8) und die ordentliche Kündigung (§ 9) durch den Verpächter zum Ausdruck.

In der Literatur wird auf die Bestimmungen des BGB verwiesen. Auch Pachtverträge zwischen Verpächter und Pächter enthalten in den seltensten Fällen vertragliche Regelungen dazu.

Unklare Gesetzesregelungen gibt es auch für Entschädigungen zwischen Verpächter und Pächter im Falle der Beendigung des Kleingartenpachtverhältnisses auf Initiative des Pächters. Obwohl die Kündigung die eigentliche Möglichkeit für die Beendigung von Pachtverhältnissen ist, könnte das zeitlich unbefristete Pachtverhältnis auch auf der Grundlage von Vereinbarungen, z. B. durch Aufhebungsvertrag, beendet werden.

Da es rechtens ist, daß das unbefristete Pachtverhältnis durch den Pächter jederzeit bei Einhaltung der formellen Voraussetzungen kündbar ist, kann dies sowohl durch eine Kündigung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist als auch durch eine ordentliche

Kündigung geschehen.

Eine Kündigung kann niemandem verwehrt werden, gleich aus welchen Motiven das Kündigungsbegehren erfolgt. Verwehrt werden kann die Kündigung selbst dann nicht, wenn der betreffende Kleingärtner eine Beendigung der Mitgliedschaft im Verein nicht anstrebt, da zwischen Mitgliedschaft und Pachtverhältnis streng zu unterscheiden ist. Es können aus dem Fortbestand der Mitgliedschaft keine für das Pachtverhältnis typischen Verpflichtungen hergeleitet werden.

Die Kündigung ist eine einseitige empfangsbedürftige Willenserklärung und nicht von der Zustimmung des Verpächters abhängig. Vorausgesetzt, die vom Gesetz geforderte Form wird eingehalten. Eine Kündigung des Pachtverhältnisses durch den Pächter ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist nach § 542 BGB ist jedoch **nur** unter den in den §§ 537, 541 BGB genannten Voraussetzungen möglich, d. h. auf der Pachtfläche wäre kaum oder nur mit großem Aufwand eine kleingärtnerische Nutzung möglich. Ein Verschulden des Verpächters ist dabei nicht erforderlich.

Soweit es sich um eine ordentliche Kündigung handelt, sind die im § 585 BGB geregelten Erfordernisse zu beachten. Daraus ergibt sich,

- daß die Kündigung nur für den Schluß eines Pachtjahres zulässig ist und
- spätestens am dritten Werktag des halben Jahres zu erfolgen hat, mit dessen Ablauf die Pacht enden soll.

Hinsichtlich der Bestimmung des Ende eines Pachtjahres sind verschiedene Deutungen möglich:

- das Pachtjahr endet jeweils mit Ablauf eines Jahres nach Abschluß des Pachtvertrages;
- das Pachtjahr endet mit Ablauf des Kalenderjahres;
- das Pachtjahr endet mit Ende der Vegetationsperiode.

Da sich die Pachtzinserhebung auf das jeweilige Kalenderjahr erstreckt, muß die Kündigung nach § 584 BGB jeweils bis spätestens 3.7. zum 31.12. erfolgen.

Mit dem Ende des Pachtverhältnisses enden die mit dem Pachtvertrag vereinbarten Rechte und Pflichten. Dies ist der Grundsatz. Und gerade an dieser Stelle beginnen die Probleme. Es soll sich im weiteren jedoch auf Fälle der ordentlichen Kündigung unbefristeter Pachtverhältnisse beschränkt werden. Grundsätzlich wird der Termin der Herausgabe des Pachtgegenstandes mit dem Kündigungstermin gesetzt. Abweichende Regelungen können natürlich vereinbart werden. Probleme treten jedoch in jenen Fällen auf, in denen der ehemalige Pächter den Garten nicht zum gesetzten Termin übergibt. Ein Grund könnte sein, daß er auf eine möglichst hohe Entschädigung hofft oder kein Nachpächter in Aussicht ist bzw. den Garten grundlos nicht termingerecht herausgibt. Der Kleingartenverein sollte keinesfalls die Entschädigungssumme zu seinen Lasten erstatten.

In den vorhergehenden Fällen kann der Verpächter auf der Entfernung des beweglichen Inventars (Laube, andere Baulichkeiten, Anpflanzungen), das im Eigentum des

ehemaligen Pächters steht, zum gesetzten Termin bestehen. Damit werden solche Aspekte wie Schätzwert/Kaufpreis gegenstandslos.

Damit ist der Verpächter in die Lage versetzt, den Pachtgegenstand ohne Belastungen wieder neu zu verpachten. Dies wird vorrangig für Gärten in schlechtem Zustand und mit unbrauchbarer Bebauung anzuwenden sein.

Der ehemalige Pächter wird es sich aber auch gefallen lassen müssen, daß der Verpächter ihm gegenüber Schadenersatz für entgangenen Pachtzins geltend macht, wenn der Pachtgegenstand nicht zum gesetzten Termin übergeben wird. Dieses Recht des Verpächters stützt sich auf die Regelung des § 584 b BGB - Entschädigung wegen verspäteter Rückgabe des Pachtgegenstandes. Das Risiko finanzieller Einbußen im Falle der Kündigung durch den Pächter bei unbestimmter Wiederverpachtung trägt generell der Pächter.

Mit Ende des Pachtverhältnisses erlischt für den ehemaligen Pächter auch die Pflicht zur kleingärtnerischen Nutzung der früheren Pachtfläche. Der ehemalige Pächter ist jedoch zur Sicherung seines Eigentums verpflichtet, wie er sich auch eine Verschlechterung des Pachtgegenstands bei nicht fristgemäßer Übergabe dessen anrechnen lassen muß. Zur Sicherung seines Eigentums gehören Maßnahmen, die die mißbräuchliche Nutzung, z. B. der Laube durch Dritte, ausschließen. Ebenso muß die Beeinträchtigung der Nachbarn durch das nicht gesicherte Eigentum, wie Auswucherung von Anpflanzungen, gelöste Umzäunungen und auffällige Anlagen verhindert werden. Schadenersatzanspruch des Verpächters wegen Verschlechterung des Pachtgegenstandes (Verunkrautungen des Bodens, Wildwuchs u. ä. ) kann der ehemalige Pächter vorbeugen, indem er den Pachtgegenstand im Mindestmaß pflegt.

### **Entschädigungsanspruch bei Pächterwechsel**

Daß der weichende Pächter einen Entschädigungsanspruch hat, trifft nur zu, wenn der Unterpachtvertrag nach § 9 Abs. 1 Nr. 2-6 BKleingG gekündigt wurde. Mainczyk verweist im Kommentar zu § 11 BKleingG ausdrücklich darauf, daß der weichende Pächter keinen gesetzlichen Entschädigungsanspruch hat, wenn er selbst kündigt oder ihm wegen Pflichtverletzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG gekündigt werden mußte.

*Formbrief: Kündigung durch den Unterpächter*

Absender

Kleingärtnerverein  
Musterdorf

Betreff: Unterpachtvertrag Parzelle 25

Hiermit kündige ich den Unterpachtvertrag Parzelle 25 mit Ablauf des 30.11.1995

Ich darf den Vorstand bitten, eine Wertabschätzung für die Gartenlaube, weitere Anlagen und für die Anpflanzungen im Verlaufe des Monats November 1995 auf meine Kosten durchführen zu lassen. Dabei bitte ich zu berücksichtigen, daß für die Wasserleitung von mir eine Kostenbeteiligung in Höhe von 175 DM erfolgte und für die Wasseruhr einschl. Einbau 80 DM an Kosten entstanden sind.

Mit freundlichem Gruß

Unterschrift

*Beispiel: Auflage des Vorstandes an den weichen Pächter bei Gartenabgabe*

Kleingärtnerverein Musterdorf e. V.  
Der Vorstand

Ort, Datum

Gartenfreund  
Karl Mustermann  
Dorfstraße 2  
Musterdorf

Sehr geehrter Gartenfreund Mustermann,

die Besichtigung der durch Sie gekündigten Parzelle Nr. 25 durch den Vorstand führte zur Feststellung einiger Verstöße gegen die Kleingartenordnung des Vereins.

Wir fordern Sie auf, bis zum Tag der Wertabschätzung am 15.11.1995 folgendes in Ordnung zu bringen:

1. Beräumung des Abfallhaufens hinter Ihrer Gartenlaube;
2. Abriß und Entsorgung des von Ihnen ungenehmigt errichteten Geräteschuppens, der als
  2. Bauwerk unzulässig ist;
3. Fällen und Roden der beiden abgängigen Pfirsichbäume sowie der drei Kiefern.

Sollten Sie dieser Auflage nicht nachkommen, wird der Vorstand die Mängel auf Ihre Kosten beseitigen lassen.

Mit freundlichen Grüßen

Vorsitzender

*Beispiel: Auflagen des Vorstandes an den neuen Pächter bei Gartenübernahme*

Kleingärtnerverein Musterdorf e. V.  
Der Vorstand

Ort, Datum

Gartenfreund  
Franz Schönemann  
Gartenstraße 5

Musterdorf

Sehr geehrter Gartenfreund Schönemann,

Ihnen wird nach Aufnahme als Mitglied des Vereins und Abschluß des  
Unterpachtvertrages mit heutiger Wirkung die Kleingartenparzelle Nr. 25 zur Nutzung  
übergeben.

Im Garten stehen noch drei Kiefern, die nach der Kleingartenordnung nicht zulässig sind,  
jedoch von dem Vorgänger nicht beseitigt wurden.

Für die Beseitigung durch Sie wurde Ihnen ein Nachlaß bei der zu zahlenden  
Ablösesumme in Höhe von 150 DM gewährt.

Sie werden aufgefordert, diese Kiefern bis zum 31.3.1996 zu roden und zu entsorgen.

Mit freundlichen Grüßen

Vorsitzender

*Muster: Auftrag zur Wertabschätzung eines Kleingartens*

Auftraggeber: Name ...  
Kleingärtnerverein ...

Gegenstand der Wertabschätzung: Parzelle Nr.: ...

Grund der Wertabschätzung: ...

Bei der Wertabschätzung zu beachtende Besonderheiten: ...

Die Wertabschätzung soll auf meine Kosten durchgeführt werden.  
Die Aufwendungen der Wertabschätzer werden durch mich am ... bezahlt.

Datum: ... Auftraggeber:...

*Durch den Vorstand auszufüllen:*

Vom Vorstand bestellte Wertabschätzer: ...

Vertreter des Vorstandes zur Wertabschätzung : ...

Zeitpunkt der Wertabschätzung (Tag, Uhrzeit, Treffpunkt) ...

Hinweise des Vorstandes an die Wertabschätzer: ...

Nicht in die Wertabschätzung einzubeziehen sind: ...

Letzte Wertabschätzung: ...

Letzter Pächterwechsel: ...

Abgebender Pächter eingeladen am: ...

*Muster: Einladung des abgebenden Pächters zur Wertabschätzung*

An Gartenfreund: ...

die von Ihnen beantragte Wertabschätzung findet am ... um ... Uhr statt. Treffpunkt: ...

Von Ihnen sind mitzubringen (soweit vorhanden):

- letztes Wertabschätzungsprotokoll
- Unterpachtvertrag
- Baugenehmigungen
- Rechnungen für Wasseruhreinbau u.ä.
- weitere die Parzelle betreffende Unterlagen
- Zählerstände für Wasser und Elt.

Datum ... Vorsitzender ...

*Beispiel: Aufhebungsvereinbarung über ein Unterpachtverhältnis*

## **Vereinbarung**

Zwischen dem Kleingärtnerverein Musterdorf e. V., vertreten durch den Vorsitzenden .....als Verpächter  
und dem Gartenfreund Karl Mustermann, Dorfstraße 5, Musterdorf, als Pächter des  
Kleingartens Nr. 25  
wird hiermit folgende Vereinbarung getroffen:

1.

Im beiderseitigen Einvernehmen wird der über den Kleingarten Nr. 25 am 25.7.1991 abgeschlossene Unterpachtvertrag mit Ablauf des 31.8.1995 aufgehoben.

2.

Die Wertabschätzung wird durch den Vorstand am 15.8.1995 um 10 Uhr veranlaßt. In die Wertabschätzung wird nur einbezogen, was nach der Kleingartenordnung zulässig und nach § 20 a BKleingG rechtmäßig errichtet und damit bestandsgeschützt ist. Der Bestandsschutz wird durch die Vorlage der Genehmigungen durch Herrn Mustermann nachgewiesen.

3.

Der Garten wird durch Herrn Mustermann in einem ordnungsgemäßen Zustand übergeben. Das Gerümpel hinter der Gartenlaube wird bis zum 14.8.1995 durch den Abgebenden berräumt.

4.

Für den Fall der Übergabe in einem nicht ordnungsgemäßen Zustand ist eine die Ablösesumme mindernde Vereinbarung mit dem Nachfolger auf dieser Parzelle zugunsten des Übernehmenden zulässig. Die Höhe der Abminderung wird durch den Vorstand festgelegt, falls es zu keiner Einigung zwischen den Nutzern kommt.

5.

Die finanziellen Verpflichtungen gegenüber dem Verein, wie Abrechnung von Wasser und Elt sind bis zum 31.8.1995 zu begleichen.

6.

Zwischen Herrn Mustermann und seinem Pachtnachfolger auf der Parzelle ist ein Kaufvertrag auf der Basis des Ergebnisses der Wertabschätzung abzuschließen. Sollte der gegenwärtige Bewerber an der Parzelle nicht interessiert sein, ergeben sich aus dieser Vereinbarung keine finanziellen Verpflichtungen für den Verein. In diesem Fall kann die Ablösesumme erst dann gezahlt werden, wenn ein neuer Bewerber die Nutzung dieser Parzelle zugesprochen erhalten hat. Herr Mustermann unterstützt den Vorstand bei der Suche nach einem Pachtnachfolger. Er darf jedoch einen Kaufvertrag mit dem Nachfolger erst dann abschließen, wenn dieser als Mitglied aufgenommen ist. Der Kaufvertrag bedarf der Gegenzeichnung durch den Vorstand.

Musterdorf, den 31.7.1995

Vorstand

Pächter

*Beispiel: Schenkungs-/Verzichtserklärung bei Gartenabgabe*

## **Verzichtserklärung**

Unterzeichneter kündigt den Unterpachtvertrag über die Kleingartenparzelle Nr. 12 wegen Erkrankung mit sofortiger Wirkung.

Die Parzelle wird so, wie sie steht und liegt, dem Verein zurückgegeben. Auf eine Entschädigung für Bebauung und Bepflanzung wird verzichtet.

Es würde mich freuen, wenn die Parzelle einer arbeitslosen Familie zugesprochen werden könnte.

Datum ...                      Karl Meier

## **Übergabeerklärung**

Herr Karl Meier hat seinen Garten unter Verzicht auf eine Entschädigung dem Verein zurückgegeben.

Durch den Verein wird die Parzelle kostenfrei, wie sie steht und liegt, dem neuen Pächter,

Herr Max Schönemann,

übergeben. Beigefügt werden

- ein Wertabschätzungsprotokoll
- drei Fotos des Gartens,
- eine Auflage zur Gartenbewirtschaftung und Beräumung.

Herr Schönemann hat den Garten bis zum ..... in einen ordnungsgemäßen Zustand zu versetzen.

Datum .....                      Vorsitzender

## **Übernahmeerklärung**

Unterzeichneter erklärt, die Parzelle Nr. 12, nachdem er sie besichtigt hat, kostenfrei wie sie steht und liegt, zu übernehmen.

Wegen des Zustandes der Laube und weiterer Garteneinrichtungen sowie der Bepflanzung richtet er jetzt und künftig keinerlei Forderungen, weder an den Vorbesitzer, noch an den Kleingärtnerverein.

Er richtet die Parzelle bis zum ..... gemäß den Auflagen des Vorstandes und den Bestimmungen der Kleingartenordnung ordnungsgemäß her.



Datum ....

Max Schönemann

*Beispiel: Kaufvertrag bei Pächterwechsel*

Auf der Grundlage des § 433 BGB wird zwischen dem bisherigen Nutzer der Kleingartenparzelle Nr. .... im Kleingartenverein .....

Herr/Frau ..... wohnhaft in .....

(nachfolgend **Verkäufer** genannt)

und dem nachfolgenden Nutzer dieser bezeichneten Parzelle Nr. ....

Herr/Frau ..... wohnhaft in .....

(nachfolgend **Käufer** genannt)

in Übereinstimmung mit dem Vorstand des Kleingärtnervereins zur Vergabe der Parzelle an den künftigen Nutzer über die auf der Parzelle befindlichen lt. BKleingG und Kleingartenordnung zulässigen Baulichkeiten, Anlagen und Anpflanzungen nachfolgender Kaufvertrag geschlossen.

1.

Der Verkäufer übergibt die im Wertabschätzungsprotokoll vom ... enthaltenen Baulichkeiten, Anlagen und Anpflanzungen mit Wirkung vom ... an den Käufer. Das rechtskräftige Wertabschätzungsprotokoll ist Bestandteil des Kaufvertrages (Anlage).

2.

Der Käufer zahlt dem Verkäufer die festgestellte Summe entsprechend dem Wertabschätzungsprotokoll vom ...

Der Kaufpreis beträgt .... DM, (in Worten: ..... DM) in Übereinstimmung mit dem Wertabschätzungsprotokoll.

Die Zahlung des Kaufpreises erfolgt: (Termin, Art und Weise der Zahlung): ....

3.

Der Verkäufer versichert, den Käufer ausreichend über die Beschaffenheit der Baulichkeiten, Anlagen und Anpflanzungen informiert zu haben.

Dem Käufer werden an Schriftgut und Unterlagen übergeben (insbesondere Baugenehmigungen für die lt. § 20 a BKleingG bestandsgeschützten Baulichkeiten): .....

4.

Verkäufer und Käufer haben Kenntnis vom Inhalt der §§ 119, 121, 123 - 125, 439 - 441 BGB.

Sie bestätigen, daß die genannten §§ des BGB für diesen Kaufvertrag nicht zutreffen und schließen ein rechtliches Vorgehen gegeneinander aus.

5.

Verkäufer und Käufer treffen nachfolgend genannte sonstige Vereinbarungen über bewegliches und sonstiges Inventar, welches nicht Gegenstand der Wertabschätzung war: .....

Als Preis hierfür wird vereinbart: .... DM. Die Zahlung erfolgt wie unter 2. festgelegt.

6.

Verkäufer und Käufer legen den Kaufvertrag dem Vereinsvorstand zur Kenntnis- und

Stellungnahme vor.

Mit der Unterzeichnung bestätigen Verkäufer, Käufer und Vereinsvorstand, daß keine der Seiten weitere Forderungen hat oder künftig auf dem Rechtswege stellen wird.

7.

Der Vereinsvorstand stimmt diesem Kaufvertrag mit folgenden Forderungen bzw. Auflagen zu:

a) gegenüber dem Verkäufer: .....

b) gegenüber dem Käufer: .....

8.

Dieser Kaufvertrag wurde in ... Exemplaren ausgefertigt und ist nach Unterzeichnung durch Verkäufer, Käufer und Vereinsvorstand rechtskräftig.

Verkäufer

Käufer

Vereinsvorstand

Name: ...

Name: ...

Name: ...

Datum: ...

Datum: ...

Datum: ...

#### **4.6 Anerkennung und Überprüfung der kleingärtnerischen Gemeinnützigkeit**

Die kleingärtnerische Gemeinnützigkeit kann nur auf Antrag des Kleingärtnervereins ausgesprochen werden, wobei die in § 2 BKleingG formulierten Bedingungen erfüllt sein müssen.

Anerkennungsbehörde ist das zuständige Landratsamt, in kreisfreien Städten die Stadtverwaltung.

Vor der Anerkennung wird die zuständige regionale Kleingärtnerorganisation angehört werden, da diese am besten über die satzungsgemäße Tätigkeit des Vereins und über die Art und Weise der kleingärtnerischen Nutzung der Pachtflächen (als Einheit von nichterwerbsmäßiger gärtnerischer Nutzung und Erholung) informiert sein dürfte.

Im Antrag muß der Verein nachweisen, daß

- die Anerkennungsvoraussetzungen vorliegen,
- eine kleingärtnerische Nutzung der Pachtfläche gemäß BKleingG erfolgt,
- die finanzielle Verwaltungsführung mit dem Prinzip der Selbstlosigkeit zu vereinbaren ist,
- er sich der regelmäßigen Gemeinnützigkeitsaufsicht durch die Anerkennungsbehörde unterwirft, insbesondere
- des Einblickes in die Unterlagen des Vereins,
- der Kassenprüfung,
- der Abgabe von Berichten,
- der Nachprüfung von Einzelvorgängen.

Über ihre Tätigkeit muß der als gemeinnützig anerkannte Kleingärtnerverein regelmäßig, wenigstens alle drei Jahre, der Anerkennungsbehörde nach einem vorgegebenen Fragenkatalog berichten. Den Zeitpunkt der Berichterstattung bestimmt die Anerkennungsbehörde.

Natürlich kann die Anerkennung auch durch Widerruf entzogen werden, wenn

- festgestellt wird, daß die Anerkennungsvoraussetzungen von Anfang an nicht vorgelegen haben oder später entfallen sind,
- erhebliche Verstöße gegen Pflichten aus dem Prinzip kleingärtnerischer Gemeinnützigkeit festgestellt und diese nicht behoben werden.

## **Die Antragstellung**

Die Antragstellung auf Zuerkennung der kleingärtnerischen wie auch der steuerlichen Gemeinnützigkeit kann formlos erfolgen. Es sind jedoch bestimmte Unterlagen beizugügen, zu denen in jedem Fall die Satzung und das Duplikat/Ablichtung eines Auszuges aus dem Vereinsregister gehören. In den Formbriefen sind die beizufügenden Unterlagen aufgeführt.

*Formbrief: Antrag auf Anerkennung der kleingärtnerischen Gemeinnützigkeit*

Landratsamt ....  
Umweltamt, z. H. ...  
Bermsgrüner Straße 5

08340 Schwarzenberg

Ort, den ...

## **Antrag auf Anerkennung der kleingärtnerischen Gemeinnützigkeit**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir möchten Antrag auf Anerkennung der kleingärtnerischen Gemeinnützigkeit für unseren Kleingärtnerverein stellen.

Der Verein ist als Kleingartenverein " ... " e. V. unter der Nummer VR ... beim Amtsgericht ... registriert.

Anliegend erhalten Sie

- Satzung,
- Registerauszug,
- Übersicht über die kleingärtnerische Tätigkeit des Vereins,  
zur freundlichen Bearbeitung.

Es wird versichert, daß

- die Anerkennungsvoraussetzungen vorliegen,
- die kleingärtnerische Nutzung in der Mehrheit unserer Parzellen gemäß BKleingG erfolgt,

- die finanzielle Verwaltungsführung mit dem Prinzip der Selbstlosigkeit zu vereinbaren ist,
- der Verein sich der Gemeinnützigkeitsaufsicht durch die Anerkennungsbehörde unterwirft.

Sobald Sie unsere Unterlagen überprüft haben, bitten wir um Übersendung des Anerkennungsbescheides an ... (Adresse des Vorsitzenden).

Mit freundlichen Grüßen

1. Vorsitzender

(Dieser Brief ist von den Vertretern des Vereins im Rechtsverkehr zu unterzeichnen)

#### **4.7 Anerkennung und Überprüfung der steuerlichen Gemeinnützigkeit**

Über die Anerkennung eines Vereins als steuerbegünstigte Körperschaft entscheidet das zuständige Finanzamt nach der Überprüfung der Satzung und der tatsächlichen Geschäftsführung. Die Überprüfung erfolgt in der Regel in einem dreijährigen Turnus, außer wenn der Verein wegen eines gewerblichen Betriebs körperschaftssteuerpflichtig ist.

Stellt das Finanzamt für den Überprüfungstermin fest, daß die Satzung dem Gemeinnützigkeitsrecht entsprach und die tatsächliche Geschäftsführung von der Satzung gedeckt war, hat der Verein einen Rechtsanspruch darauf, als gemeinnützige Körperschaft anerkannt zu werden.

Die Anerkennung erfolgt formell im Freistellungsbescheid oder, wenn der Verein noch andere Steuerbescheide erhält, in einer Anlage zu diesen Bescheiden.

Das Finanzamt kann in folgenden Fällen eine vorläufige Anerkennung ausstellen:

- Nach der Gründung oder nachdem ein Satzungsmangel durch Änderung der Satzung behoben wurde, sobald die Satzung dem Finanzamt vorliegt,
- für die Zeit bis zur nächsten steuerlichen Überprüfung,
- für die neu als gemeinnützig anerkannten Zwecke, sobald der Verein eine formell ordnungsgemäße Satzung vorlegt.

Die vorläufige Anerkennung gilt nur bis zu dem jeweils angegebenen Termin. Sie ist eine informelle Auskunft, die jederzeit vom Finanzamt widerrufen werden kann.

Ach die steuerliche Gemeinnützigkeit wird nur auf Antrag ausgesprochen.

*Formbrief: Antrag auf Anerkennung der steuerlichen Gemeinnützigkeit*

Ort, den ...

An

Finanzamt ...

Betr.: Kleingärtnerverein ...(Name Verein, Ort, Anschrift)

### **Antrag auf Anerkennung der steuerlichen Gemeinnützigkeit**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir möchten Antrag auf Anerkennung der steuerlichen Gemeinnützigkeit für unseren Kleingärtnerverein stellen.

Der Verein ist als Kleingärtnerverein " ... " e. V. beim Amtsgericht ... unter der Nummer VR ... registriert.

Anliegend erhalten Sie

- Satzung
- Registerauszug
- Einnahme- und Ausgaberechnung
- Geschäftsbericht

zur freundlichen Bearbeitung.

Sobald Sie unsere Unterlagen überprüft haben, bitten wir um Übersendung des Freistellungsbescheides an folgende Adresse: .....

Mit freundlichen Grüßen

(Dieser Brief ist von den Vertretern des Vereins im Rechtsverkehr lt. Satzung zu unterzeichnen).

#### **4.8 Vorgehen bei einer Verschmelzung von Vereinen**

Bis zum 1.1.1995 war die "Fusion" von Vereinen nur dadurch zu erreichen, daß einer oder beide Vereine sich auflösten und die Mitglieder des einen - aufgelösten - Vereins in den anderen Verein eintraten oder - bei Auflösung beider Vereine - ein dritter Verein neu gegründet wurde. Dabei mußte das Vermögen der oder des aufgelösten Vereins im Wege der Einzelübertragung auf den anderen/neuen Verein übertragen werden.

Die Rechtslage hat sich ab 1.1.1995 - nach Inkrafttreten des Gesetzes zur Bereinigung des Umwandlungsgesetzes (UmwG) - geändert.

Nunmehr ist auch Vereinen - allerdings im beschränkten Umfang - die Möglichkeit der Verschmelzung eröffnet und zwar sowohl im Wege der Verschmelzung durch Aufnahme als auch durch Neugründung. Dazu ist auf folgendes hinzuweisen:

- Voraussetzung für die Beteiligung eines rechtsfähigen Vereins an der Verschmelzung ist nach § 99 Abs. 1 UmwG, daß die Vereinssatzung oder landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

- Nach § 99 Abs. 2 Art. 1 UmwG können eingetragene Vereine nur andere eingetragene Vereine aufnehmen, wirtschaftliche Vereine können sich auch nur als übertragende Vereine an einer Verschmelzung beteiligen.
- Erforderlich für die Verschmelzung ist ein Verschmelzungsvertrag, für den die allgemeinen Regeln des Umwandlungsrechts gelten (s. §§ 5ff. UmwG).
- Der Vorstand des Vereins hat nach § 8 UmwG einen ausführlichen schriftlichen Verschmelzungsbericht zu erstatten.
- Bei einem wirtschaftlichen Verein ist nach § 100 UmwG der Verschmelzungsvertrag immer durch sog. Verschmelzungsprüfer zu prüfen. Bei einem Idealverein ist diese Prüfung nur erforderlich, wenn mindestens 10 % der Mitglieder dies schriftliche verlangen.
- Über die Verschmelzung entscheidet nach § 13 Abs. 1 S. 2 UmwG die Mitgliederversammlung. Für deren Einberufung gelten die allgemeinen Regeln. Von der Einberufung an sind gem. § 101 UmwG im Geschäftsraum (öffentlicher Aushang) des Vereins bestimmte Schriftstücke auszulegen, aus denen sich jedes Mitglied über die geplante Verschmelzung informieren kann. Nach § 101 Abs. 2 UmwG ist auf Verlangen jedem Mitglied unverzüglich kostenlos eine Abschrift dieser Unterlagen zu erteilen.
- Nach § 103 UmwG bedarf der Verschmelzungsbeschlusses der Mitgliederversammlung einer Mehrheit von drei Vierteln der erschienenen Mitglieder. Die Satzung kann eine größere Mehrheit und weitere Erfordernisse bestimmen. Der Verschmelzungsbeschluss ist nach § 13 Abs. 3 UmwG notariell zu beurkunden.
- Für die Mitgliederversammlung, auf der die Verschmelzung beschlossen werden soll, gelten im übrigen die allgemeinen Regeln. Gem. § 102 UmwG sind in ihr die gleichen Unterlagen auszulegen, die bereits seit der Einberufung bekannt zu machen waren.
- Gem. §§ 16, 17 bzw. 104 UmwG ist die Verschmelzung anzumelden und bekanntzumachen, ihre Eintragung erfolgt gem. §§ 19, 20 und 104 UmwG.

### **Haftung für Verschmelzungsschäden**

Die Vorstandsmitglieder eines übertragenden Vereins sind als Gesamtschuldner zum Ersatz des Schadens verpflichtet, den der Verein, seine Mitglieder oder die Vereinsgläubiger durch die Verschmelzung erleiden (§ 25 Abs. 1 S. 1 UmwG). Vorstandsmitglieder, die bei der Prüfung der Vermögenslage der an der Verschmelzung beteiligten Rechtsträger und beim Abschluss des Verschmelzungsvertrags ihre Sorgfaltspflicht beachtet haben, sind von der Ersatzpflicht befreit (§ 25 Abs. 1 S. 2 UmwG).

Für die Ersatzansprüche sowie die weiteren Ansprüche, die sich für und gegen den übertragenden Verein nach den allgemeinen Vorschriften aus der Verschmelzung ergeben, gilt der Verein als fortbestehend (§ 25 Abs. 2 UmwG). Diese Fiktion überlagert insoweit die Rechtswirkung der Verschmelzungseintragung, die ansonsten zum Erlöschen des übertragenden Rechtsträgers führt (§ 20 Abs. 1 Nr. 2 S. 1 UmwG). Die Ansprüche gegen den insoweit fortbestehenden Rechtsträger verjähren in 5 Jahren. Die Frist rechnet ab dem Tag, an dem die Eintragung der Verschmelzung als bekanntgemacht

gilt.

Die o. g. Ansprüche kann überdies nicht jeder geltend machen. Nach § 26 Abs. 1 UmwG bedarf es hierzu vielmehr eines besonderen Vertreters, der durch das Registergericht am Sitz des übertragenden Vereins auf Antrag eines Mitglieds oder eines Gläubigers zu bestellen ist.

Gegen die Entscheidung des Gerichts findet die sofortige Beschwerde statt (§ 26 Abs. 1 S. 4 UmwG).

#### 4.9 Vorgehen bei einer Teilung des Vereins

Jeder eingetragene Verein hat drei Möglichkeiten den Verein zu teilen:

| <b>Aufspaltung<br/>(§123 Abs. 1 UmwG)</b>   | <b>Abspaltung<br/>(§ 123 Abs. 2 UmwG)</b>   | <b>Ausgliederung<br/>(§ 123 Abs. 3 UmwG)</b>   |
|---|---|--|
| Ein Rechtsträger (zum Beispiel ein eingetragener Verein) kann unter Auflösung ohne Abwicklung sein Vermögen aufspalten und es im Wege einer Sonderrechtsnachfolge entweder auf mindestens zwei bereits bestehende andere Rechtsträger oder dadurch neu gegründete Rechtsträger gegen die Gewährung von Anteilen oder Mitgliedschaften für die bisherigen Anteilshaber bzw. Mitglieder übertragen. | Diese Form der Spaltung ist davon gekennzeichnet, daß ein Rechtsträger einen oder mehrere Teile seines Vermögens abspalten kann zur Aufnahme dieser Teile als Gesamtheit durch einen bestehenden oder zur Neugründung durch Übertragung dieses Teils oder dieser Teile jeweils als Gesamtheit auf einen oder mehrere dadurch gegründete oder neu gegründete Rechtsträger. Auch hier erfolgt die Neugliederung nur gegen die Gewährung von Anteilen oder Mitgliedschaften dieses Rechtsträgers oder dieser Rechtsträger an die Anteilshaber des übertragenden Rechtsträgers. | Ein Rechtsträger kann aus seinem Vermögen auch einen oder mehrere Teile ausgliedern zur Aufnahme durch Übertragung dieses oder dieser Teile jeweils als Gesamtheit auf einen oder mehrere bestehende Rechtsträger oder zur Neugründung durch Übertragung dieses oder dieser Teile jeweils als Gesamtheit auf einen oder mehrere von ihm dadurch gegründeten neuen bzw. neue Rechtsträger jeweils gegen Gewährung von Anteilen oder Mitgliedschaften dieses Rechtsträgers oder dieser Rechtsträger an den übertragenden Rechtsträger. |

Eine Spaltung kann auch durch gleichzeitige Übertragung auf bestehende und neue Rechtsträger erfolgen.

Auf die Spaltung sind grundsätzlich die Vorschriften über die Verschmelzung in entsprechender Form anzuwenden. Einzelne, speziell auf die Verschmelzung zugeschnittene Regelungen, bleiben von diesem in § 125 UmwG enthaltenen generellen Verweis jedoch ausgenommen.

Die Spaltung kann von den Vertretungsorganen der übertragenden Rechtsträger, aber auch von den übernehmenden Rechtsträgern angemeldet werden (§ 129 UmwG). Die Spaltung darf jedoch erst in das über den übernehmenden Rechtsträger zuständige Register eingetragen werden, wenn eine entsprechende Eintragung bei dem übertragenden Rechtsträger erfolgt ist (§ 130 Abs. 1 UmwG).

#### 4.10 Die Auflösung und Liquidation des Kleingartenvereins

Es gibt viele Möglichkeiten, die zur Auflösung des Vereins führen, nachfolgend werden einige erläutert:

### **Der Verein kann durch Beschluß der Mitgliederversammlung aufgelöst werden (§ 41 Satz 1 BGB)**

Da diese Vorschrift in § 40 BGB nicht genannt ist, kann den Mitgliedern das Recht, den Verein aufzulösen, durch die Satzung nicht genommen werden. Dagegen wird es teilweise für zulässig erachtet, in der Satzung das Auflösungsrecht neben der Mitgliederversammlung noch einem weiteren Vereinsorgan (z. B. dem Vorstand) oder sogar einem Dritten - insbesondere bei Eingliederung des Vereins in einen größeren Verband - einzuräumen. Es bestehe kein Grund zu der Annahme, daß § 41 Satz 1 BGB das Auflösungsrecht ausschließlich der Mitgliederversammlung vorbehalten habe, zumal andere Organe befugt sein könnten, die Satzung und sogar den Vereinszweck zu ändern; es genüge, daß der Mitgliederversammlung das Auflösungsrecht erhalten bleibe. Diese Meinung berücksichtigt jedoch nicht genügend, daß es sich bei der Selbstauflösung des Vereins um eine Entscheidung handelt, die in ihrer Bedeutung mit keinem anderen Vereinsbeschluß vergleichbar ist, sondern sozusagen das Gegenstück zur Gründung des Vereins darstellt. Es hat daher seinen guten Grund, daß der Gesetzgeber in § 41 Satz 1 BGB das Recht, den Verein aufzulösen, der Mitgliederversammlung als dem obersten Vereinsorgan zugesprochen hat. Durch diese Forderung des Gesetzgebers ist es nicht möglich den Verein gegen den Willen seiner Mitglieder aufzulösen, wie es nach den §§ 32 und 33 BGB gerechtfertigt wäre.

### **Ende eines Vereins wegen vollständigem Mitgliederverlust**

Mit dem Verlust seiner Mitglieder gerät ein Verein in der Regel in finanzielle Schwierigkeiten. Dies ist jedoch oft nicht alles. Rechtliche Probleme kommen hinzu, wenn die Mitgliederzahl des Vereins unter drei herabsinkt. Hier droht der Verlust der Rechtsfähigkeit. Verliert ein eingetragener Verein sogar alle seine Mitglieder, erlischt der Verein. Das Vereinsvermögen reicht für den Fortbestand des Vereins nicht aus. Der Verein ist abzuwickeln. Mit dieser Aufgabe ist ein Pfleger zu beauftragen. Dieser ist von dem Gericht zu bestellen, bei dem der Verein (noch) im Register eingetragen ist. Das Gericht muß in diesem Zusammenhang dafür Sorge tragen, daß das Vereinsregister berichtigt, also der zu Unrecht eingetragene Verein gelöscht wird. Auch diese Löschung ist von einem ggf. noch vorhandenem Vermögen des Vereins unabhängig.

Stellt sich nach der Eintragung des Lösungsvermerks heraus, daß der Verein zu Unrecht im Vereinsregister getilgt wurde, kann der Vermerk von Amts wegen aufgehoben und die Eintragung wieder hergestellt werden.

### **Zahl der Vereinsmitglieder unter 3 gesunken (§ 73 BGB)**

Die Entziehung erfolgt auf Antrag des Vorstandes (siehe nachstehendes Muster) und, wenn der Antrag nicht binnen 3 Monaten gestellt wird, von Amts wegen nach Anhörung des Vorstandes. Um sich Gewißheit über die Zahl der Vereinsmitglieder zu verschaffen,



kann das Gericht gem. § 72 BGB jederzeit vom Vorstand die Einreichung einer von ihm unterschriebenen Bescheinigung über die Zahl der Vereinsmitglieder verlangen. Der **Beschluß**, durch den die Rechtsfähigkeit entzogen wird, ist dem Vorstand zuzustellen. Gegen den Beschluß kann binnen zwei Wochen ab Zustellung Erinnerung eingelegt werden. Gegen eine Entscheidung des Landgerichts ist die weitere Beschwerde zum Oberlandesgericht gegeben.

*Muster: Antrag an das Amtsgericht auf Entziehung der Rechtsfähigkeit gem. § 73 BGB*

(eine notarielle Beglaubigung der Unterschrift ist nicht erforderlich)

Karl Schulz

Dresden, den ...

An das Amtsgericht Dresden

Betr.: Kleingartenverein "Rote Nelke" e. V. (Aktenzeichen VR ...)

Der Kleingartenverein "Rote Nelke" e. V. besteht einschließlich meiner Person nur noch aus zwei Mitgliedern. Ich bin einzelvertretungsberechtigtes Vorstandsmitglied.

Ich beantrage, dem Verein die Rechtsfähigkeit zu entziehen. Das zweite Mitglied ist ...

Karl Schulz

### **Verbot eines Vereins**

Das Erlöschen des Vereins kann auch durch Verbot des Vereins und Einziehung seines Vermögens gem. §§ 3, 4, 11 Abs. 2 VeeinsG eintreten. Das Verbot kommt in Betracht, wenn die Zwecke oder die Tätigkeit des Vereins Strafgesetzen zuwiderläuft oder er sich gegen die verfassungsmäßige Ordnung oder den Gedanken der Völkerverständigung richtet.

### **Verlust der Rechtsfähigkeit durch Entziehung**

Nach § 43 Abs. 1, 2 BGB kann dem Verein die Rechtsfähigkeit entzogen werden, wenn er durch einen gesetzeswidrigen Beschluß der Mitgliederversammlung oder durch gesetzwidriges Verhalten des Vorstandes das Gemeinwohl gefährdet, oder wenn der Verein, dessen Zweck nach der Satzung nicht auf einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb gerichtet ist, wirtschaftliche Zwecke verfolgt.

## **Verlust der Rechtsfähigkeit aus sonstigen Gründen**

Gründe für den Verlust der Rechtsfähigkeit können auch sein:

- Nach allgemeiner Meinung hat im Gegensatz zur Eröffnung des Konkursverfahrens die Eröffnung des gerichtlichen Vergleichsverfahrens nicht den Verlust der Rechtsfähigkeit zur Folge.
- Die Rechtsfähigkeit kann aber durch Verzicht verlorengehen. Wenn der Verein auf die Rechtsfähigkeit verzichtet, besteht er als nichtrechtsfähiger Verein fort. Für den Verzicht auf die Rechtsfähigkeit ist der Beschluß der Mitgliederversammlung erforderlich. Dieser Beschluß muß nicht mit der für eine Auflösung erforderlichen Mehrheit, sondern mit der für eine Satzungsänderung notwendigen gefaßt werden, da der Beschluß den Verein als Personenverband bestehen lassen und nur seine Rechtsform ändern will.
- Die durch die Eintragung in das Vereinsregister erlangte Rechtsfähigkeit geht ferner verloren, wenn der Verein gem. §§ 159, 42 FGG (Gesetz über die Angelegenheiten der Freiwilligen Gerichtsbarkeit) von Amts wegen im Vereinsregister gelöscht wird. Das kommt insbesondere in Betracht, wenn ein Verein eingetragen ist, dessen Zweck nach der Satzung auf einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb gerichtet ist oder, wenn die Eintragung durch Täuschung des Registergerichts herbeigeführt wurde.

## **Wer erhält das Vereinsvermögen?**

Mit der Auflösung des Vereins oder der Entziehung der Rechtsfähigkeit fällt das Vermögen an die in der Satzung bestimmten Personen. Auf diese geht das Vermögen, mit Ausnahme des Anfalls an den Fiskus, jedoch nicht automatisch über. Sie erwerben vielmehr nur einen schuldrechtlichen Anspruch auf Übertragung des Vermögens, das nach Befriedigung der Vereinsgläubiger übrigbleibt. Der Anfall des Vereinsvermögens ist in den §§ 45 ff. BGB geregelt. Sie gelten für alle Fälle der Auflösung des Vereins und des Verlustes der Rechtsfähigkeit.

Wer Anfallsberechtigter ist, bestimmt die Satzung oder das nach der Satzung zuständige Vereinsorgan. Das Anfallrecht eines Dritten kann jederzeit durch eine Satzungsänderung aufgehoben werden und zwar auch noch im Liquidationsverfahren. Bei einem nicht auf einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb gerichteten Verein - Idealverein - steht der Mitgliederversammlung auch ohne ausdrückliche Bestimmung in der Satzung die Regelung des Anfalls zu. Allerdings kann in diesem Fall das Vermögen nur einer öffentlichen Anstalt oder Stiftung zugewiesen werden. Beschlüsse darüber, wie das Vermögen bei Auflösung zu verwenden ist, dürfen bei Vereinen, die gemeinnützige, mildtätige oder kirchliche Zwecke verfolgen, gem. §§ 51, 61 Abs. 2 AO erst nach Einwilligung des Finanzamtes ausgeführt werden.

Bei einem Kleingartenverein besteht die Besonderheit, daß mit dem Erlöschen des Vereins ein Vertragspartner des Zwischenpachtvertrages fehlt, zumindest, sollte der Vertrag zwischen Verpächter und Kreis- oder Territorialverband geschlossen worden sein, der Vertragsgehilfe.

Näheres zu diesem Sachverhalt wird im Thema Pachtvertrag erläutert.

#### **4.11 Das Vereinsheim: Verpachtung oder Eigenbewirtschaftung**

Diese Frage ist nicht einfach zu beantworten, denn die Ausgangspunkte sind sehr unterschiedlich.

Ein Vereinsheim in einem sehr desolaten Zustand bedarf einer grundlegenden Instandsetzung. Seitens der Hygiene wird besonderer Wert auf die Toilettenanlage gelegt. In der Vergangenheit mußten einige Vereinsheime schließen, da die geforderten Bedingungen nicht mehr erfüllt werden konnten.

Wenn man außerdem noch an die steuerrechtlichen Besonderheiten denkt, dann vergeht der Spaß an einem Vereinsheim gänzlich. Denn nachhaltige Verluste stehen der Gemeinnützigkeit immer entgegen. Dies gilt sowohl für den wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb als auch für die Vermögensverwaltung.

Und dennoch - zur Erfüllung seiner Aufgaben braucht der Verein auch heute noch sein Heim. Es ist eine wesentliche Klammer für den Erhalt der Gemeinschaft. Ohnehin ist schon zu beobachten, daß sich immer mehr eine Zweckgemeinschaft statt eines Vereinslebens entwickelt.

Im wesentlichen bestehen zwei Möglichkeiten der Bewirtschaftung:

##### **Ein durch die Mitglieder selbstbewirtschaftetes Vereinsheim**

Wird das Vereinsheim selbst bewirtschaftet, stellt sich die Frage: Wer führt die Bewirtschaftung durch? Außerdem ist für die Beachtung der lebensmittelrechtlichen Vorschriften Verantwortung zu tragen. Hierzu ist es notwendig, daß zumindest der Vorstand die Berechtigung zum Führen einer Gastwirtschaft hat. Entsprechende Lehrgänge werden von der Industrie- und Handelskammer angeboten.

Nicht zu unterschätzen sind die vorgeschriebenen gesundheitspolizeilichen Untersuchungen für all diejenigen Personen, die mit tierischen Erzeugnissen (wie z. B. Fleisch, Wurst usw.) in Verbindung kommen. Die entsprechenden Auskünfte werden von den Gesundheitsämtern erteilt.

Dies ist die eine Seite der Medaille, das Durchstehen der langfristigen Eigenbewirtschaftung die andere. Hier gibt es verschiedene Modelle. Eine Möglichkeit ist: Alle Mitglieder, die nicht bewirtschaften, müssen einen Ergänzungsbeitrag entrichten. Hier sollte man die Augen nicht vor der Realität verschließen, dies sind Ergänzungsbeiträge und damit nicht spendenfähig.

Erhalten die Vereinsmitglieder für ihre Tätigkeit in der Vereinsgaststätte ein Entgelt, ist eine Arbeitnehmerstellung gegeben.

Überführt ein Verein Gelder aus dem ideellen Bereich in den Bereich des

wirtschaftlichen Geschäftsbetriebs, verliert er vom Grundsatz her die Gemeinnützigkeit. Dies läßt sich in der Praxis dadurch vermeiden, daß buchhalterisch wie folgt gebucht wird:

Forderungen ideeller Bereich / Verbindlichkeiten im wirtschaftlichen Bereich

Eine solche Buchung dokumentiert in der Praxis den Willen, daß der Verein dem wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb, der steuerschädlich ist, nicht für dauerhaft gemeinnützige Gelder zur Verfügung stellt.

Die vorstehenden Grundsätze gelten bei nachhaltigen Verlusten im Bereich der Vermögensverwaltung entsprechend.

Gelegentliche Verluste sind jedoch nicht gemeinnützigkeitsschädlich, wenn der Ausgleich auf anderem Wege ernsthaft versucht wird (§ 55 AO Nr. 4 Anwendungserlaß Abgabenordnung [AEAO]). Dies kann z. B. durch die Erhöhung von Entgelten für Leistungen des steuerpflichtigen wirtschaftlichen Geschäftsbetriebes geschehen. Es ist auch zulässig,

- Umlagen zu erheben bzw.
- Zuschüsse von Firmen usw. zu beantragen.

Derartige Zuwendungen sind jedoch keine steuerbegünstigten Spenden.

Ob gemeinnützigkeitsschädliche Verluste vorliegen, ist nicht von dem Ergebnis des einzelnen wirtschaftlichen Geschäftsbetriebes, sondern von dem zusammengefaßten Ergebnis aller wirtschaftlichen Geschäftsbetriebe abhängig.

### **Kann die Problematik durch eine Vorschaltgesellschaft oder Gesellschaft bürgerlichen Rechts umgangen werden?**

Übersteigen die Einnahmen aus allen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieben die Grenze von 60.000 DM, so ist der Verein nach allgemeinen Grundsätzen Körperschaftsteuer- und gewerbsteuerpflichtig. Gerade beim Vorhandensein eines Vereinsheims dürfte diese Grenze sehr leicht überschritten werden. Deshalb ist zu überlegen, ob nicht die Bewirtschaftung z. B. durch eine Gesellschaft des bürgerlichen Rechts erfolgen sollte. Die könnte geschehen in Form eines Zusammenschlusses von mehreren Vereinsmitgliedern zur Durchführung der Bewirtschaftung.

Bedenken Sie jedoch, diese Gesellschaft bürgerlichen Rechts ist ein eigenständiges Rechtssubjekt, sodaß Umsatzsteuer, Gewerbesteuer und eine sogenannte Feststellungserklärung für den Gewinn abzugeben sind. Ein anteiliger Gewinn ist bei den Gesellschaftern sodann einkommensteuerpflichtig.

### **Verpachtetes Vereinsheim**

Eine Vermögensverwaltung ist grundsätzlich für die Besteuerung mit Körperschaft-, Gewerbe- und Vermögensteuer ohne Bedeutung. Sie hat jedoch im Hinblick auf die

Gemeinnützigkeit insoweit Auswirkung, als gegen den Grundsatz der Mittelverwendung i. S. von § 55 Abs. 1 Nr. 1 AO verstoßen wird.

Die Finanzverwaltung lehnt die Gemeinnützigkeit immer dann ab, wenn die Vermögensverwaltung auf Dauer gesehen zu Verlusten führt, weil damit nicht ausschließlich satzungsmäßige Zwecke verfolgt werden. Deswegen ist bei Verlusten wie folgt zu buchen:

Forderungen ideeller Bereich / Verbindlichkeit Vermögensverwaltung

Arbeitet der Bereich der Vermögensverwaltung nachhaltig mit Verlusten und kommt man auch unter dem Gesichtspunkt des Totalgewinns zu keinem anderen Ergebnis, ist die Gemeinnützigkeit des Vereins in Frage gestellt.

In der Praxis wird sich schon aufgrund der Abschreibung ein oftmals nachhaltiger Verlust im Bereich der Vermögensverwaltung ergeben. Dabei gilt es jedoch zu beachten, daß für die Berechnung der Einkunftserzielungsabsicht nicht die steuerliche Abschreibung maßgeblich ist, sondern es ist von einer Nutzungsdauer von 100 Jahren zur Berechnung der Abschreibung auszugehen. Liegt die Pacht unter der ortsüblichen Pacht, wird das Entgelt des Pächters oftmals auch in der Erbringung von Naturalleistungen bestehen. So kann z. B. der Pächter verpflichtet sein, das Vereinsheim mit Nebenräumen sauber zu halten, sofern der Beweis dafür erbracht werden kann, daß die monatliche Pacht objektiv zu gering ist. Desweiteren kann eine konkretisierbare Gegenleistung darin bestehen, daß der Pächter weitere Aufgaben übernommen hat. Wird z. B. ein Vereinsheim von Anfang an verpachtet, ist es dem Bereich der Vermögensverwaltung zuzuordnen. Folglich sind die Pachteinnahmen weder körperschaftssteuerpflichtig noch gewerbsteuerpflichtig.

Wird ein früher selbst bewirtschaftetes Vereinsheim später vermietet, dann scheidet dieses mit allen steuerlichen Konsequenzen aus dem Betriebsvermögen aus. Soweit ansonsten kein anderer Geschäftsbetrieb vorlag, ist dies als Betriebsaufgabe zu qualifizieren. Es ist bei dieser Problematik zu beachten, daß der Differenzbetrag zwischen Buchwert und Teilwert steuerpflichtig ist.

Nachdem ein Vereinsheim regelmäßig mit großen Eigenleistungen erstellt wurde, ergibt sich daher in der Praxis ein großer Wertunterschied. Deswegen dürfte die Behandlung als geduldetes Betriebsvermögen (§ 4 Abs. 1 S. 4 Einkommensteuergesetz [EStG]) sinnvoll sein, was jedoch zur Konsequenz hat, daß die Pacht dem wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb und nicht der Vermögensverwaltung zuzuordnen ist.

### **Vergessen Sie die Versicherungen nicht!**

Ein Vereinsheim ist nicht nur gegen Elementarschäden zu versichern, sondern gerade in der heutigen Zeit ist eine Versicherung für Einbruchschäden einschließlich Vandalismus notwendig. Daneben sollte man an die üblichen Versicherungen wie Glas-, Wasser-, Elektrizität- aber auch an eine Gebäudehaftpflichtversicherung denken.

### **Und wenn das Vereinsheim einmal verkauft wird?**

War das Vereinsheim dem Bereich der Vermögensverwaltung zuzurechnen, ergeben sich keine Besonderheiten. Völlig anders verhält es sich jedoch, wenn das Vereinsheim dem wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb zuzuordnen war. In einem solchen Fall ist der Buchgewinn (dies ist der Unterschiedsbetrag zwischen dem Veräußerungserlös und dem sogenannten Restbuchwert) körperschaftssteuer und gewerbsteuerpflichtig.

Soll ein neues Vereinsheim gekauft oder gebaut werden, ist an eine Rücklage nach § 6 b EStG zu denken. Diese Rücklage bewirkt eine Steuerneutralität des Buchgewinns. Sie führt aber dazu, daß die neue Abschreibungsbemessungsgrundlage sich um die übertragene Rücklage mindert.

#### **4.12 Der Verein und der Aufstellungsbeschluß der Kommune über einen Bebauungsplan**

Seit 1992 sind die Städte und Gemeinden angehalten, einen Flächennutzungsplan für ihr Territorium zu erstellen. Er ist seinem Wesen nach nur ein vorbereitender Plan und stellt für das ganze Gemeindegebiet die beabsichtigte Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar.

Entsprechend dem Baugesetzbuch (BauGB) sind die Kommunen verpflichtet, den Flächennutzungsplan im Rahmen der Bürgerbeteiligung 4 Wochen lang öffentlich auszulegen, sodaß jeder Einwohner, also auch jeder Kleingärtner, die Möglichkeit hat, Einsicht zu nehmen.

Während der Zeit der öffentlichen Auslegung kann die Bevölkerung Bedenken und Einsprüche gegen diesen Plan anmelden. Danach wird der Flächennutzungsplan nochmals überarbeitet, konkretisiert und wiederum, diesmal aber nur 14 Tage, öffentlich ausgelegt. Auch jetzt hat die Bevölkerung nochmals die Möglichkeit zu Einsichtnahme. Nach der erneuten Aktualisierung überprüft das Regierungspräsidium den Entwurf und bestätigt ggf. diesen Plan.

Der Flächennutzungsplan enthält keine rechtsverbindlichen Bodennutzungsregeln sondern lediglich richtungsweisende Darstellungen, aus denen die Bebauungspläne zu entwickeln sind.

Der Bebauungsplan ist ein verbindlicher Bauleitplan, der die rechtsverbindlichen Fortsetzungen für die städtebauliche Ordnung enthält und die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderlichen Maßnahmen bildet.

Der gesetzliche Schutz, der auch im § 20 a für Dauerkleingartenanlagen ausgesprochen wird, trifft also nur für Kleingartenanlagen zu, die in die entsprechenden Bebauungspläne einbezogen wurden. Für Kleingartenanlagen, die nur im Flächennutzungsplan als Dauerkleingartenanlagen ausgewiesen sind, haben den gesetzlichen Schutz nicht. Besteht die Gefahr, daß eine Kleingartenanlage, die noch nicht den Status Dauerkleingartenanlage besitzt aufgrund von Bauvorhaben ihrer Pachtfläche verlustig werden könnte, so sollte von der Kommune, entsprechend § 8 Abs. 4 Satz 1 des BauGB, die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplanes gefordert werden.

Um jedoch überhaupt in das kommunale Grün einbezogen werden zu können, müssen unsere Kleingartenanlagen der Bevölkerung als Naherholungsräume geöffnet sein. Diese gewinnen auch zukünftig auf stadtökologischem Gebiet an Bedeutung. Kleingartenanlagen haben eine wichtige städtebauliche und sozialpolitische Funktion. Sie stellen ein Element zur Durchgrünung und Auflockerung der Bebauung dar und verbessern das ökologische Gleichgewicht in den Städten. Kleingartenanlagen sind aber auch von großer sozialer Bedeutung für die gesunde Lebensweise. Besonders in ihrer Ausgleichsfunktion zu einseitiger Berufstätigkeit aber auch für Nichterwerbsfähige und Rentner können sie wesentlich zu einer Verbesserung der Lebensverhältnisse beitragen. Unsere Organisation muß sich aber auch künftig im Rahmen der Natur- und Umweltdiskussion kompetenter in die Kommunen einbringen.

#### **4.13 Der Verein und die Erschließungsbeiträge**

Rechtsgrundlage für die Erhebung von Beiträgen, insbesondere für Errichtung und Ausbau von Straßen, ist das Kommunalabgabengesetz. Zahlungspflichtiger ist in jedem Fall der Grundstückseigentümer. Dieser kann nach § 5 Abs. 5 Satz 1 BKleingG vom Pächter die Erstattung der öffentlich-rechtlichen Lasten verlangen, die auf dem verpachteten Grundstück ruhen. Aber: Für Erschließungsbeiträge trifft das BKleingÄndG in Art. 2 eine Sonderregelung. Danach werden Erschließungsbeiträge für Grundstücke, die als Kleingärten i.S.d. BKleingG genutzt werden, nach § 135 Abs. 4 Satz 3 Baugesetzbuch (BauGB) solange zinslos gestundet, bis das Kleingartengrundstück einer anderen Nutzung zugeführt wird.

Auch unter diesem Gesichtspunkt gewinnt die "kleingärtnerische Gemeinnützigkeit" an Bedeutung. Wird einem Verein diese Gemeinnützigkeit aberkannt, hat der Verpächter die Möglichkeit, Einzelpachtverträge zu schließen. Somit entfällt die Nutzung als Kleingarten, das Pachtgrundstück wird in eine Erholungsfläche umgewandelt und die Voraussetzung "einer anderen Nutzung zugeführt" ist erfüllt. Der Pachtzins steigt und einer Weiterberechnung der Erschließungsbeiträge steht nichts mehr im Wege.

#### **4.14 Der Verein und die Abwassergebühren**

Die Gesetzeslage ist hier ähnlich der Erschließungsbeiträge, weil die bei kleingärtnerischer Gartennutzung gelegentlich anfallenden Fäkal- und Schmutzwassermengen problemlos und umweltgerecht über Kompostierung verwertet werden können. Außerdem geht der Gesetzgeber durch die Regelung in § 135 Abs. 4 Satz 3 BauGB davon aus, daß in Kleingartenanlagen und Kleingärten keine Entsorgungspflicht entsteht.

Auch hier muß berücksichtigt werden, daß eine ungerechtfertigte Einleitung von Abwasser in bestehende Kanalsysteme (Schwarzanschluß) von den zuständigen Stellen geahndet wird. Ebenso ist es nicht statthaft, Abwasser über Sickergruben abzuleiten und

somit das Grundwasser zu verunreinigen.

## Argumentation des LSK

### 4.15 Der Verein und die Straßenreinigungsgebühren

Entsprechend § 5 Abs. 3 BKleingG kann der Verpächter mit Wirkung vom 1.5.1994 die öffentlich-rechtlichen Lasten vom Grundstückspächter ersetzt verlangen. Darunter fallen insbesondere die Grundsteuern und die Straßenreinigungsgebühren.

In den neuen Bundesländern können aufgrund von Überleitungsvorschriften Grundsteuer und Straßenreinigungsgebühren direkt vom Nutzer und damit vom Zwischenpächter erhoben werden.

Für Straßenreinigungsgebühren und Grundsteuern gibt es keine rückwirkenden Regelungen.

Der Bundesverband Deutscher Gartenfreunde (BDG) e. V. vertritt die Ansicht, daß die Kommune keine Gebührenbescheide gegen sich selbst erlassen kann. Daher kann sie bei kommunal- eigenen Grundstücken weder Grundsteuer noch Straßenreinigungsgebühren abführen kann, wie der Bundesgerichtshof (BGH) in anderem Zusammenhang festgestellt hat. Das Landgericht Dortmund hat in seiner Entscheidung vom 19.10.1995, Az 7 O 295/95, diese Ansicht bestätigt. Das Gericht führt aus: "Da niemand gleichzeitig Schuldner und Gläubiger derselben Forderung sein kann, darf die Stadt für die in ihrem Eigentum stehenden Grundstücke keinen Bescheid über Grundsteuern erlassen. Sie darf auch keine Straßenreinigungsgebühren erheben, wenn sie die Straßenreinigung in eigener Regie durchführt."

Das Gericht stellte fest, daß die Stadt diese öffentlich-rechtlichen Lasten nicht erheben darf und verurteilte sie, die bereits gezahlten Beträge zurückzuzahlen.

In den neuen Bundesländern besteht nun der Trend, die Straßenreinigung einer außenstehenden Firma zu übergeben. Somit bekommt die Kommune selbst die Straßenreinigung in Rechnung gestellt und kann diese somit an die Kleingärtner weiterberechnen. Auf diesem Weg wird das o.g. Gerichtsurteil umgangen.

Bei Kleingartenanlagen, die sich auf Privatland befinden, ist die Weiterberechnung der Straßenreinigungsgebühr an die Kleingärtner natürlich berechtigt.

### 4.16 Der Verein, der Kleingärtner und die Grundsteuer

siehe Argumentationsmaterial des LSK

### 4.17 Der Verein und der Datenschutz

Für den Geschäftsbetrieb in einem Kleingartenverein besteht die dringende



Notwendigkeit, personengebundene Daten zu erfassen, sie sind die Voraussetzung, um ein Vereinsleben aufrechtzuerhalten. Dies beginnt mit der Erstellung eines Unterpachtvertrages, der die vertragliche Grundlage des Pachtverhältnisses bildet und weiterer Informationen, die für die Parzellennutzung notwendig sind, der Datenerfassung zur Mitgliedschaft, ggf. für den Abschluß von Haftpflicht-, Lauben und Unfallversicherung und letztlich für den Bezug der Fachzeitschrift. Schon für die Eintragung in das Vereinsregister benötigt das Registergericht wenigstens sieben Namen und Unterschriften, um die Eintragung vollziehen zu können. Also müssen vom Verein personenbezogene Daten wie Namen, Titel, akademische Grade, Anschrift, Telefonnummer, Geburtsjahr, Eintritt in den Verein und Informationen über die gepachtete Parzelle erfaßt und gespeichert werden.

Aufgabe und Zweck des Datenschutzes ist es nun, daß Personen, deren Daten erfaßt wurden, davor geschützt werden, daß sie durch den Umgang mit ihren Daten in ihrem Persönlichkeitsrecht nicht beeinträchtigt werden. Die Bundesregierung verabschiedete deshalb am 20.12.1990 das Gesetz zur Fortentwicklung der Datenverarbeitung und des Datenschutzes. Der Gesetzgeber geht davon aus, daß das Speichern, Verändern oder Übermitteln personenbezogener Daten oder ihre Nutzung als Mittel für die Erfüllung eigener Geschäftszwecke zulässig ist, wenn diese für die Zweckbestimmung eines Vertragsverhältnisses mit den Betroffenen notwendig ist (§ 28). Es sollte jedoch darüber informiert werden, für welchen Zweck ihre Daten gespeichert werden und welche anderen Personen und Einrichtungen Zugang zu diesen Informationen haben (§ 34). Der zugriffsberechtigte Personenkreis muß natürlich informiert sein, daß es ihnen nicht gestattet ist, die personengebundenen Daten unbefugt zu verarbeiten oder zu nutzen (Daten-geheimnis). Sollten Daten für Zwecke der Werbung, Markt- oder Meinungsforschung weitergereicht werden, so bedarf es der Zustimmung der Betroffenen (§ 28 [3]). Oftmals besteht vom Verpächter der Wunsch, eine Liste über die jeweiligen Unterpächter zu erhalten. Dieser Forderung braucht seitens des Vereins nicht nachgekommen werden.

Vereinsrechtlich gesehen vertritt der Vorstand den Verein gerichtlich und außergerichtlich (§ 26 [2] BGB), er hat die Stellung eines gesetzlichen Vertreters. Auch vertragsrechtlich gesehen, besteht kein Erfordernis Informationen über Einzelmitglieder weiterzugeben. Der Zwischenpachtvertrag wurde durch den Verpächter und den Kreis- bzw. Territorialverband geschlossen. Somit ist dieser Vertragspartner und nicht der Kleingärtner.

Mit der Weitergabe der Einzeladressen besteht immer die Gefahr, daß der Verpächter widerrechtlich versucht, Einzelpachtverträge zu den Bedingungen der Nutzungsentgeltverordnung zu schließen.

Abschließend ist folgendes zu bemerken. Wenn natürliche und juristische Personen Forderungen nach persönlichen Daten der Einzelmitglieder stellen, so sollte, bevor diese weitergereicht werden, Rücksprache mit dem Kreis- oder Territorialverband genommen werden.

#### **4.18 Umgang mit Bepflanzung und baulichen Anlagen in der Parzelle, die den Rahmen**

## der kleingärtnerischen Nutzung sprengen

Der § 20 a BKleingG Punkt 7 geht davon aus, daß vor dem Wirksamwerden des Beitritts rechtmäßig errichtete Gartenlauben, die die im § 3 Abs. 2 vorgesehene Größe überschreiten oder andere der kleingärtnerischen Nutzung dienende Anlagen können unverändert genutzt werden. Die Kleintierhaltung in Kleingartenanlagen bleibt unberührt soweit sie die Kleingärtnergemeinschaft nicht wesentlich stört und der kleingärtnerischen Nutzung nicht widerspricht.

Das bedeutet, alles das, was zu VKSK-Zeiten **rechtmäßig** errichtet wurde, darf auch weiterhin im Kleingarten Anwendung finden. Diese Objekte sind nicht personenbezogen, sondern objektbezogen, d. h. bei einem Wechsel des Gartenpächters kann z. B. die über 25 m<sup>2</sup> große Laube auch weiter durch den neuen Pächter genutzt werden. Der Bestandschutz greift solange, wie die bauliche Substanz der entsprechenden Gartenlaube existent ist. Gleiches trifft für alle Gegenstände zu, die der kleingärtnerischen Nutzung dienen.

Strittig sind jedoch alle Baulichkeiten und Pflanzungen, die der kleingärtnerischen Nutzung widersprechen. Dazu gehören Waldbäume, die in der Natur größer als 3 m werden, Swimmingpools, Grillkamäne u.ä. Entsprechend der Kleingartenordnung des VKSK durften diese Objekte ebenfalls nicht im Kleingarten gepflanzt bzw. errichtet werden. Besonders die Probleme "Nadelbäume" und "Swimmingpools" lösten in der Vergangenheit große Diskussionen in den Medien aus.

Zum Thema Nadelbäume. Obwohl die Nadelbäume, wie bereits festgestellt, auch zu VKSK-Zeiten nicht genehmigt waren, wurde dennoch zum Bestand in den Kleingärten seitens des Vereinsvorstandes wenig unternommen. Geltendes Recht geht davon aus, daß hier der Zeitabstand zwischen dem Ereignis und dem Widerspruch durch den Vereinsvorstand nicht groß sein darf, weil ansonsten kein Handlungsbedarf bestehen würde.

Damit dieser Widerspruch den Vereinsvorständen bei einer evtl. Gerichtsverhandlung nicht zum Nachteil gereicht, geht man nunmehr davon aus, daß Nadelbäume, die vor 1990 gepflanzt wurden und der kleingärtnerischen Nutzung keinen Abbruch tun, vorerst in der Parzelle belassen werden können. Die Beeinträchtigung gegen die kleingärtnerische Nutzung bezieht sich auf die eigene Parzelle ebenso, wie auf die Parzelle des Gartennachbarn.

Anders verhält es sich mit den Swimmingpools. Hier ist es so, daß es nicht gestattet ist, größere, festere Bauwerke in der Parzelle zu errichten. Derartige Objekte waren für unsere Kleingärtner erst nach 1990 im Handel zu haben. Somit fällt das Thema "Bestandschutz" von vornherein aus.

Der Vorstand bzw. die Mitgliederversammlung sollte eine Entscheidung treffen, bis zu welcher Maximalgröße ein derartiges Objekt aufgestellt werden kann. Generell muß man unterscheiden, daß kleine aufblasbare Becken für Kinder durchaus statthaft sind. Größere Objekte, die eine Einebnung der Oberfläche erfordern, egal ob Sandbett oder Fundament vorschreiben, sind nicht statthaft.

Bei Grillkaminen muß man davon ausgehen, daß der Gesetzgeber für die

Kleingartenparzelle Einrichtung in einfachster Ausführung fordert. Dazu würde ein Grillrost ausreichen. Auch auf diesem Gebiet wurden Zugeständnisse an die Kleingärtner gemacht. Man kann davon ausgehen, daß Grillkamine, die aus Einzelteilen bestehen, die ohne feste Bindung zusammengesetzt werden und ohne Fundament nicht mit dem Boden verbunden sind, seitens des Vereinsvorstandes geduldet werden könnten, vorausgesetzt, die Mitgliederversammlung spricht sich nicht grundsätzlich dagegen aus. Nicht gestattet sind feste Bauwerke, die nach der Vegetationsperiode nicht entfernt werden können.