

Rechtliches Grundwissen für Kleingärtner und Vereinsvorstände

>> Der komplette § 2 Bundeskleingartengesetz (BKleingG):

"§ 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

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

Das BKleingG ist ein Bundesgesetz. Ist der Verein eingetragen und wird die Geschäftsführung regelmäßig geprüft? Sind die drei genannten Dinge in der Satzung enthalten? Dann hat der Verein in Sachen Gemeinnützigkeit nichts zu befürchten. Punkt.

>> Jeder Verein ist eigenständig und gibt sich eine eigene Satzung

Dr. Lorenz Mainczyk, Verfasser des Kommentars zum BKleingG in Ausgabe Nr. 174 der Grünen Schriftenreihe, Seite 11:

"Die Vereinsautonomie ist das Recht des Vereins, sich in freier Selbstbestimmung eine eigene innere Ordnung zu geben. Sie ist Ausfluss der allgemeinen Vertragsfreiheit und genießt als Teil der Vereinigungsfreiheit (Art. 9 GG) verfassungsrechtlichen Schutz. Aus der Vereinsautonomie ergibt sich auch das Recht des Vereins, weitere die Mitglieder bindende Regelungen zu erlassen. Hierzu gehört in erster Linie die Gartenordnung. Aus der den Vereinen zustehenden Autonomie ergeben sich zwangsläufig unterschiedliche Satzungsregelungen (...).

Die „Uneinheitlichkeit“ vereinsrechtlicher Bestimmungen ist insoweit bereits durch das verfassungsrechtlich geschützte Prinzip der Vereinsautonomie und den Rahmen der gesetzlichen Regelung des Vereinsrechts vorgezeichnet."

>> Bestandsschutz ist Fakt

Alexander Meier-Greve, Rechtsanwalt:

"Der in den §§ 18 Abs. 1 und 20 a Nr. 7 Satz 1 Bundeskleingartengesetz (BKleingG) geregelte Bestandsschutz beruht auf der verfassungsrechtlichen Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 Satz 1 Grundgesetz. Geschützt wird die rechtmäßig errichtete Baulichkeit in ihrer bisherigen Funktion, so die ständige Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (...). Der Bestandsschutz gewährleistet damit das Recht, eine bauliche Anlage zu erhalten und sie wie bisher zu nutzen. Voraussetzung (...) ist in der Regel, dass die bauliche Anlage (...) rechtmäßig errichtet wurde. (...) Eine nur vorübergehende Unterbrechung der Nutzung vernichtet den Bestandsschutz nicht. (...) Problematisch ist der Bestandsschutz dann, wenn der Neupächter sich vertraglich zum Abriss bestimmter Bauteile verpflichtet hat. Vielfach kann diese Verpflichtung aber nach den Grundsätzen des Wegfalls der Geschäftsgrundlage nachträglich für unangemessen und damit (teilweise) unwirksam erklärt werden, wenn die Abrisskosten vom Verpächter, etwa dem örtlichen Bezirksverband, künstlich niedrig gerechnet und so der Pächter über den wirtschaftlichen Umfang der Abrissverpflichtung getäuscht worden ist (...).

(...) Verpächter oder Grundstückseigentümer, allgemein die Baubehörde können gegen rechtswidrige bauliche Zustände vorgehen. Die Aufforderung zum Abriss, in der Behördensprache die Abrissverfügung, ist das härteste Instrument. Entsprechend streng sind die Anforderungen an eine rechtmäßige Abrissverfügung. (...)

Die Tatsache, dass der Bestandsschutz objektbezogen ist, (...) hat nur zur Folge, dass sich jeder Eigentümer der Laube, der aufgrund eines Kleingartenpachtvertrages zur Nutzung des Kleingartens berechtigt ist, auf den Bestandsschutz berufen kann und nicht nur derjenige, der die Laube errichtet hat. Der Bestandsschutz ist aber mit der Beendigung des Kleingartenpachtvertrages nicht endgültig beendet. Er wirkt nach, auch wenn die Nutzung der Gartenlaube durch Vertragsbeendigung aufgegeben wird. Die bestandsgeschützte Nutzung kann durch den Abschluss eines neuen Kleingartenpachtvertrages und die Übernahme der Laube wieder aufgenommen werden. Beim Pächterwechsel tritt also nur eine vorübergehende Unterbrechung der Nutzung der Laube ein, wenn der neue Pächter Eigentümer dieser Gartenlaube wird. Der Bestandsschutz wird dadurch wegen der Nachwirkung im Zuge des Pächterwechsels nicht beeinträchtigt. (...) Die Nachwirkungsfrist, in der die Laube nicht genutzt wird, ist zeitlich nicht unbegrenzt. Sie endet endgültig, wenn der Pächter als Eigentümer der Laube diese entfernt oder wenn nach der Verkehrsauffassung mit einer Verpachtung des Gartens an einen Kleingärtner, z. B. wegen mangelnder Nachfrage, nicht mehr gerechnet werden kann. Problematisch sind in diesem Zusammenhang auch schriftliche Vereinbarungen mit dem Verpächter, in welchen sich der Pächter verpflichtet, bei Neuabschluss des Pachtvertrages einen Teilabriss vorzunehmen. Hier kann, obwohl wegen Bestandsschutzes eine derartige Verpflichtung an und für sich nicht bestand, aus der schriftlichen Vereinbarung eine rechtliche Abrissverpflichtung erwachsen, sofern die schriftliche Vereinbarung ohne Täuschung, Drohung oder sonst arglistig herbeigeführt worden ist. Wurde die Abrissverpflichtung beispielsweise aufgrund der Behauptung des Vereins unterzeichnet, es handele sich nur um eine Verpflichtung, die ohnehin bestehe und die Unterschrift nur dazu diene, „Klarheit in der Akte“ zu haben, liegt eine Täuschung vor, die zur Anfechtung der damaligen Unterschrift berechtigen dürfte. (...)

Die Verpachtung von Kleingärten ist regelmäßig die Aufgabe des Zwischenpächters (örtlichen Bezirksverbands der Kleingärtner). Der eigentliche Grundstückseigentümer spielt nur selten eine Rolle, da er zwar eigentumsrechtlich, nicht aber vertragsrechtlich in Beziehung zum Schlusspächter, dem eigentlichen Nutzer und Kleingärtner steht. Der Eigentümer kann mangels Eigentums an der Laube, die nur Scheinbestandteil des Grundstücks ist, regelmäßig gegenüber dem Schlusspächter (Kleingärtner) keine eigenen Rechte geltend machen. (...)"

(<http://www.kanzlei-fuer-privatrecht.de/ra-meier-greve/bestandsschutz-abriss-kleingartenrecht-laube/>)

>> Bestandsschutz gilt (Artikel im VDGJ Journal Ausgabe 8/9-2012)

"Klänglich gescheitert ist in Hamburg der Versuch, einen Kleingartenpächter dazu zu zwingen, aus dem ihm gehörenden ehemaligen Behelfsheim WC und Dusche (...) zu entfernen (...). Ebenso verschwinden sollten Anbauten, Heizkörper und Öfen, (...).

Das Amtsgericht Hamburg, das der Kleingärtner mit Unterstützung des zum VDGJ gehörenden Interessenverbands der Kleingärtner Hamburg angerufen hatte, entschied nun mit Urteil vom 24. Mai 2012 (Az.: 40a C 434/11): Der Kleingärtner muß die Auflagen des Vereins nicht erfüllen. Der beklagte Kleingartenverein trägt die Kosten des Rechtsstreits und hat darüber hinaus noch einen Betrag für vorgerichtliche Kosten an den Interessenverband der Kleingärtner Hamburg e. V. zu erstatten.

Der beklagte Verein hatte seinen Antrag zur Klageabweisung damit begründet, die Beseitigungsaufgaben seien nach der Gartenordnung und nach dem Bundeskleingartengesetz notwendig. Das Gericht bestätigte hingegen, daß der Kleingärtner (...) baulichen Bestandsschutz nach § 18 Abs. 1 des Bundeskleingartengesetzes genießt. Das Behelfsheim kann unverändert genutzt werden, da es vor Inkrafttreten des Bundeskleingartengesetzes (...) erbaut worden ist.

Der bauliche Bestandsschutz ist nicht an denjenigen gebunden, der das Behelfsheim errichtet hat. (...) Bei Eigentümerwechsel wirkt der Bestandsschutz fort und berechtigt dazu, das Behelfsheim unverändert zu nutzen."