

TERRITORIALVERBAND

„SÄCHSISCHE SCHWEIZ“ DER GARTENFREUNDE E.V.

Drei Rechtsverhältnisse im Kleingartenwesen

Pacht-, Vereins- und Eigentumsrecht



Foto: Eberhard Spaeth/Adobe Stock

Im Kleingartenwesen ist es oft nicht einfach, die vorliegenden unterschiedlichen Rechtsverhältnisse auseinanderzuhalten. Einerseits müssen manche Angelegenheiten klar voneinander getrennt werden, andererseits sind viele Abläufe eng miteinander verbunden. Was ist damit gemeint? Anhand von Beispielen aus dem Kleingärtner-Alltag lassen sich bekannte Problemstellungen anschaulich darstellen.

Beispiel 1: Ein Unterpächter verkauft „seinen Garten“

Neue Gartennutzer fangen an, einen Garten zu bewirtschaften. Der Vereinsvorstand sieht unbekannte Personen im Garten und sucht

das Gespräch. Die Neuen erklären, dass sie die neuen Eigentümer seien, und zeigen den Kaufvertrag. Was haben die Neuen aber tatsächlich gekauft?

In fast allen Kleingartenanlagen unseres Verbandes ist die Situation wie folgt: Der Territorialverband pachtet vom Grundstückseigentümer die Fläche der Kleingartenanlage und verpachtet die Gärten weiter an jeden einzelnen Kleingärtner. Der Kleingartenverein tritt dabei als Bevollmächtigter des Territorialverbandes auf. Im Rahmen einer „Verwaltungsvollmacht“ übernimmt der Vorstand des Kleingartenvereins beispielsweise die Abwicklung und den Neuabschluss von Unterpachtverträgen.

Im vorliegenden Fall bestand mit dem bisherigen Gartennutzer ein Unterpachtvertrag über die Nutzung des Kleingartens. Das Land gehörte dem Vornutzer also nicht – er hatte es lediglich gepachtet. Das Land können die Käufer demnach nicht erworben haben.

Im Unterpachtvertrag ist in § 1 vereinbart, dass Anpflanzungen, Baulichkeiten, bauliche Anlagen und sämtliche weiteren beweglichen Gegenstände **nicht** mit verpachtet sind, also nur das bloße Land verpachtet wird. **Mit dem Kaufvertrag wurden das Gartenhäus-**

chen, weitere bauliche Anlagen, vorhandenes Inventar und Anpflanzungen verkauft. Nun haben die neuen Eigentümer jedoch ein Problem: Sie sind lediglich Eigentümer der Laube, der Anpflanzungen und sonstiger Gegenstände geworden. Sie haben aber kein Recht, das Land zu nutzen, denn sie sind mit dem Kaufvertrag weder Landeigentümer noch haben sie einen Pachtvertrag abgeschlossen.

Der bisherige Pächter hätte nach § 11 seines Unterpachtvertrages ohne Zustimmung des Vereinsvorstandes keinen Kaufvertrag abschließen dürfen. Sein Pachtvertrag ist durch den Kaufvertrag zudem nicht beendet worden. ➤

Laubenkauf begründet weder Pacht noch Mitgliedschaft

Wer einem bisherigen Pächter die Laube, Anpflanzungen und Inventar abkauft, ist mit diesem Kauf weder Pächter noch Mitglied im Kleingartenverein geworden. Der Käufer erwirbt durch den Kauf kein Recht, den Garten zu nutzen oder an der Mitgliederversammlung teilzunehmen.

IMPRESSUM

Herausgeber:

Territorialverband „Sächsische Schweiz“
der Gartenfreunde e.V.

Rosa-Luxemburg-Straße 5
01796 Pirna
Telefon 03501/78 04 07

Verantwortliche Redakteurin:

Susanne Russig
Homepage: www.kleingaertner-pirna.de
E-Mail: geschaeftsstelle@tv-pirna.de

Beispiel 2: Stimmrecht bei Mitgliederversammlungen

Zur Mitgliederversammlung des Kleingartenvereins herrscht Gedränge am Einlass – so viele Gartenfreunde wie nie zuvor sind zur Versammlung erschienen, denn auf der Tagesordnung steht, dass der Mitgliedsbeitrag erhöht werden soll. Der Vorstand erklärt, dass zur Abstimmung nur eine Stimme pro Garten wegen der Gleichberechtigung zugelassen wird. Ein Pächterehepaar protestiert: Da sie beide im Unterpachtvertrag stehen, sollten auch beide abstimmen dürfen. Ein anderer Pächter freut sich, er hat zwei Gärten gepachtet und möchte nun zwei Stimmen abgeben. Wer darf nun wie viele Stimmen abgeben?

Eine Stimme bei der Mitgliederversammlung abgeben kann nur, wer Mitglied des Vereins ist. Wie wird man Mitglied des Vereins? Man wird **nicht** Mitglied im Verein durch den Abschluss eines Unterpachtvertrages. Damit wird man lediglich Pächter des Gartens. Um Mitglied des Kleingartenvereins zu werden, muss man die Mitgliedschaft beim Verein beantragen. Der Vorstand muss dann gemäß der Satzung den Antrag bearbeiten. Oft ist die Zahlung einer Aufnahmegebühr und/oder einer Sicherheitsleistung notwendig, damit man als Mitglied in den Verein aufgenommen wird und man muss unterschreiben, dass man die Satzung anerkennt.

Eine Person kann nur einmal Mitglied im Kleingartenverein werden, auch wenn sie zwei Gärten pachtet. Ein Mitgliedsrecht kann auch nur persönlich ausgeübt und keiner anderen Person übertragen werden (§ 38 BGB). Es ist also nicht möglich zu sagen, es stimmt irgendwer für einen Garten ab, sondern abstimmen kann nur die konkrete Person, welche als Mitglied entsprechend der Satzung aufgenommen worden ist.

Jeder Verein muss daher wissen, wer als Mitglied im Verein aufgenommen wurde. Nur Mitglieder zahlen den Mitgliedsbeitrag und nur Mitglieder erhalten eine Einladung zur Mitgliederversammlung. Im geschilderten Fall können vom Pächterehepaar also nur beide abstimmen, wenn beide Mitglieder sind. Der Pächter mit zwei Gärten kann nur eine Stimme abgeben.

In ihrer Satzung könnten Vereine andere Festlegungen treffen, jedoch gibt es in unserem Verband unseres Wissens z.B. **keine** Satzung, in der geregelt ist, dass pro Garten

eine Stimme abgegeben werden kann, unabhängig von der Anzahl vorhandener Mitglieder. Vereine entscheiden selbst, ob sie ein oder mehrere Mitglieder pro Garten als Mitglied aufnehmen und wie hoch der Mitgliedsbeitrag ist (z.B. auch, ob das „Erstmitglied“ einen anderen Mitgliedsbeitrag hat als das „Zweitmitglied“).

Foto: Julian Schapertöns/Adobe Stock

Pachtvertrag und Mitgliedschaft sind voneinander unabhängig

Mit dem Abschluss eines Unterpachtvertrages wird man nicht Mitglied, sondern Pächter. Wie man Mitglied werden kann, ist in der Satzung des Vereins geregelt. Mitglied im Kleingartenverein kann nur eine konkret benannte Person sein.

Beispiel 3: Ist der Pachtvertrag vererbbar?

Der Vorstand des Kleingartenvereins erhält Post vom Sohn eines Unterpächters. Dieser teilt mit, dass sein Vater verstorben ist und er den Pachtvertrag übernimmt, da er ja der Erbe ist. Der Vorstand ist jedoch nicht begeistert. Der Sohn des verstorbenen Pächters hat seinem Vater – obwohl er ihn oft besucht hat, nie bei der Gartenarbeit geholfen und stattdessen immer wieder lautstark Streit mit den Gartennachbarn angefangen. Muss der Vorstand den Sohn als Nachfolger dulden? Was hat der Sohn vom Vater geerbt?

Der Sohn ist alleiniger Erbe des Vaters (ein entsprechender Erbschein wurde dem Verein vorgelegt). Im Unterpachtvertrag war der Vater als alleiniger Pächter eingetragen. Der Unterpachtvertrag endet mit dem Tod des Pächters. Der Sohn kann das Vertragsverhältnis nicht erben. Er erbt lediglich das Eigentum des Vaters, dies sind die Laube, das In-

Mitgliedschaft und Pachtvertrag enden mit dem Tod

Mit dem Tod endet die Mitgliedschaft. Mit dem Tod endet der Unterpachtvertrag. Das Eigentum an Baulichkeiten, Inventar und Anpflanzungen geht auf die Erben über.

ventar, bauliche Anlagen und die Anpflanzungen. Jedoch würde er auch eventuelle Schulden erben. Der Vorstand kann nun entscheiden, ob er mit dem Erben einen Unterpachtvertrag abschließt und ob er ihn als Mitglied aufnimmt. In diesem Fall entscheidet sich der Vorstand dagegen.

Für den Garten muss nun ein neuer Pächter gefunden werden. Dem Nachpächter kann der Erbe das übernommene Eigentum verkaufen. Wenn der Erbe dem Garten vorher Gartengeräte, Möbel oder Pflanzen entnimmt, oder gar die Laube abbaut, wäre dies als Eigentümer des Erbes grundsätzlich sein Recht. Er wäre aber als Erbe aber auch verpflichtet, unrechtmäßige Baulichkeiten und Anpflanzungen zu entfernen. Sollte sich kein Nachpächter finden, wäre der Erbe verpflichtet, den Garten komplett zu beräumen.

Drei voneinander unabhängige Rechtsverhältnisse

Im Kleingartenwesen müssen drei Rechtsverhältnisse unterschieden werden:

1. Die Mitgliedschaft im Kleingartenverein (geregelt in der Satzung des Kleingartenvereins)
2. Das Unterpachtverhältnis mit dem Territorialverband (geregelt im Unterpachtvertrag)
3. Das Eigentumsverhältnis an Baulichkeiten, Inventar und Anpflanzungen (Grundlage ist der Kaufvertrag bzw. beim Tod des Eigentümers die erbrechtlichen Bestimmungen)

Mit einem Garten übernimmt man also nicht nur die Verantwortung für die Laube und Anpflanzungen, man muss auch verschiedene Rechtsverhältnisse abschließen: 1. Mitgliedschaft im Kleingartenverein beantragen, 2. einen Unterpachtvertrag abschließen, 3. einen Kaufvertrag abschließen, um Eigentümer der Laube, des Inventars und der Anpflanzungen zu werden.

Wird die Mitgliedschaft beendet, endet dadurch nicht automatisch der Unterpachtvertrag. Wird der Pachtvertrag beendet, endet damit nicht automatisch die Mitgliedschaft. Jedes Rechtsverhältnis muss so beendet werden, wie es die Satzung oder der Unterpachtvertrag vorgesehen haben. In der Satzung kann **keine** Regelung getroffen werden, dass der Unterpachtvertrag endet, wenn die Mitgliedschaft beendet wird.

Susanne Russig
TV „Sächsische Schweiz“
der Gartenfreunde e.V.



Foto: Verbandsarchiv