

6. RECHT

RECHTSTAGUNG IN SCHWEINFURT 2010

Am 23.10.2010 führte der LBK für Vorstandsmitglieder der Mitgliedsvereinigungen ein Rechtsseminar im Vereinsheim der Kleingartenanlage `Alte Warte´ in Schweinfurt durch.

Eingeladen waren die fränkischen Mitgliedsvereinigungen. An der Veranstaltung nahmen rund 50 Funktionsträger teil. Es konnten Teilnehmer aus 16 Mitgliedsvereinigungen der drei Bezirke begrüßt werden. Aus dem Vorstand und dem erweiterten Vorstand des LBK waren Herr Bauer aus Nürnberg, Herr Diller aus Fürth und Herr Lipp aus Würzburg anwesend.

Begrüßt wurden die Teilnehmer vom Vorsitzenden des Stadtverbandes Schweinfurt und Vorstandsmitglied des LBK, Herrn Roland Bauer. Als Referent konnte neben der Vertragsrechtsanwältin des LBK Frau Susanne Hartung der Vertragsrechtsanwalt des sächsischen und sachsen-anhaltinischen Landesverbandes der Kleingärtner Herr Carsten Duckstein begrüßt werden.

Die Veranstaltung wurde eröffnet mit einem Vortrag von RA Duckstein zum Thema „Satzung“. Anschließend konnten die Teilnehmer Rechtsfragen an die Referenten stellen, welche direkt beantwortet wurden. Die Fragen drehten sich – dem Thema des Vortrages entsprechend – sehr stark um den Themenkomplex `Satzungsgestaltung´, erfassten aber letztlich auch alle anderen Bereiche des Kleingarten- und Vereinsrechtes.

Die Veranstaltung wird – wie jedes Jahr - in einem Protokoll ausgewertet, welches den Mitgliedsvereinigungen zu den Bezirkstagungen im Frühjahr 2011 als Merkblatt zur Verfügung gestellt wird. Einige heiß diskutierte Fragen möchten wir hier vorab veröffentlichen:

Wie ist der Freisitz baulich und rechtlich definiert?

Fragen:

Wie viele Seiten dürfen geschlossen (verglast bzw. verbrettert) sein?

Darf der Freisitz auch komplett geschlossen sein?

Müssen die Vorgaben in der Gartenordnung geregelt werden?

Gibt es diesbezüglich eine Rechtsprechung?

Antwort:

Es gibt keine rechtliche Festsetzung. Grundsätzlich sollte ein Freisitz möglichst offen sein (wie schon der Name sagt). In der Praxis dürfte es fließende Übergänge zwischen völlig offenen Freisitzen und einer graduellen Einhausung geben – insofern ist eine Definition schwierig. Am besten ist es, der Verein regelt die Frage möglichst konkret in der Gartenordnung nach seinen individuellen Bedürfnissen und, in Abstimmung mit der Stadt / dem Verpächter. Dann kann gegen Bausünder gezielt vorgegangen werden.

Nachträglich festgestellter (verdeckter) Mangel an der Laube bei Bewertung – wie ist vorzugehen?

Konkreter Fall:

Morsche Fußbodenbretter wurden von den Bewertern festgestellt; es waren aber – wie sich bei der Sanierung herausstellte - auch die darunter liegenden Stützbalken morsch. Daraufhin wurde ein Abschlag von 600,- Euro durch die ehrenamtliche Bewertergruppe des Vereins festgesetzt. Der Vorpächter wurde um Rückzahlung des Betrages gebeten. Dieser weigerte sich jedoch zu zahlen und beauftragte ohne weitere Absprache mit dem Verein / der Bewertergruppe einen Anwalt mit der Sache.

Fragen:

Ist der Stadtverband zur Klärung des Sachverhaltes verpflichtet?

Oder ist dies eine Angelegenheit zwischen Vorpächter und Nachpächter?

Wie stehen die Chancen vor Gericht?

Antwort:

Der Stadtverband ist im Prinzip nicht verpflichtet, den Sachverhalt zu klären, da der Übergang des Eigentums vom Grundsatz her eine Sache zwischen abgebendem und nachfolgendem Pächter darstellt. Eine Mittlerrolle des Vereins als (Zwischen-) Verpächter ist möglich und wird in der Praxis auch oft wahrgenommen, ist unter haftungsrechtlichen und steuerrechtlichen Gesichtspunkten jedoch nicht ganz unproblematisch. Was die Chancen vor Gericht betrifft – diese hängen vom Einzelfall ab – eine eindeutige Aussage kann deshalb zu dieser Frage nicht gemacht werden.

Was bedeutet `Zugänglichkeit` bei öffentlich gewidmeten Anlagen?

Sind die Gemeinschaftsflächen (vor allem die Wege) im Flächennutzungs- bzw. Bebauungsplan öffentlich gewidmet, sind Tore nicht erlaubt bzw. der Verpächter kann sie verbieten (wobei hier bei langjähriger Duldung ein Gewohnheitsrecht entstehen kann).

Falls die Wege nicht öffentlich gewidmet sind, stellt sich die Frage, ob die öffentliche Zugänglichkeit z.B. im Bebauungsplan geregelt ist: dann kann mit Toren und Öffnungszeiten gearbeitet werden. Um gleichermaßen den Wunsch der Gemeinde nach einer öffentlichen Zugänglichkeit der Gemeinschaftsflächen der Kleingartenanlage und das Sicherheitsbedürfnis des Vereins bzw. der Kleingärtner zu befriedigen und auch die Sicherungspflicht der Wege (vor allem im Winter) zu gewährleisten, wird in bayerischen Kleingartenanlagen üblicherweise mit differenzierten Öffnungszeiten gearbeitet. Das heißt, dass an den Ein- und Ausgängen der Anlage zwar Tore oder Türen angebracht sind, dass diese aber zu bestimmten Zeiten offen zu halten sind. Dies ist üblicherweise in der Gartensaison (z.B. von April bis Oktober zwischen 8 bis 10 Uhr und 17 bis 19 Uhr) der Fall. Außerhalb der Gartensaison bleiben die Tore in der Regel verschlossen oder sind deutlich eingeschränkt und auf die Hauptwege beschränkt. Die Öffnungszeiten der Anlage sollten auf Tafeln an den Toren des Anlagengeländes gut sichtbar angebracht werden.

Die versicherungstechnischen Belange sind im Übrigen von der Frage, ob eine Anlage offen (keine Tore / Türen oder offene Tore / Türen) oder geschlossen ist, nicht berührt: der Versicherungsschutz (z.B. für die Lauben) gilt in beiden Fällen.

Ein Verein hat mehrere Anlagen, Arbeitsstrom soll in einer der Anlagen verlegt werden: Wer darf abstimmen? Der gesamte Verein oder nur die Mitglieder der betroffenen Anlage?

Antwort:

Alle Mitglieder haben die gleichen Rechte. Alle Vereinsmitglieder müssen deshalb über die Frage des Arbeitsstromes abstimmen, auch wenn davon nur eine Anlage betroffen ist. Eine Ausnahme hiervon ist nur möglich, wenn dies in der Satzung ausdrücklich anders geregelt ist.

Ungeachtet dessen kann der Vorstand aber ein – nicht bindendes – Meinungsbild von den Mitgliedern der betroffenen Anlage einholen.
