

1:



## Kreisverband der Kleingärtner Wolmirstedt e.V.

Mitglied im Landesverband der Gartenfreunde Sachsen-Anhalt e.V.

Geschäftsstelle: **Samsweger Str. 55**  
**39326 Wolmirstedt**  
Telefon: **039201 270972 & 702321**  
Fax: **039201 286380**  
E - Mail: **kv-kleingaertner-wms@gmx.de**  
Homepage: **www.kreisverband-kleingaertner-**



### Rundbrief 1 des Kreisvorstandes im Jahr 2021

#### **An alle Vorstände der Kleingartenvereine, Mitglieder des KV sowie Revisoren des KV**

Sehr geehrte Gartenfreunde,  
sehr geehrter Vorsitzende/r des Mitgliedkleingartenvereins im Kreisverband

Das Gartenjahr hat dieses Jahr bereits begonnen. Allerdings in sehr ungewöhnlicher Form.

Bleiben Sie gesund und genießen Sie weiterhin die individuelle Freude am Kleingarten, an Ihrer Pachtparzelle und bleiben sie aktiv in Ihrem Verein und im Vorstand des Kreisverbandes.

Die jetzige Situation in der Pandemie macht es für uns alle nicht einfacher.

Die Pandemie hebt die bestehenden Satzungen und Regelungen nicht auslässt aber kein gewohntes organisatorisches Vereinsleben zu.

Der Bundestag hat aber Regelungen beschlossen, die helfen könnten. Wir gehen davon aus, dass wir mit einer Pandemie, jetzt Corona, noch längere Zeit leben müssen.

Hier zur Information.

In der befristeten Lösung hat der Gesetzgeber dem Vorstand nunmehr die Möglichkeit gegeben, auch ohne Satzungsbestimmungen festzulegen, dass die Mitglieder an der Mitgliederversammlung im Wege der elektronischen Kommunikation teilnehmen müssen. Dies bedeutet, dass der Vorstand verbindlich festlegen kann, dass ausschließlich eine virtuelle Mitgliederversammlung stattfindet. Rein rechtlich ist dies nun geklärt.

Ist dies für uns aber praktikabel?

Ich habe einen Rechner, weiß aber gar nicht, wie dies gehen könnte.

Ich plädiere vielmehr für diese Regelung, da es erlaubt wurde Mitgliederversammlungen zu verschieben ( BGB § 5 Abs. 2a). Dies gilt solange Kontaktbeschränkungen durch den Staat (Gesetzgeber) angeordnet werden.

Wir sollten uns im Jahr 2021 darauf konzentrieren, zumindest die Haushaltspläne in den Vereinen den Mitgliedern zuzuschicken und uns die bestätigen zu lassen.

Redliche Mitgliederversammlungen können dann in unbestimmter Zeit wieder stattfinden, sicher auch unter Sicherung des Mindestabstandes auf freier Fläche.

In der Anlage die Mitteilung des Herrn Rechtsanwalts Duckstein im Wortlaut.

Im geschäftsführenden Kreisvorstand werden wir uns nah an diese Regelungen halten.

# 2:

## 1. Wertermittlung über das Eigentum des Pächters auf den Pachtparzellen bei Pächterwechsel

Wir werden immer wieder damit konfrontiert, dass Pächter einfach verschwinden, dass Pachtgärten mit aufstehenden Lauben unter der Hand meistbietend verhökert werden sollen oder das Pächterwechsel stattfinden, von dem der Vereinsvorstand im Einzelnen gar nichts weiß, wir als Verpächter schon gar nicht.

Die Ordnungs- und Rechtsstellung des Vorstandes muss einfach auf Basis der Gesetzeslage ausgebaut werden.

Nachträglich ist bei den Verschwundenen da schwer juristisch nachzujustieren. Es muss einfach Ordnung und Disziplin im Pachtrecht in den Mitgliedsvereinen ausgeprägt werden. Bei den Vereinen, wo wir Verpächter sind fordere ich die Durchsetzung ab sofort.

Es gab in den letzten Jahren kleine Fortschritte. In einigen Vereinen ist es normal, weil es bereits zu VKSK Zeiten normal war. Nach 1990 wurde viel bewährtes verschlammt, nicht nur im Kleingartenwesen. Wir fordern die Wertermittlung bei Pächterwechsel ausdrücklich seit 4 Jahren.

Wir haben aber immer noch keinen Durchbruch für den gesamten Kreisverband. Es hält sich hartnäckig die Formulierung „Kleingarten zu verkaufen“ Dies ist oft sogar in Zeitungsannoncen oder im Internet zu lesen.

Warum steht da nicht, **Nachpächter gesucht mit Abstandsregelung**, wie bei der Wohnungsvermietung? Jedem abgebenden Pächter ist es ermöglicht dem Verein einen Nachpächter vorzuschlagen, der das vorhandene Eigentum auf der Parzelle dem abgebenden Pächter zum ermittelten Zeitwert abkauft. Dies ist genau so, als ob bei einem Mietwohnungswechsel die neuen und alten Mieter sich zur Überlassung einer Küche verständigen. Das Wort „Abstandzahlung“ ist aus dem Mietrecht übernommen. Der Unterschied besteht darin, dass hier keine Zeitwertermittlung vorgeschrieben ist. Aus der Not heraus, werden gute Gegenstände in der Mietwohnung oft auch sehr preiswert dem Nachmieter überlassen

Warum wissen Pächter und Vereinsvorstände davon manchmal nichts? Ich bitte Sie verbindlich, diese Regelungen in Ihrem Mitgliedsverein bekannt zu machen.

Liebe Gartenfreunde,

hier ist viel näher und strenger an der Gesetzes -und Vertragslage zu arbeiten. Im Textinhalt des BKleinG steht da nichts drin, weil einige immer wieder suchen. Aber das BKleinG besteht nicht nur aus den ersten 40 Seiten, da folgen noch 400.

Hier folgen die Kommentare und Erläuterungen. Da wird es im Detail richtig interessant. Fragen wie Abwasser bis zum Pächterwechsel werden ausführlich beschrieben und es werden auch Mustervereinbarungen offengelegt, die Nahe in der vorgegebenen Form zu verwenden sind. Wir arbeiten damit.

**Grundsätzlich:** Baulichkeiten in Kleingärten, wie z.B. Lauben oder Gewächshäuser sind sogenannte Scheinbestandteile im Sinne des § 95 Abs. 1 BGB und infolgedessen immer Eigentum des Nutzers.

Eine vorübergehende Verbindung mit Grund und Boden ist anzunehmen, wenn der Pächter eine Baulichkeit auf der von ihm genutzter Parzelle/ Grundstücksteil) errichtet bzw. der Nachfolger beim Pächterwechsel diese übernimmt. (S.127 BKleinG)

# 3:

Im BKleinG §4 wird in den Erläuterungen auf das Mietrecht verwiesen. (S. 127) Es finden im Pachtrecht, bis auf die Laube, alle wesentlichen Regelungen des BGB bis hin zur Mietsicherheit (Sicherheitsleistung) einen Niederschlag. Wir haben in den letzten 4 Jahren dazu intensiv informiert. Die meisten Mitgliedskleingartenvereine haben nunmehr die Sicherheitsleistung des Neupächters beschlossen und durchgesetzt. Im Klartext: Jeder Mitgliedskleingartenverein und dessen Vorstand muss arbeiten wie der Vorstand einer Wohnungsgenossenschaft. Allerdings ehrenamtlich.

Im § 7 bis 10 des BKleinG geht es um Kündigungen bzw. Pächterwechsel. Auf der Seite 189 der aktuellen Buchausgabe 2020 BKleinG wird auf die Räumung des Kleingartens verwiesen.

Mit einer Kündigung, egal von wem, entstehen Abwicklungspflichten. Diese sind weitgehend den heutigen Pächtern unbekannt und sind mit dem allgemeinen Erzählen und Erfahrungen des Buschfunkes in den Vereinen nicht vereinbar.

Die Kündigung einer Pachtsache muss immer in Schriftform erfolgen, vom Pächter sowie vom Verpächter. Die Kündigung ist nur für den 30. November eines jeden Jahres zulässig. Der Inhalt der Rückgabepflicht besteht darin, nach dem Ende der Pachtzeit den Kleingarten zu räumen, d.h. dem Verpächter den unmittelbaren Besitz einzuräumen.

**Die Pflicht zur Räumung umfasst neben der Übergabe des unmittelbaren Besitzes an dem Grundstück/Pachtparzelle auch die Entfernung von Baulichkeiten, Anlagen, Einrichtungen und Anpflanzungen, die der Pächter eingebracht oder bereits protokollarisch festgehalten, übernommen hat.**

Nach §11BKleinG wird festgehalten, dass dem Pächter nach Kündigung der Pachtsache das Wegnahmerecht seines Eigentums zusteht.

Wer definiert das Eigentum des Pächters und wie wird es wertmäßig erfasst? Wie wird dies ermittelt? Dazu dient einfach das Wertgutachten nach vorgeschriebenen Formvorschriften in Sachsen-Anhalt.

Neben der Pflicht zur Beräumung der Pachtparzelle bestehen in der Praxis weitestgehend andere Möglichkeiten, da gute Parzellen immer einen Nachpächter finden.

Die Vertragsparteien, also Verpächter und Pächter können vereinbaren, dass der scheidende Pächter die Baulichkeiten, Anlagen und Anpflanzungen an den nachfolgenden Pächter veräußern und dann auch auf der Parzelle zurücklassen kann. Zu welchem Preis darf veräußert werden? Maximal in der Höhe der Wertermittlung. Bewegliches Inventar wie Spaten, Stuhl, Liegestuhl oder Rasenmäher werden nicht bewertet.

## **Prinzipiell uns ausdrücklich ist immer zu beräumen!**

In der Praxis bestehen zwei andere, meist angewendete Wege.

Der Verein kauft dem scheidenden Pächter sein Eigentum nach Wertermittlung ab, der Verein verpflichtet den nachfolgenden Pächter die entsprechende Ablösesumme nach Wertermittlung des Kleingartens an den Verein zu entrichten. (§11 BKleinG)

Erläuterungen S. 231 der 12. Auflage BKleinG

Der zweite Weg ist, dass nach Wertermittlung die Zahlungen über den Verein zwischen abgebenden Pächter und übernehmenden Pächter kontrollierend ohne Rechtsvereinbarung mit dem Verein erfolgen. Zwischen abgebenden und übernehmenden Pächter ist eine Rechtsvereinbarung vorgeschrieben. (Kaufvertrag)

# 4:

Siehe dazu auch § 433 BGB bezüglich des Kaufvertrages. Auf steuerrechtliche Belange gehen wir nicht ein, da kaum ein Verein mehr als 17.500,- Umsatz aus dieser Art des Verkaufes erzielen wird. Auf der Seite 233 BKleinG wird auf die Zahlung von Grunderwerbssteuer beim Kauf einer Laube ab 2.500,- Euro durch den Käufer verwiesen.

**Aus diesem §11 ergibt sich zwangsläufig, dass das Eigentum eines Pächters auf der Pachtparzelle bei Pächterwechsel bzw. Rückgabe der Pachtsache an den bevollmächtigten Pächter bewertet werden muss.**

Dazu gibt es in jedem Bundesland Allgemeinverfügungen über die entsprechenden Richtlinien.

Ab den S .459 der 12 Auflage kann eine Bewertungsrichtlinie des Landes Bayern nachgelesen werden. Dieses Muster sieht bei uns in der Praxis im Aufbau ähnlich aus. Bewertet wird nach dem Sachwertverfahren. Ausgangspunkt sind dabei die Herstellungskosten und der aktuelle Zustand der zu begutachtenden Sachen. Das ist bei der Laube genauso wie bei einem Baum. Die Details sind umfangreich vorgeschrieben. Es herrscht eine gewisse Preisbindung. Alle Gutachter-und Schätzer müssen einen längeren Lehrgang besuchen und dabei die Prüfung erfolgreich bestehen. Sie können dies nachweisen. Wer dies nicht kann, darf auch in unserem Kreisverband kein Wertgutachten erstellen

**Das Wertermittlungsprotokoll ist in der Form genau vorgeschrieben.**

Die Kosten für ein Gutachten betragen z.Z. 50,- Euro und sind durch den abgebenden Pächter zu entrichten. In bar und vor Ort. Die Gutachter können über den Kreisvorstand bestellt werden.

Alle abgebenden Pächter sollten bei der Wertermittlung anwesend sein.

## 2. Rechnungslegungen

Wie jedes Jahr gehen bei uns in der Geschäftsstelle oder über unsere Homepage Anfragen zu Rechnungslegungen im Verein ein. In bestimmten Bereichen haben wir bereits mit Frau Hollerbuhl alle Vereine geschult, in anderen Bereichen muss der Verein durch Beschlüsse oder separate Verträge selber entscheiden, wie Rechnungen gestaltet werden.

Die Rechnung muss so gestaltet sein, dass man zur Not auch Geld einklagen kann. Dafür ist die Form vorgeschrieben!

Was ich dies Jahr gesehen habe, entsprach nicht in einer Variante gerichtlich nachprüfbarer Vorgaben. Von allgemein“ Pauschal“, in unterschiedlichen Kategorien, bis hin zu fehlenden Preisen waren die Rechnungen nicht prüfbar. Vor Gericht fällt man damit gleich hin und wird keinen CENT einklagen können. Die Gemeinschaft bleibt dann auf den Verlusten hängen.

Wir merken uns prinzipiell was von einer Rechnung zu entnehmen ist:

WER fordert von

WEM in

WELCHER Höhe

WESWEGEN Geldleistungen. Die berühmten 4x W.

Ich verweise auf die grüne Schriftenreihe Nr. 243.

Da wir als Verpächter bei Pachtschuldnern als Forderer oder Kläger auftreten müssen, ist hier exakt zu wirken.

# 5:

Bei Wasser -und Stromleistungen haben wir bereits entsprechende Hinweise an alle Mitgliedsvereine gegeben. Da ist Eure Beschlusslage entscheidend. Da werden wir nicht mehr eingreifen, höchstens noch beraten und helfen. Dies ist prinzipiell Vereinsangelegenheit. Auch wie oft Ihr/ (Sie Rechnungen bzw. Abschlagsrechnungen stellen.

Bei Kreisverbandsangelegenheiten und Pachtangelegenheiten bitten wir aus juristischen Gründen um die Einhaltung der Form und Inhalt einer Rechnung.

Wir legen eine Musterrechnung anbei.

Was muss auf der Rechnung deutlich erkennbar sein?

- Für welches Jahr ist die Rechnung?
- Name, Adresse, Parzellenummer
- Abschlag oder Schlussrechnung?
- 1. Pachtzins für die Parzelle entsprechend Pachtvertrag und aktuellen Pachtzins pro m<sup>2</sup> und Jahr
- 2. Anteiliger Pachtzins für Nebenflächen und Leerstand (kann jedes Jahr eine andere Größe haben)
- 3. Anteilige Größe für den Rückbau in der Kleingartenanlage Anlage (Siehe eigener Beschluss)
- 4. Unfallversicherung für die Nutzer der Parzelle im Jahr
- 5. Haftpflichtversicherung für die Nutzer im Jahr anteilig
- 6. Rechtsschutzversicherung für die Nutzer der Parzelle anteilig im Jahr
- 7. Grundsteuer für die Pachtparzelle
- 8. Grundsteuer für die Gemeinschaftsflächen anteilig
- 9. Versicherungen für das Vereinshaus anteilig
- 10. Mitgliedsbeitrag
- 11. Notwendige festgelegte Vorauszahlungen
- 12. Nichtgeleistete Aufbaustunden in Wert ausgedrückt.

### **3. Wettbewerbsvereinbarungen mit den Gemeinden 2021/22**

Das Jahr 2021 steht wieder im Focus der „kleinen bunten Gärten“.

Es geht heute darum zu begreifen und darzulegen, wie Kleingärtnervereine als Teil dieser bürgerlichen Gesellschaft als Element der urbanen Gesellschaft mit dem nützlichen Grün die Gesellschaft weiterentwickelt werden kann.

Eine ganz harte Nuss- denn damit hat sich in den Vereinen noch kaum einer inhaltlich richtig auseinandergesetzt, da die meisten Vereine sich als Freizeittummelplatz im Grünen verstehen. Lobend erwähnen muss ich in diesem Zusammenhang den Mitgliedskleingartenverein in Schnarsleben, wo die Mitglieder völlig neue Lösungen anstreben. Viel Erfolg.

Wir werden zu dem entsprechenden Termin rechtzeitig einladen, wenn es denn überhaupt möglich ist.

### **4. Sommerweiterbildung**

Angedacht ist Erfurt im Juli, wenn es denn möglich ist.

Termin: ohne

6:

### 5. Termin des nächsten Verbandstages

Offen, es hängt alles von der weiteren Entwicklung in der Pandemie ab. Über den Haushaltsplan werden wir notfalls die schriftliche Abstimmung beantragen.

Mit kleingärtnerischen Grüßen

Bartz

Ehrenamtlicher Vorsitzender des Kreisvorstand der Kleingärtner  
Des KV Wolmirstedt e.V.



10.02.2021

Anlagen: Mitteilung Rechtsanwalt Duckstein, Beispielrechnung