



Ehlers & Feldmeier



Rechtsanwälte
Notare
Fachanwälte

Die neue Mustervereinssatzung mit Musterdokumenten

powered by

Suria Rogge, LL.M.

(Rechtsanwältin und Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht)

Worum geht es heute?

- Kurzvorstellung
- Überblick
- Wesentliche Änderungen
- Ausblick

Kurzvorstellung

- Anlass zu Novellierung: Anpassung und Ergänzung zur Modernisierung und Versuch, Unklarheiten zu minimieren und *rechtlichen* Umgang zu vereinfachen
- Aufteilung in 4 Abschnitte ist geblieben
- Gartenordnung nach wie vor als Teil der Mustervereinssatzung
- Wesentliche Änderungen vor Allem in Abschnitt II. und III., viele Ergänzungen in Abschnitt IV.

Überblick: Was ist neu?

- Abschnitt I: Organisatorisches: Fachberater, MV per Videokonf./elektr. Kommunikation
- Abschnitt II: Beendigung des Pachtverhältnisses, Wertermittlung und Entschädigung
- Abschnitt III: Schlichtungsverfahren

Abschnitt II: Beendigung des Pachtverhältnisses, Wertermittlung und Entschädigung

- Vollständige Novellierung der §§ 17,18
- Hintergrund: Schwierigkeiten bei der rechtlichen Handhabung der Vorschriften, unbestimmte Rechtsbegriffe, Verständnisprobleme

§ 17

§ 17 Die Beendigung des Pachtverhältnisses und die sich daraus ergebenden Rechte und Pflichten

(1) Das Kleingartenpachtverhältnis zwischen Organisation und Pächter endet

- a) durch einvernehmliche Aufhebung zwischen Verein und Pächter,
- b) bei Kündigung durch den Verein nach Maßgabe der §§ 7, 8, 9 Abs. 1 Ziffern 1, 2, 5 BKleingG,
- c) bei Tod des Pächters gemäß § 12 BKleingG,
- d) durch schriftliche Kündigung des Pächters mit einer Frist von sechs Monaten, spätestens bis zum dritten Werktag im Juni eines Jahres zum Ablauf des 30. November desselben Jahres.

§ 17

(2) Nach Beendigung des Pachtverhältnisses ist der Garten vollständig geräumt an den Verein herauszugeben. Der Gartenpächter ist jedoch berechtigt, Aufwuchs, sonstige Einrichtungen und die Gartenlaube in dem Garten zu belassen, die nach der durchzuführenden Wertermittlung (§ 18) bewertet und die vom Nachpächter entsprechend entschädigt werden. Alle anderen Aufbauten, Einrichtungen, Aufwuchs und Anpflanzungen hat der Gartenpächter vorbehaltlich einer abweichenden Vereinbarung zu entfernen.

- keine Verpflichtung mehr, sondern Recht! / Wahlrecht
- Kein unbestimmter Rechtsbegriff „ordnungsgemäßer kleingärtnerischer Zustand
- Klarheit: was darf zurückgelassen werden

§ 17

(4) Der abgebende Pächter trägt die Kosten der Wertermittlung.

(5) Der Vorstand ist berechtigt, Kosten für die Beseitigung etwaiger Mängel des Gartens (vertragswidrige/r, satzungswidrige/-r Aufwuchs, sonstige Einrichtungen und Gartenlaube, Verstöße gegen die Gartenordnung, Satzung oder BKleingG) zu schätzen. Der Arbeitsaufwand wird mit dem vom Vorstand festgelegten Stundensatz für nicht geleistete Gemeinschaftsstunden bewertet. Ein darüberhinausgehender Anspruch des Vereins gegen den Pächter bleibt hiervon unberührt.

- Schätzung = neu!
- Festlegung, dass Stunden geschätzt werden und Kosten nach festgelegtem Stundensatz für nicht geleistete Gemeinschaftsstunden

§ 17

(6) Der Pächter ist verpflichtet, den Garten bis zur Rückgabe in einen **vertragsgerechten Zustand** zu versetzen; macht er von seinem Recht Gebrauch, Aufwuchs, sonstige Einrichtungen und die Gartenlaube gemäß § 17 Abs. 2 an den Nachfolgepächter zu übereignen, muss der Garten bei der Rückgabe vorbehaltlich abweichender Vereinbarungen den Satzungsregelungen, der Gartenordnung und den Vorschriften des Bundeskleingartengesetzes entsprechen.

§ 17

(7) Gibt der Pächter den Garten nach Ablauf der Pachtzeit nicht zurück oder nutzt er mit oder ohne Zustimmung des Vereins den Garten weiter, so hat er an den Verein eine Entschädigung nach § 546 a BGB zu leisten. Er hat zusätzlich die insoweit entstandenen weiteren Kosten (FED-Versicherung, Wasser, Elektrizität) zu ersetzen.

(8) Wird die Nutzung nach Beendigung des Pachtverhältnisses fortgesetzt, führt dies nicht zu einer Verlängerung des Pachtverhältnisses. § 545 BGB gilt nicht.

§ 18

(1) In der Regel vor Beendigung des Pachtverhältnisses findet auf Grundlage der Richtlinien für Wertermittlung von Aufwuchs, sonstige Einrichtungen und Gartenlauben für Kleingärten des Landesverbands Westfalen und Lippe der Kleingärtner e.V. eine Wertermittlung durch den vom Vorstand beauftragten Wertermittler oder Wertermittlerausschuss statt. Maßgebend für diese Wertermittlung sind auch ein eventuell bestehender Bepflanzungs- und Sanierungsplan sowie hierzu gefasste Vereinsbeschlüsse.

§ 18

Über die Wertermittlung wird ein Wertermittlungsprotokoll erstellt. Darin wird der Wert des in dem Garten verbleibenden Aufwuchs, der sonstigen Einrichtungen und der Gartenlaube angegeben (Summe der Wertermittlung). Der Vorstand ergänzt das Wertermittlungsprotokoll um etwaige Mängel und die für die Beseitigung geschätzten Kosten im Sinne des § 17 Abs. 5. Die Kosten der Wertermittlung werden in Abzug gebracht.

Der Vorstand übersendet dem Pächter eine Abschrift des Wertermittlungsprotokolls mit dem schriftlichen Hinweis, dass eventuelle Einwände innerhalb von zwei Wochen nach Zustellung schriftlich gegenüber dem Vorstand erhoben werden können. Werden Einwände erhoben, stellt der Vorstand die Summe der Wertermittlung und die Kosten nach nochmaliger Prüfung schriftlich ggf. durch Korrektur des Wertermittlungsprotokolls fest und übersendet dieses dem Pächter mit dem schriftlichen Hinweis, dass gegen diese Feststellung innerhalb von 14 Tagen nach Zustellung schriftlich Beschwerde bei dem Schlichtungsausschuss des Bezirks-/Stadtverbands erhoben werden kann. Vor dessen Entscheidung ist eine Klageerhebung nicht zulässig.

1. Wertermittlungsprotokoll:

a) Wertermittlung nach Richtlinien -> Summe der Wertermittlung

b) Ergänzung: Mängel + Kostenschätzung

2. Übersendung des Wertermittlungsprotokoll an ausscheidenden Pächter mit Beschwerdemöglichkeit

§ 18

(2) Der Pächter schließt mit dem Nachfolgepächter über den bewerteten Aufwuchs, die sonstigen Einrichtungen und die Gartenlaube einen schriftlichen Kaufvertrag, der als Kaufpreis die Summe der Wertermittlung ausweist. Der Vertrag muss durch den Verein, vertreten durch den Vorstand, durch Unterschrift zur Wirksamkeit genehmigt werden. Er hat gegen den Nachfolgepächter einen Anspruch auf Zahlung des Kaufpreises. Er bevollmächtigt den Verein, vertreten durch den Vorstand im Sinne des § 26 BGB, unwiderruflich, die Übereignung an den Nachfolgepächter für ihn vorzunehmen.

3. Kaufvertrag zwischen ausscheidendem Pächter und neuen Pächter + Genehmigung durch Vorstand
- Kaufpreis entspricht der Summe der Wertermittlung

§ 18

3) Das Wertermittlungsprotokoll ist dem Nachfolgepächter schriftlich bekannt zu geben. Ein höherer Betrag als die Summe der Wertermittlung darf für die in dem Wertermittlungsprotokoll genannten Gegenstände weder geleistet noch entgegengenommen werden.

(4) Der Nachfolgepächter ist verpflichtet, den Kaufpreis (die Summe der Wertermittlung) an den Verein zu zahlen. Soweit der Verein an den bisherigen Pächter eine Entschädigung zahlt, tritt er damit in Vorlage für den Nachfolgepächter.

§ 18

(5) Der Verein ist berechtigt und verpflichtet, die Zahlung des Kaufpreises an sich zu verlangen. Der Vorstand zieht von dem Kaufpreis die Kosten gemäß § 17 Abs. 5, die Kosten der Wertermittlung sowie etwaige Forderungen des Vereins gegen den Pächter ab (z. B. ausstehende Pacht, Mitgliedsbeiträge, Kosten für Strom, Gas und Wasser, Ersatzzahlungen für nicht abgeleistete Gemeinschaftsstunden) und erstellt hierüber eine Endabrechnung, die dem Pächter übersandt wird. Dabei berücksichtigt der Vorstand, wenn Mängel zwischenzeitlich beseitigt wurden oder weitere hinzugekommen sind. Die Endabrechnung weist die Summe der Wertermittlung abzüglich der Kosten und Forderungen aus. Die Summe stellt die vom Verein an den Pächter weiterzugebende Entschädigung dar.

§ 18

(6) Ist nach Übergabe des Gartens an den Verein kein Nachfolger vorhanden oder kann der Garten zu der Summe der Wertermittlung nicht vergeben werden, so hat der frühere Pächter keinen sofort fälligen Anspruch gegen den Verein auf Auszahlung der Entschädigung. Die Zahlung der Entschädigung kann nur in solcher Höhe und erst dann verlangt werden, wenn der Verein von dem Nachfolgepächter eine entsprechende Zahlung erhalten hat.

(7) Nach Beendigung des Pachtverhältnisses erfolgt die Verwaltung der entschädigungspflichtigen Gegenstände durch den Verein als Treuhänder für den bisherigen Pächter bis zum Zeitpunkt einer Neuverpachtung.

§ 18

(6) Ist nach Übergabe des Gartens an den Verein kein Nachfolger vorhanden oder kann der Garten zu der Summe der Wertermittlung nicht vergeben werden, so hat der frühere Pächter keinen sofort fälligen Anspruch gegen den Verein auf Auszahlung der Entschädigung. Die Zahlung der Entschädigung kann nur in solcher Höhe und erst dann verlangt werden, wenn der Verein von dem Nachfolgepächter eine entsprechende Zahlung erhalten hat.

(7) Nach Beendigung des Pachtverhältnisses erfolgt die Verwaltung der entschädigungspflichtigen Gegenstände durch den Verein als Treuhänder für den bisherigen Pächter bis zum Zeitpunkt einer Neuverpachtung.

§ 21

- (1) Gegen Vorstandsbeschlüsse über
- a) die Ausschließung von Vereinsmitgliedern,
 - b) die Kündigung des Kleingartens gemäß den §§ 8, 9 Abs. 1 BKleingG sowie
 - c) schriftliche Abmahnungen von Mitgliedern und/oder Pächtern im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG ist die Beschwerde zulässig. Der Ablauf der vereinsinternen Schlichtung richtet sich nach § 22.
- (2) Gegen endgültige Vorstandsbeschlüsse nach § 21 Abs. 1 lit. **a) und b)** steht dem betroffenen Mitglied nach Durchlaufen der vereinsinternen Schlichtung (§ 22) das Rechtsmittel der Beschwerde zu, über welche der Schlichtungsausschuss des zuständigen Bezirks-/Stadtverbands endgültig entscheidet. Der Ablauf der Verbandsschlichtung richtet sich nach § 23.

§ 22 = vereinsinterne Schlichtung

(1) Der Vorstandsbeschluss nach § 21 Abs. 1 ist dem Betroffenen schriftlich mit Begründung und einer Abschrift der Niederschrift der Vorstandssitzung zuzustellen. Dabei ist das Mitglied auf die Möglichkeit der Beschwerde nach § 22 Abs. 2 schriftlich hinzuweisen.

(2) Gegen diesen Beschluss kann das betroffene Mitglied innerhalb von 14 Tagen nach Zustellung schriftlich, unter Angabe von Gründen, Beschwerde beim Vorstand des Vereins einlegen. Maßgeblich für die Einhaltung der Frist ist der Eingang der Beschwerde beim Vorstand.

(3) Wird fristgerecht Beschwerde eingelegt, führt der Vorstand die vereinsinterne Schlichtung durch, indem eine weitere Vorstandssitzung mit dem Beschwerdegegenstand als Tagesordnungspunkt durchgeführt wird.

(4) Das betroffene Mitglied ist mindestens sieben Tage vor der Sitzung unter Angabe der Tagesordnung und der zu verhandelnden Gegenstände schriftlich zu laden.

(5) Vor der Beschlussfassung ist dem Mitglied ausreichend Gelegenheit zu geben, sich zu rechtfertigen. Die Vertretung durch einen vereinsfremden Dritten (z. B. Rechtsanwalt) in der Sitzung ist ausgeschlossen.

(6) Bei Nichterscheinen des geladenen Mitglieds wird ohne dieses verhandelt und beschlossen.

(7) Der Beschluss ist nach Schluss der Sitzung zu verkünden und dem Betroffenen schriftlich mit Begründung zuzustellen. Dabei ist in den Fällen des § 21 Abs. 1 lit. a) und b) auf die Möglichkeit der Beschwerde nach § 23 Abs. 1 schriftlich hinzuweisen.

(8) Im Beschluss setzt der Vorstand die entstandenen Verfahrenskosten (Auslagen, Sitzungsgelder, Fahrtkosten pp.) fest und entscheidet, wer diese zu tragen hat.

(9) Über die Verhandlung ist eine gesonderte Niederschrift anzufertigen und den Beteiligten zu übersenden.

§ 23 = Verbandsschlichtung

- (1) Gegen den Beschluss des Vorstands nach § 22 in den Fällen des § 21 Abs. 1 lit. a) und b) kann das betroffene Mitglied innerhalb von 14 Tagen nach Zustellung schriftlich, unter Angabe von Gründen, Beschwerde beim Schlichtungsausschuss des zuständigen Bezirks-/Stadtverbands einlegen.
- (2) Die Beschwerde ist nur zulässig, wenn der Beschwerdeführer die Verletzung eigener Rechte aus der Mitgliedschaft rügt.
- (3) Wird fristgerecht Beschwerde eingelegt, wird in einer Sitzung des Schlichtungsausschusses die Verbandsschlichtung durchgeführt.
- (4) Das Mitglied ist mindestens sieben Tage vor der Sitzung schriftlich zu laden. Vor der Beschlussfassung ist dem Mitglied ausreichend Gelegenheit zu geben, sich zu rechtfertigen.
Die Vertretung durch einen vereinsfremden Dritten (z. B. Rechtsanwalt) in der Sitzung ist ausgeschlossen.
- (5) Bei Nichterscheinen des geladenen Mitglieds wird ohne dieses verhandelt und beschlossen.
- (6) Der Schlichtungsausschuss entscheidet als letzte Verbandsinstanz endgültig. Die Entscheidung wird dem Mitglied schriftlich mit Begründung unter Beifügung des Sitzungsprotokolls zugestellt. Die Kosten der Verbandsschlichtung setzt der Schlichtungsausschuss gemäß den Regelungen der Verbands-/Bezirkssatzung in seiner Entscheidung fest und entscheidet, wer diese zu tragen hat.

Ehlers & Feldmeier

Rechtsanwälte
Notare
Fachanwälte

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Suria Rogge, LL.M.

Rechtsanwältin

Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

rogge@ehlers-feldmeier.de

