

Gemeinschaftsarbeiten - Schaffung und Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums

Nach der deutschen Gesetzgebung ist jeder für sein Eigentum verantwortlich, natürliche, auch juristische Personen. Eigentümer der Gemeinschaftseinrichtungen einer Kleingartenanlage (KGA) ist der Verein als juristische Person. Der Verein ist letztlich die Summe aller Mitglieder.

Der Eigentümer (Verein) haftet somit für Gefahren, die von seinem Eigentum ausgehen (§ 823 BGB). Die Gefahrenabwehr obliegt somit dem Eigentümer (Verein). Für die Instandhaltung und Durchführung von Sicherungs- und Wartungsarbeiten sind Arbeitsleistungen notwendig, die der Eigentümer selbst ausführt oder einen Dritten beauftragt. Formaljuristisch ist somit jedes Mitglied als Miteigentümer verpflichtet, Arbeitsleistungen zu erbringen.

Natürlich liegt es auch im Sinne aller Mitglieder, dass die Gemeinschaftseinrichtungen betriebsbereit sind, da diese für die kleingärtnerische Nutzung und das Betreiben der KGA notwendig sind. Da die Verweigerung der Ableistung von Gemeinschaftsleistungen nach § 9 (1) Satz 1 BKleingG zur Kündigung führen kann, zeigt dies den hohen Stellenwert dieser Leistungen.

Gemeinschaftsarbeiten regeln

Die Ableistung von Pflichtstunden ist im Unterpachtvertrag festgelegt, sie gilt für die gesamte Laufzeit - und auch für den Fall, dass die Mitgliedschaft gekündigt wurde. Können keine Pflichtstunden erbracht werden, sind diese durch den Pächter zu vergüten.

Die weitere Konkretisierung, jährliche Anzahl der Stunden und Höhe der Ausgleichszahlung, muss die Mitgliederversammlung regeln, es sei denn, die Satzung sieht eine andere Zuständigkeit vor.

Eindeutig sollte geregelt werden, unter welchen Bedingungen und für welche Arbeiten ein Ersatz gestellt werden kann oder muss. Letzteres muss auch aus haftungs- und versicherungsrechtlicher Seite mit betrachtet werden.

Gemeinschaftsarbeiten planen

Das Ableisten der Pflichtstunden darf nicht nur gefordert werden, es muss auch möglich sein. Deshalb sind vom Vorstand die erforderlichen Arbeiten weitsichtig zu planen und hinsichtlich des notwendigen Umfangs einzuschätzen, bevor die Mitgliederversammlung darüber beschließt.

Der Gartenfreund muss seiner Leistungspflicht nachkommen können. Dabei gibt es zwei Varianten, langfristig geplante Einsätze und Objekte personengebunden zu übergeben.

Befreiung von Pflichtstunden

Pflichtstunden sind von jedem Parzellennutzer zu leisten. Ist er längere Zeit krank oder kann in sonstiger Weise (Gesundheits- und Altersgründe, berufsbedingte Verhinderung u. a.) seinen

Verpflichtungen nicht mehr nachkommen, muss er, wie im Mietrecht, eine Ersatzperson stellen (LG Kassel 1990; LG Düsseldorf, 1988). Nachbarschaftliche Hilfe ist auch hier am Platze.

Auf die Befreiung von Pflichtstunden hat der Gartenfreund, auch wenn er betagt oder behindert sein sollte, keinen durchsetzbaren Rechtsanspruch.

Ersatzforderung

Eine Forderung, nicht geleistete Pflichtstunden mit Geld abzugelten, ist jedoch nur zulässig, wenn die Leistung hätte erbracht werden können, aber durch den Kleingärtner verweigert wurde. Sie kann z. B. nicht erfolgen, wenn durch den Verein nicht genügend Arbeit vorgehalten wurde, dann dient sie primär dem Füllen der Vereinskasse.

Der Kleingärtner hat aber auch eine Mitwirkungspflicht. Er kann sich nicht darauf berufen, dass die geplanten Arbeitseinsätze durch ihn nicht wahrgenommen werden konnten; in diesen Fällen muss er sich selbst um die Möglichkeit kümmern, seine Pflichtstunden ableisten zu können.

Haftungsfragen (Nichtmitglied)

Die Verpflichtungen des Vereins gegenüber dem Gartenfreund sind durch die abgeschlossene Haftpflicht- sowie Unfallversicherung für Gemeinschaftsarbeit abgesichert.

Stellt der Pächter eine Ersatzperson (Nichtmitglied), steht das Problem der Haftung. Für einen dabei erlittenen Unfall oder angerichteten Schaden hat der Dritte genauso einzustehen wie bei eigenem Verschulden (§ 278 BGB). Für eingetretene Schäden muss der Verursacher selbst aufkommen.

Deshalb ist es notwendig, dass der Pächter dem Vorstand die Stellung eines Ersatzmanns rechtzeitig mitteilt und dass der Vorstand diesen möglichst für Arbeiten ohne Risiko einsetzt. Über den Ausschluss von der Vereinsversicherung ist der Betroffene zu informieren.

Arbeitsgruppe „Recht“ des LSK
November 2005, überarbeitet 2015