

592 der Beilagen zu den stenographischen Protokollen des Nationalrates VIII. GP.

Bericht des Ausschusses für soziale Verwaltung

über die Regierungsvorlage (472 der Beilagen): Bundesgesetz über die Regelung des Kleingartenwesens (Kleingartengesetz).

Die Kleingartenbewegung, die in Österreich um das Jahr 1900 Fuß zu fassen begann, hat sich in der Folgezeit immer mehr ausgedehnt. Besondere Bedeutung erhielt sie während des ersten Weltkrieges. Die stetig ansteigende Zahl der Kleingärten sowie ihre Bedeutung in ernährungspolitischer und gesundheitlicher Hinsicht führten zu der Erkenntnis, daß die Kleingärtner gegen ungerechtfertigte Pachtzinsforderungen sowie gegen eine ungerechtfertigte Kündigung des Pachtgrundes geschützt werden müßten. Die erstmalige Regelung in dieser Richtung wurde auf Grund des kriegswirtschaftlichen Ermächtigungsgesetzes vom 24. Juli 1917, RGBl. Nr. 307, mit der Vollzugsanweisung vom 28. November 1918, StGBI. Nr. 85, betreffend die Pachtverträge über Schrebergärten, getroffen. Diese Vollzugsanweisung wurde in der Folgezeit durch die Verordnung vom 17. April 1924, BGBl. Nr. 124, betreffend Pachtverhältnisse über Schrebergärten, ersetzt. Der hierdurch geschaffene Rechtszustand blieb bis zum Jahre 1939 unverändert.

Die angeführten österreichischen Rechtsvorschriften wurden während der Besetzung Österreichs durch das Deutsche Reich durch die Bestimmungen des deutschen Kleingartenrechtes ersetzt, und zwar durch die mit Kundmachung des Reichsstatthalters GBl. f. d. L. O. Nr. 375/1939 eingeführten rechtsrechtlichen Vorschriften; diese wurden in der Folge durch zahlreiche Ausführungsbestimmungen und Erlässe abgeändert und ergänzt. Außerdem wurde mit Kundmachung des Reichskommissars für die Wiedervereinigung Österreichs mit dem Deutschen Reich GBl. f. d. L. O. Nr. 1393/1939 die Verordnung über den Kündigungsschutz von Kleingärten vom 27. September 1939, Deutsches RGBl. I S. 1966, eingeführt, die nach mehrmaliger Abänderung am

15. Dezember 1944, Deutsches RGBl. I S. 347, neu verlautbart worden ist.

Nach der Befreiung Österreichs sind die vorwähnten rechtsrechtlichen Vorschriften gemäß § 2 des Rechts-Überleitungsgesetzes, StGBI. Nr. 6/1945, als österreichische Rechtsvorschriften weiterhin in Geltung geblieben. Durch den vorliegenden Gesetzentwurf sollen auch auf diesem Rechtsgebiete neue österreichische Rechtsvorschriften geschaffen und die für die Kleingärtner notwendigen Schutzbestimmungen zusammengefaßt werden.

Der Ausschuß für soziale Verwaltung hat in seiner Sitzung vom 26. Juni 1958 zur Vorberatung der Regierungsvorlage einen Unterausschuß eingesetzt, dem von der ÖVP die Abgeordneten Dipl.-Ing. Hartmann, Dr. Hofeneder, Dr. Kummer, Prinke, von der SPÖ die Abgeordneten Kysela, Mark, Wilhelmine Moik, Singer und von der FPÖ der Abgeordnete Dr. Kandutsch angehörten.

Der Unterausschuß hat die Regierungsvorlage eingehend beraten und eine Reihe von Abänderungen und Ergänzungen vorgeschlagen, worüber dem Ausschuß für soziale Verwaltung in seiner Sitzung am 12. Dezember 1958 vom Berichterstatter ein Bericht vorgelegt wurde.

Zu den wichtigsten vom Ausschuß für soziale Verwaltung beschlossenen Abänderungen und Ergänzungen der Regierungsvorlage wäre zu bemerken:

Zu § 1 Abs. 4 lit. b:

In kleineren Gemeinden werden in der Regel Grundstücke in Einzelpacht zur landwirtschaftlichen Nutzung vergeben. Durch die Ausnahme von Gemeinden bis 5000 Einwohner sollen die Schwierigkeiten verringert werden, die sich in der Praxis aus der sonst schwer zu lösenden Abgrenzung rein landwirtschaftlicher oder kleingärtnerischer Nutzung ergeben.

Zu § 3 Abs. 1:

Grundsätzlich soll von einer physischen Person nur ein Kleingarten gepachtet werden dürfen. Zur Vermeidung unbilliger Härten soll diese Einschränkung aber nur für Kleingärten im selben Bundesland gelten.

Zu § 5 Abs. 3:

Die Änderung dient lediglich der Klarstellung.

Zu § 5 Abs. 5:

Durch die Neufassung dieser Bestimmung soll klargestellt werden, daß die Verjährung des Anspruches auf Rückleistung von Zahlungen, die das von der Verwaltungsbehörde festgesetzte angemessene Ausmaß des Pachtzinses übersteigen, mit dem Ablauf von drei Jahren, gerechnet vom Zeitpunkt der Leistung, eintritt. Diese Verjährungsfrist soll „in jedem Fall“ zur Anwendung kommen, das heißt, ohne Rücksicht darauf, ob die das gesetzliche Zinsausmaß übersteigende Leistung im beiderseitigen guten Glauben ihrer Angemessenheit oder im Bewußtsein ihrer Rechtswidrigkeit erbracht und angenommen, ob sie auf Grund eines einseitigen Irrtums oder gar auf Grund einer Irreführung bezahlt wurde. Hierdurch sollen allfällige diesbezügliche Rechtsstreitigkeiten von vornherein ausgeschlossen werden.

Zu § 6 Abs. 3:

Die Aufnahme der lit. f als weiteren Kündigungsgrund bei Generalpachtverträgen auf bestimmte Zeit erfolgte in Anpassung an die Kündigungsgründe bei Generalpachtverträgen auf unbestimmte Zeit.

Zu § 6 Abs. 6:

Durch diesen Absatz soll sichergestellt werden, daß Generalpachtverträge, die auf bestimmte Zeit abgeschlossen worden sind und infolge Weiterbenützung des Grundstückes durch den Generalpächter und Duldung seitens des Verpächters als stillschweigend erneuert gelten, im Gegensatz zur Bestimmung des § 1115 ABGB. nicht bloß um ein Jahr, sondern auf unbestimmte Zeit verlängert werden. Hierdurch tritt, wie das Bundesministerium für Finanzen mitgeteilt hat, nach der derzeitigen Rechtslage keine zusätzliche Gebührenpflicht ein.

Zu § 9:

Die Abs. 1 und 2 wurden teilweise neu gefaßt. Damit soll zum Ausdruck gebracht werden, daß die Frage, ob die vom Pächter gemachten Aufwendungen als nützlich oder notwendig anzusehen und ihm daher bei Beendigung des Pachtverhältnisses zu ersetzen sind, darnach zu beurteilen ist, ob die Aufwendungen der klein-

gärtnerischen Nutzung dienen. Der Pächter kann deshalb grundsätzlich damit rechnen, daß ihm alle im Rahmen der üblichen kleingärtnerischen Nutzung gemachten Aufwendungen bei Beendigung des Pachtverhältnisses abgelöst werden. Eine Ausnahme soll nach Abs. 2 nur dann eintreten, wenn erstens ein Pachtvertrag auf unbestimmte Zeit abgeschlossen wurde und daher der Pächter damit rechnen mußte, die Nutzung des Grundstückes nur bis zu einem im voraus begrenzten Zeitpunkt beanspruchen zu können, und zweitens die kleingärtnerische Nutzung des Grundstückes mit der Beendigung des Pachtverhältnisses aufhört. In diesem Falle soll der Verpächter nicht zum Ersatz der Aufwendungen verpflichtet sein, wenn er gegen deren Wegnahme keinen Einspruch erhebt.

Der neu angefügte Abs. 3 läßt bei Vorliegen der dort genannten Voraussetzungen unter Bedachtnahme auf öffentliche Interessen eine von den gesetzlichen Bestimmungen abweichende vertragliche Regelung des Ersatzanspruches für Aufwendungen zu.

Zu § 11:

Die dem Abs. 6 angefügte Ergänzung soll es dem Pächter, der eine das gesetzliche Ausmaß der Ablöse übersteigende Leistung erbracht hat, ermöglichen, den zuviel bezahlten Betrag innerhalb eines Jahres zurückzufordern.

Die neue Formulierung des Abs. 7 entspricht der neuen Fassung des § 5 Abs. 5.

Zu § 12 Abs. 1:

Die Änderung des Kündigungstermins zum 30. November erfolgte in Anpassung an die Bestimmungen des § 560 Abs. 1 Z. 2 lit. b ZPO. in der Fassung des Bundesgesetzes vom 2. Dezember 1957, BGBl. Nr. 257.

Zu § 15:

Die Abs. 1 und 3 wurden neu gefaßt. Sie stellen insofern gegenüber der Regierungsvorlage eine Abänderung dar, als der Kreis der Eintrittsberechtigten um jene Personen erweitert wird, die in den letzten fünf Jahren an der Bewirtschaftung des Kleingartens maßgeblich mitgewirkt haben. Bei einer Mehrheit von eintrittsberechtigten Personen haben der Ehegatte und die Kinder des Verstorbenen vor allen übrigen Eintrittsberechtigten den Vorrang; unter den anderen Eintrittsberechtigten haben diejenigen den Vorrang, die den Kleingarten mitbewirtschaftet haben. Bei mehreren gleich Eintrittsberechtigten entscheidet der Generalpächter nach seiner Wahl.

Um den im § 3 Abs. 1 ausgesprochenen Grundsatz, daß eine Person nur einen Kleingarten besitzen soll, auch im Falle des Eintrittsrechts aufrechtzuerhalten, ist es nicht nötig, Personen,

die bereits einen Kleingarten haben, vom Eintrittsrecht überhaupt auszuschließen; es genügt vielmehr, das Eintrittsrecht davon abhängig zu machen, daß der bisher benützte Kleingarten aufgegeben wird. Hierdurch soll es dem Eintrittsberechtigten ermöglicht werden, zwischen seinem früheren und dem neuen Kleingarten, hinsichtlich dessen ihm ein Eintrittsrecht zusteht, zu wählen. Die Einfügung „im selben Bundesland“ entspricht der Neufassung des § 3 Abs. 1.

Zu § 16:

Die neue Formulierung des § 16 unterscheidet sich von der Fassung der Regierungsvorlage in gleicher Weise wie die neue Fassung des § 9. Es darf daher auf die dort angeführte Begründung verwiesen werden.

Zu § 17:

Hier gilt das zu § 12 Abs. 1 Gesagte.

Zu § 18:

Die Abänderung dieses Paragraphen ist durch die Änderung des § 6 Abs. 3 und des § 16 notwendig geworden.

Zu § 19:

Die geänderte Fassung des Abs. 1 soll zum Ausdruck bringen, daß als „Kleingärtnervereine“ und „Verbände der Kleingärtnervereine“ im Sinne der Vorschriften des § 4, des § 12 Abs. 2 lit. a, des § 19 Abs. 2 und 3 und des § 20 Abs. 4 dieses Bundesgesetzes nur solche Vereine gelten, denen die im § 19 Abs. 1 vorgesehene Qualifikation zukommt, nicht aber andere Vereine von Kleingärtnern, die zum Beispiel nur der Pflege geselliger Unterhaltung dienen.

Zu § 20 Abs. 5 und 7:

Die Anfügung des letzten Satzes an den Abs. 5 dient der Klarstellung, was unter dem im ersten

Satz angeführten Worte „Umstände“ zu verstehen ist.

Die im Abs. 7 im Text der Regierungsvorlage enthaltenen Worte „nach der Sachlage“ sollen nach Meinung des Ausschusses zum Ausdruck bringen, daß zur Beurteilung, welcher von mehreren Vereinen (Verbänden) die beste Gewähr für die ordnungsmäßige Bewirtschaftung bietet, alle Umstände, wie insbesondere auch die Einrichtungen und der Sitz des Vereines (Verbändes), heranzuziehen sind.

Zu § 23:

Die Einfügung der Worte „soweit in diesem Bundesgesetz nichts anderes bestimmt ist“ nimmt auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 3 und 4, § 11 Abs. 4 und 5 sowie § 20 Abs. 4, 5 und 6 Bedacht, in denen durch die Übertragung der Zuständigkeit auf die Bezirksverwaltungsbehörde und die Normierung des Instanzenzuges eine Abweichung von der allgemeinen Regelung des Vollzuges zum Ausdruck kommt.

Hinsichtlich der unverändert gebliebenen Bestimmungen wird auf die ausführlichen Erläuternden Bemerkungen der Regierungsvorlage hingewiesen.

Der Ausschuß für soziale Verwaltung hat die Regierungsvorlage eingehend beraten und nach einer Debatte, an der sich außer dem Berichterstatter die Abgeordneten Dipl.-Ing. Hartmann, Mark und der Bundesminister für soziale Verwaltung Proksch beteiligten, mit den erwähnten Abänderungen und Ergänzungen einstimmig angenommen.

Der Ausschuß für soziale Verwaltung stellt somit den Antrag, der Nationalrat wolle dem angeschlossenen Gesetzentwurf die verfassungsmäßige Zustimmung erteilen.

Wien, am 12. Dezember 1958

Kysela
Berichterstatter

Hillegeist
Obmann

**Bundesgesetz vom
über die Regelung des Kleingarten-
wesens (Kleingartengesetz).**

Der Nationalrat hat beschlossen:

ABSCHNITT I.

Allgemeines.

Kleingärten.

§ 1. (1) Kleingärten im Sinne dieses Bundesgesetzes sind Grundstücke (Grundstücksteile) im Ausmaß von mehr als 120 m² und höchstens 650 m², die der nicht erwerbsmäßigen Nutzung oder der Erholung dienen. Kleingärten können in oder außerhalb einer Kleingartenanlage liegen.

(2) Soweit baurechtliche Vorschriften das zulässige Ausmaß eines Kleingartens mit mehr als 650 m² festsetzen, gilt im Anwendungsbereiche dieser baurechtlichen Vorschriften das darin enthaltene Höchstmaß.

(3) Die Bestimmungen dieses Bundesgesetzes gelten, soweit darin nichts anderes bestimmt wird, nicht für Kleingärten auf Eigengrund.

(4) Von der Anwendung der Bestimmungen dieses Bundesgesetzes sind Grundstücke (Grundstücksteile) ausgenommen, die

- a) zu einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb gehören,
- b) in Gemeinden, deren Einwohnerzahl nach den Ergebnissen der jeweils letzten Volkszählung 5000 nicht übersteigt, in Einzelpacht vergeben werden,
- c) im Zusammenhang mit der Innehabung einer Wohnung zur Nutzung überlassen werden,
- d) im Zusammenhang mit einem Dienstverhältnisse zur Nutzung überlassen werden, sofern die Überlassung nicht auf einem Pachtvertrag beruht (§ 17),
- e) gegen jederzeitigen Widerruf zur Nutzung überlassen werden.

Pacht dauer.

§ 2. Pachtverträge (General-, Unter- und Einzelpachtverträge) können auf unbestimmte oder bestimmte Zeit abgeschlossen werden. Pacht-

verträge auf bestimmte Zeit sind nur zulässig, wenn die Vertragsdauer mindestens zehn Jahre beträgt; werden Pachtverträge auf eine kürzere Vertragsdauer abgeschlossen, so gelten diese Pachtverträge als auf zehn Jahre abgeschlossen.

Pacht beschränkungen.

§ 3. (1) Dem Inhaber eines Kleingartens sowie seinem Ehegatten ist die Pachtung eines weiteren Kleingartens im selben Bundesland nicht gestattet; dies gilt auch für den Eigentümer eines Kleingartens.

(2) Unterpächter (§ 10) oder Einzelpächter (§ 18) eines Kleingartens kann nur eine einzelne natürliche Person sein.

(3) Dem Kleingärtner ist die Weiterverpachtung des Kleingartens nicht gestattet.

ABSCHNITT II.

Generalpachtverträge.

Vertragsparteien.

§ 4. Pachtverträge über Grundstücke (Grundstücksteile) zum Zwecke ihrer Weiterverpachtung als Kleingärten (Generalpachtverträge) dürfen bei sonstiger Nichtigkeit nur mit Gebietskörperschaften, mit Kleingärtnervereinen, mit Verbänden der Kleingärtnervereine oder mit Unternehmern, sofern sie die Grundstücke (Grundstücksteile) an ihre Betriebsangehörigen in Unterpacht weitergeben, abgeschlossen werden.

Pachtzins bei Generalpachtverträgen.

§ 5. (1) Als Pachtzins darf höchstens ein nach den Umständen des Falles, insbesondere nach der Lage und der Bodenbeschaffenheit des Grundstückes (Grundstücksteiles), angemessener Betrag vereinbart werden.

(2) Eine Änderung des Pachtzinses während der Vertragsdauer ist zulässig, wenn sich die für die Bemessung maßgeblich gewesenen Umstände wesentlich geändert haben; hiebei bleibt eine Werterhöhung des Grundstückes (Grundstücksteiles) infolge der Tätigkeit oder von Aufwendungen des General-, Unter- oder Einzelpächters außer Betracht.

(3) Besteht Streit über die Angemessenheit des vereinbarten Pachtzinses (Abs. 1) oder kommt eine Vereinbarung über die Änderung des Pachtzinses (Abs. 2) nicht zustande, so entscheidet auf Antrag eines Vertragsteiles die Bezirksverwaltungsbehörde über die Höhe des Pachtzinses. Eine Entscheidung über die Änderung des Pachtzinses ist nur für die Zeit nach Ablauf des jeweiligen Kalenderjahres zulässig und nur wirksam, wenn sie spätestens drei Monate vor Ablauf des Kalenderjahres beantragt wird.

(4) Über Berufungen gegen die Entscheidung der Bezirksverwaltungsbehörde (Abs. 3) entscheidet für den Bereich des Landes Wien das Bundesministerium für soziale Verwaltung (Art. 109 des Bundes-Verfassungsgesetzes in der Fassung von 1929), für den Bereich der übrigen Bundesländer der Landeshauptmann in zweiter und letzter Instanz.

(5) Der Anspruch auf Rückforderung von Leistungen, die das nach den Abs. 1 oder 2 zulässige Ausmaß des Pachtzinses übersteigen, verjährt in jedem Fall innerhalb von drei Jahren, gerechnet vom Zeitpunkt der Leistung. Die Verjährung ist gehemmt, solange ein Verfahren zur Festsetzung der Höhe des Pachtzinses anhängig ist. Auf den Rückforderungsanspruch kann im voraus nicht verzichtet werden.

Kündigung und Aufhebung von Generalpachtverträgen.

§ 6. (1) Generalpachtverträge können nur zum Ende eines Kalenderjahres unter Einhaltung einer halbjährigen Kündigungsfrist gekündigt werden. Wird das Grundstück (der Grundstücksteil) für Zwecke des Eisenbahnbetriebes oder des Eisenbahnverkehrs, der Luftfahrt oder der öffentlichen Elektrizitätsversorgung benötigt und die Dringlichkeit dieser Zwecke vom Bundesministerium für Verkehr- und Elektrizitätswirtschaft bestätigt, tritt als Kündigungstermin an die Stelle des Endes des Kalenderjahres das Ende jedes Kalenderviertels und an die Stelle der halbjährigen Kündigungsfrist eine dreimonatige Kündigungsfrist.

(2) Der Verpächter kann einen auf unbestimmte Zeit abgeschlossenen Generalpachtvertrag nur aus einem der nachfolgenden Gründe kündigen:

- wenn der Verpächter das Grundstück (den Grundstücksteil) zur erwerbsmäßig land- oder forstwirtschaftlichen oder erwerbsmäßig gärtnerischen Bewirtschaftung oder zu gewerblichen Zwecken für sich dringend benötigt;
- wenn das Grundstück (der Grundstücksteil) innerhalb eines Jahres der Bebauung zugeführt oder im öffentlichen Interesse anderweitig verwendet werden soll und die Möglichkeit der fristgerechten Durch-

führung des Baues oder der anderweitigen Verwendung glaubhaft gemacht wird;

- wenn der Verpächter das Grundstück (den Grundstücksteil) für andere als die unter lit. a und b genannten Zwecke für sich dringend benötigt, ein nach Lage, Flächenausmaß und Beschaffenheit angemessenes Ersatzgrundstück zur Verfügung stellt und außer der Entschädigung nach § 9 Abs. 1 einen entsprechenden Beitrag zur Verlegung des Kleingartens leistet;
- wenn der Generalpächter trotz einer nach Eintritt der Fälligkeit mittels eingeschriebenen Briefes erfolgten Mahnung mit der Zahlung des Pachtzinses länger als drei Monate im Rückstande bleibt;
- wenn der Generalpächter ohne zwingenden Grund trotz einer schriftlich gesetzten angemessenen Frist das Grundstück (den Grundstücksteil) nicht unterverpachtet oder nicht dafür sorgt, daß das Grundstück (der Grundstücksteil) kleingärtnerisch genutzt wird;
- wenn dem Verpächter aus dem Fortbestande des Pachtverhältnisses ein unverhältnismäßig größerer Nachteil erwächst als dem Generalpächter und den Unterpächtern aus der Kündigung.

(3) Der Verpächter kann einen auf bestimmte Zeit abgeschlossenen Generalpachtvertrag vor Ablauf der Vertragsdauer kündigen, wenn einer der im Abs. 2 lit. b, d, e oder f angeführten Gründe vorliegt; die Bestimmungen des Abs. 1 gelten sinngemäß.

(4) Eine Vereinbarung, wonach dem Verpächter das Kündigungsrecht unbeschränkt oder in einem weiteren als dem vorstehend bestimmten Maße zu stehen soll, ist nichtig.

(5) Die Kündigung des Generalpachtvertrages kann auf einzelne Teile des Pachtgrundstückes beschränkt werden.

(6) Generalpachtverträge, die auf bestimmte Zeit abgeschlossen sind, gelten bei Zutreffen der im § 569 ZPO angeführten Voraussetzungen als auf unbestimmte Zeit verlängert.

§ 7. (1) Generalpachtverträge können nur gerichtlich gekündigt werden. Der Verpächter hat in der Kündigung die Kündigungsgründe kurz anzuführen; andere Kündigungsgründe kann er im Verfahren über diese Kündigung nicht mehr geltend machen. Werden gegen die Kündigung Einwendungen erhoben, hat der Verpächter nachzuweisen, daß der von ihm geltend gemachte Kündigungsgrund gegeben ist.

(2) Der Generalpächter, dem der Generalpachtvertrag gekündigt wurde, hat die Unterpächter hiervon unverzüglich zu verständigen.

(3) Das Gericht kann die Kündigung nur hinsichtlich einzelner Teile des Pachtgrundstückes als wirksam erkennen, wenn der Kündigungs-

grund nicht hinsichtlich des ganzen Pachtgrundstückes gegeben ist.

(4) Erkennt das Gericht die Kündigung aus den Gründen des § 6 Abs. 2 lit. a, b, c oder f als wirksam, so hat es im Urteil auszusprechen, daß das Grundstück (der Grundstücksteil) nur Zug um Zug gegen Leistung einer ziffermäßig zu bestimmenden Entschädigung nach § 9 Abs. 1, im Falle des § 6 Abs. 2 lit. c außerdem gegen Beistellung des Ersatzgrundstückes und des ziffermäßig zu bestimmenden Beitragss zur Verlegung des Kleingartens zu räumen ist.

(5) Wenn der Generalpächter, dem nur aus dem Grunde des § 6 Abs. 2 lit. d gekündigt wurde und den an dem Zahlungsrückstande kein grobes Verschulden trifft, vor Schluß der Entscheidung des Gerichtes erster Instanz unmittelbar vorangehenden Verhandlung den geschuldeten Betrag entrichtet, ist die Kündigung aufzuheben; das gleiche gilt, wenn die Unterpächter an Stelle des Generalpächters bis zu dem angeführten Zeitpunkte den geschuldeten Betrag entrichten. Der Generalpächter hat jedoch dem Verpächter die Kosten des Verfahrens zuersetzen, soweit ihn ohne die Zahlung eine Kostenersatzpflicht getroffen hätte. Ist die Höhe des geschuldeten Betrages strittig, so hat das Gericht vor Schluß der Verhandlung darüber durch Beschluß zu entscheiden. Ist jedoch auch die Angemessenheit des Pachtzinses strittig, so hat das Gericht das Verfahren zu unterbrechen und darüber die Entscheidung der Bezirksverwaltungsbehörde (§ 5 Abs. 3) einzuholen; nach Rechtskraft dieser Entscheidung hat es das unterbrochene Verfahren von Amts wegen aufzunehmen.

§ 8. Die Bestimmungen des § 7 Abs. 5 finden auf Rechtsstreitigkeiten wegen Aufhebung der Generalpacht und Räumung des Pachtgegenstandes sinngemäß Anwendung, wenn der Klageanspruch darauf gegründet ist, daß der Generalpächter nach erfolgter Einmahnung mit der Bezahlung des Pachtzinses dergestalt säumig war, daß er mit Ablauf des Termins den rückständigen Pachtzins nicht vollständig entrichtet hatte (§ 1118 ABGB.).

A u f w e n d u n g e n .

§ 9. (1) Bei Beendigung des Generalpachtverhältnisses kann der Generalpächter vom Grundeigentümer den Ersatz für die von ihm oder von den Unterpächtern gemachten Aufwendungen beanspruchen, die zur kleingärtnerischen Nutzung notwendig oder nützlich sind, insbesondere für Obstbäume, Sträucher und sonstige Kulturen; für Baulichkeiten jedoch nur, wenn sie den Bauvorschriften entsprechend errichtet worden sind. Der Ersatz gebührt nach dem gegenwärtigen Werte, insofern er den wirklich gemachten Aufwand nicht übersteigt.

(2) Endet das Generalpachtverhältnis infolge Zeitablaufes und soll das Grundstück einer anderen Verwendung als der kleingärtnerischen Nutzung zugeführt werden, so entfällt der Ersatzanspruch nach Abs. 1, wenn der Grundeigentümer dem Generalpächter erklärt, gegen die Entfernung der Aufwendungen keinen Einspruch zu erheben. Eine Entfernung der Aufwendungen gegen den Willen des Grundeigentümers ist nur insoweit zulässig, als sie nicht für den Grundeigentümer notwendig oder nützlich sind.

(3) Bei Grundstücken, die im Zeitpunkt des Abschlusses des Generalpachtvertrages bereits für eine im öffentlichen Interesse gelegene Verwendung bestimmt waren und nur bis zu ihrer bestimmungsgemäßen Verwendung einstweilen für eine kleingärtnerische Nutzung überlassen werden, kann über den Ersatz von Aufwendungen im Generalpachtvertrag eine andere Regelung getroffen werden.

ABSCHNITT III.

Unter- und Einzelpachtverträge.

Unterpachtverträge.

§ 10. Die Generalpächter (§ 4) haben die von ihnen gepachteten Grundstücke (Grundstücksteile) an einzelne natürliche Personen in Unterpacht weiterzugeben, soweit diese Grundstücke (Grundstücksteile) nicht für Gemeinschaftseinrichtungen verwendet werden.

Pachtzins und Ablöse bei Unterpachtverträgen.

§ 11. (1) Der Unterpachtzins besteht höchstens aus einem verhältnismäßigen Teil

- a) des vom Generalpächter zu leistenden Pachtzinses,
- b) der vom Generalpächter für den Pachtgrund zu leistenden Steuern und Abgaben,
- c) der angemessenen Verwaltungskosten und
- d) der Kosten der vom Generalpächter errichteten gemeinsamen Anlagen und Einrichtungen.

(2) Der Anteil nach Abs. 1 bestimmt sich nach dem Verhältnis der Fläche des einzelnen Kleingartens zur Gesamtfläche der in Unterpacht gegebenen Kleingärten.

(3) Eine Änderung des Unterpachtzinses während der Vertragsdauer ist zulässig, wenn sich die für die Bemessung maßgeblich gewesenen Umstände wesentlich geändert haben.

(4) Besteht Streit über die Angemessenheit des vereinbarten Unterpachtzinses (Abs. 1) oder kommt eine Vereinbarung über die Änderung des Unterpachtzinses (Abs. 3) nicht zustande, so entscheidet hierüber auf Antrag eines Vertragsteiles die Bezirksverwaltungsbehörde.

(5) Über Berufungen gegen die Entscheidung der Bezirksverwaltungsbehörde (Abs. 4) entscheidet für den Bereich des Landes Wien das Bundesministerium für soziale Verwaltung (Art. 109 des Bundes-Verfassungsgesetzes in der Fassung von 1929), für den Bereich der übrigen Bundesländer der Landeshauptmann in zweiter und letzter Instanz.

(6) Bei Abschluß des Unterpachtvertrages ist der Generalpächter berechtigt, den Ersatz einer dem bisherigen Unterpächter nach § 16 Abs. 1 geleisteten Entschädigung vom neuen Unterpächter zu verlangen. Ablöseleistungen, die dieses Ausmaß übersteigen, können innerhalb eines Jahres, gerechnet vom Zeitpunkt der Leistung, zurückfordert werden. Auf den Rückforderungsanspruch kann im voraus nicht verzichtet werden.

(7) Der Anspruch auf Rückforderung von Leistungen, die das nach den Abs. 1 bis 3 zulässige Ausmaß des Unterpachtzinses übersteigen, verjährt in jedem Fall innerhalb von drei Jahren, gerechnet vom Zeitpunkt der Leistung. Die Verjährung ist gehemmt, solange ein Verfahren zur Festsetzung der Höhe des Unterpachtzinses anhängig ist. Auf den Rückforderungsanspruch kann im voraus nicht verzichtet werden.

Kündigung und Aufhebung von Unterpachtverträgen.

§ 12. (1) Unterpachtverträge können nur zum 31. März oder 30. November eines jeden Jahres unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist gekündigt werden.

(2) Der Generalpächter kann den Unterpachtvertrag, gleichgültig, ob er auf unbestimmte oder bestimmte Zeit abgeschlossen ist, nur aus wichtigen Gründen kündigen. Als ein wichtiger Grund ist insbesondere anzusehen, wenn

- a) der Unterpächter mit der Zahlung des Unterpachtzinses, von Umlagen oder Beiträgen, zu deren Zahlung er nach den Bestimmungen des Unterpachtvertrages oder nach den Satzungen des Kleingärtnervereines oder Verbandes der Kleingärtnervereine verpflichtet ist, trotz einer nach Eintritt der Fälligkeit mittels eingeschriebenen Briefes ausgesprochenen Mahnung länger als einen Monat im Rückstande bleibt;
- b) der Unterpächter durch sein rücksichtloses, anstößiges oder sonst grob ungehöriges Verhalten anderen Kleingärtnern das Zusammenleben verleidet;
- c) der Unterpächter sich gegenüber dem Grundeigentümer oder dem Generalpächter oder deren Organen, einem Mitglied oder Organ des Kleingärtnervereines oder Verbandes der Kleingärtnervereine einer strafbaren Handlung gegen das

Eigentum, die Sittlichkeit oder die körperliche Sicherheit schuldig macht, sofern es sich nicht um Fälle handelt, die nach den Umständen als geringfügig zu bezeichnen sind;

- d) der Unterpächter den Kleingarten ohne zwingenden Grund länger als ein Jahr nicht im Sinne des § 1 Abs. 1 verwendet oder trotz erfolgter Mahnung die ihm bekanntgegebenen erheblichen Bewirtschaftungsmängel innerhalb einer schriftlich gesetzten angemessenen Frist nicht abstellt;
- e) der Unterpächter den Kleingarten trotz erfolgter Mahnung — sei es gärtnerisch, sei es anderweitig — erwerbsmäßig nutzt oder gegen die Bestimmung des § 3 Abs. 1 oder 3 verstößt.

(3) In den Fällen des Abs. 2 lit. b und c steht dem Verhalten des Unterpächters das Verhalten der seinen Garten besuchenden Personen gleich, sofern er es unterläßt, die ihm mögliche Abhilfe zu schaffen.

(4) Als Kündigungsgrund nach Abs. 2 lit. b und c kann ein Verhalten des Unterpächters oder der im Abs. 3 genannten Personen nicht herangezogen werden, wenn seither mehr als ein halbes Jahr verstrichen ist.

(5) Die Bestimmungen des § 6 Abs. 4 sowie des § 7 Abs. 1 und 4 sind auf Unterpachtverträge sinngemäß anzuwenden.

(6) Wenn ein Unterpächter, dem nur aus dem Grunde des Abs. 2 lit. a gekündigt wurde und den an dem Zahlungsrückstand kein grobes Verschulden trifft, vor Schluß der Entscheidung des Gerichtes erster Instanz unmittelbar vorangehenden Verhandlung den geschuldeten Betrag entrichtet, ist die Kündigung aufzuheben. Der Unterpächter hat jedoch dem Generalpächter die Kosten des Verfahrens zu ersetzen, soweit ihn ohne seine Zahlung eine Kostenersatzpflicht getroffen hätte. Ist die Höhe des geschuldeten Betrages strittig, so hat das Gericht vor Schluß der Verhandlung darüber durch Beschuß zu entscheiden. Ist jedoch auch die Angemessenheit des Unterpachtzinses strittig, so hat das Gericht das Verfahren zu unterbrechen und die Entscheidung der Bezirksverwaltungsbehörde (§ 11 Abs. 4) einzuhören; nach Rechtskraft dieser Entscheidung hat es das unterbrochene Verfahren von Amts wegen aufzunehmen.

§ 13. (1) Die Bestimmungen des § 12 Abs. 6 finden sinngemäß Anwendung auf Rechtsstreitigkeiten wegen Aufhebung der Unterpacht und Räumung des Pachtgegenstandes, wenn der Klageanspruch darauf gegründet ist, daß der Unterpächter nach erfolgter Einmahnung mit der Bezahlung des Pachtzinses dergestalt säumig war, daß er mit Ablauf des Termins den rückständigen Pachtzins nicht vollständig entrichtet hatte (§ 1118 ABGB.).

(2) In Kündigungsstreitigkeiten aus Unterpachtverhältnissen, auf welche die Bestimmungen dieses Bundesgesetzes Anwendung finden, ist gegen ein bestätigendes Urteil des Berufungsgerichtes die Revision nur aus dem im § 503 Z. 4 ZPO. bezeichneten Grund und nur dann zulässig, wenn sie entweder im Urteile des Berufungsgerichtes als zulässig erklärt wurde oder wenn der Fall des § 502 Abs. 5 ZPO. gegeben ist.

Übertragung des Kleingartens.

§ 14. (1) Die Übertragung der Rechte aus einem Unterpachtvertrag an einem Kleingarten auf eine andere Person bedarf zu ihrer Wirksamkeit der schriftlichen Zustimmung des Generalpächters.

(2) Weigert sich der Generalpächter ohne wichtigen Grund, der Übertragung des Kleingartens an den Ehegatten, an einen Verwandten in gerader Linie oder an ein Wahlkind des Unterpächters zuzustimmen, so kann das Gericht auf Antrag des Kleingärtners die Zustimmung des Generalpächters ersetzen. Die Entscheidung ist vom Bezirksgericht, in dessen Sprengel der Kleingarten liegt, im Verfahren außer Streitsachen zu treffen.

(3) Die Bestimmungen des Abs. 2 finden auf Eisenbahngroundstücken keine Anwendung.

Tod des Unterpächters.

§ 15. (1) Durch den Tod des Unterpächters wird der Unterpachtvertrag aufgelöst, es sei denn, daß binnen zwei Monaten der Ehegatte, Verwandte in gerader Linie oder Wahlkinder des Verstorbenen oder eine andere Person, die an der Bewirtschaftung des Kleingartens in den letzten fünf Jahren maßgeblich mitgewirkt hat, schriftlich die Bereitschaft erklären, den Unterpachtvertrag fortzusetzen. Der Generalpächter hat längstens binnen einem weiteren Monat den Eintritt einer dieser Personen in den Unterpachtvertrag schriftlich anzuerkennen. Falls mehrere Personen ihre Bereitschaft erklärt haben und eine Einigung darüber, wer von ihnen das Unterpachtverhältnis fortsetzen soll, nicht zustande gekommen ist, gilt folgendes: Der Ehegatte und die Kinder des Verstorbenen haben den Vorzug vor anderen Eintrittsberechtigten; unter diesen gehen diejenigen, die den Kleingarten bewirtschaftet haben, den übrigen vor. Soweit nach diesen Vorschriften mehrere Personen für das Eintrittsrecht in Betracht kommen, entscheidet der Generalpächter unter diesen nach seiner Wahl.

(2) Die in den Unterpachtvertrag gemäß Abs. 1 eintretende Person wird mit dem Wert der Aufwendungen, für die im Falle der Auflösung des Unterpachtverhältnisses im Zeitpunkte des Todes des Unterpächters ein Entschädigungsanspruch gemäß § 16 Abs. 1 erster Satz gegeben wäre, Schuldner der Verlassenschaft.

(3) Eine Person, die selbst oder deren Ehegatte bereits einen Kleingarten im selben Bundesland innehat, kann in den Vertrag nur eintreten, wenn sie den bisher innegehabten Kleingarten zuvor aufgegeben hat; dies gilt auch für den Eigentümer eines Kleingartens.

(4) Das Eintrittsrecht nach Abs. 1 ist bei Eisenbahngroundstücken auf Personen beschränkt, die selbst Bedienstete des in Betracht kommenden Eisenbahnunternehmens sind oder von ihm einen Versorgungsgenuß beziehen; in diesem Fall erlischt der Unterpachtvertrag mit Ende des Jahres, in dem der Versorgungsgenuß endet.

Aufwendungen.

§ 16. (1) Bei Beendigung des Unterpachtverhältnisses kann der Unterpächter vom Generalpächter den Ersatz für die von ihm gemachten Aufwendungen beanspruchen, die zur kleingärtnerischen Nutzung notwendig oder nützlich sind, insbesondere für Obstbäume, Sträucher und sonstige Kulturen; für Baulichkeiten jedoch nur, wenn sie den Bauvorschriften entsprechend errichtet worden sind. Der Ersatz gebührt nach dem gegenwärtigen Werte, insofern er den wirklich gemachten Aufwand nicht übersteigt.

(2) Endet das Unterpachtverhältnis infolge Zeitalufes und soll das Grundstück einer anderen Verwendung als der kleingärtnerischen Nutzung zugeführt werden, so entfällt der Ersatzanspruch nach Abs. 1, wenn der Generalpächter erklärt, gegen die Entfernung der Aufwendungen keinen Einspruch zu erheben. Eine Entfernung der Aufwendungen gegen den Willen des Generalpächters ist im Falle der Beendigung des Unterpachtverhältnisses infolge Beendigung des Generalpachtverhältnisses (§ 9 Abs. 1) nur insoweit zulässig, als sie nicht für den Grundstückseigentümer, in den übrigen Fällen als sie nicht für den Generalpächter notwendig oder nützlich sind.

(3) Bei Grundstücken, die im Zeitpunkt des Abschlusses des Generalpachtvertrages bereits für eine im öffentlichen Interesse gelegene Verwendung bestimmt waren und nur bis zu ihrer bestimmungsgemäßen Verwendung einstweilen für eine kleingärtnerische Nutzung überlassen werden, kann über den Ersatz der Aufwendungen im Unterpachtvertrag eine andere Regelung getroffen werden.

Pachtverträge im Zusammenhang mit einem Dienstverhältnisse.

§ 17. Sofern Unternehmer Grundstücke (Grundstücksteile) an ihre Betriebsangehörigen in Einzelpacht (§ 18) oder in Unterpacht (§ 10) geben, gelten, solange das Dienstverhältnis dauert, für den Pachtvertrag über den Kleingarten die Bestimmungen der §§ 11, 12, 13 und 14. Mit Beendigung des Dienstverhältnisses erlischt auch

10

das Pachtverhältnis. Endet das Dienstverhältnis zwischen dem 1. April und dem 30. November eines Kalenderjahres, erlischt das Pachtverhältnis erst mit dem 30. November des laufenden Kalenderjahres. Bei Beendigung des Pachtverhältnisses sind die Bestimmungen des § 16 anzuwenden.

Einzelpachtverträge.

§ 18. Auf unmittelbar zwischen dem Grundeigentümer und dem Kleingärtner abgeschlossene Pachtverträge (Einzelpachtverträge) sind die Bestimmungen des § 5, § 6 Abs. 2 lit. a bis c und f, § 11 Abs. 6, § 12, § 13, § 14, § 15 sowie § 16 sinngemäß anzuwenden.

ABSCHNITT IV.

Kleingärtnervereine und Verbände der Kleingärtnervereine.

§ 19. (1) Kleingärtnervereine und Verbände der Kleingärtnervereine im Sinne dieses Bundesgesetzes sind Vereine, denen die Förderung des Kleingartenwesens und die Wahrung der darauf bezüglichen Interessen ihrer Mitglieder statutengemäß obliegt.

(2) Die den Kleingärtnern nach diesem Bundesgesetze zustehenden Rechte können durch Satzungen und Gartenordnungen der Kleingärtnervereine oder der Verbände der Kleingärtnervereine weder aufgehoben noch beschränkt werden.

(3) Die Kleingärtnervereine und die Verbände der Kleingärtnervereine sind verpflichtet, die in ihrem Eigentum stehenden Grundstücke (Grundstücksteile) als Kleingärten zu verpachten, soweit diese Grundstücke (Grundstücksteile) nicht für Gemeinschaftseinrichtungen verwendet werden.

ABSCHNITT V.

Übergangsbestimmungen.

§ 20. (1) Bei Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes nach den bisherigen Kleingartenvorschriften anhängige Verfahren sind unbeschadet der Bestimmungen des Abs. 9 nach den bisher geltenen Vorschriften zu Ende zu führen.

(2) Bei Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes bereits bestehende Pachtverträge werden durch die Bestimmungen der §§ 2 und 3 nicht berührt.

(3) Unbeschadet der Bestimmungen des Abs. 2 finden die Bestimmungen dieses Bundesgesetzes auf bestehende Pachtverträge über Kleingärten auch dann Anwendung, wenn ihr Ausmaß von den Bestimmungen des § 1 Abs. 1 oder Abs. 2 abweicht.

(4) Bestehende Generalpachtverträge über kleingärtnerisch genutzte Grundstücke (Grundstücksteile) mit anderen als den im § 4 genannten Vertragsparteien bleiben aufrecht, doch können Kleingärtnervereine oder Verbände der Klein-

gärtnervereine bei der Bezirksverwaltungsbehörde beantragen, daß sie an Stelle des Generalpächters unter den bisher vereinbarten Bedingungen in den Vertrag eintreten.

(5) Die Bezirksverwaltungsbehörde hat nach Anhörung des Generalpächters und des Verpächters dem Antrage stattzugeben, wenn wichtige, im öffentlichen Interesse gelegene, der Förderung des Kleingartenwesens dienende Umstände dafür sprechen. Solche Umstände liegen insbesondere vor, wenn der bisherige Generalpächter keine Gewähr dafür bietet, daß die Grundstücke im Sinne dieses Bundesgesetzes verwendet werden.

(6) Über Berufungen entscheidet für den Bereich des Landes Wien das Bundesministerium für soziale Verwaltung (Art. 109 des Bundes-Verfassungsgesetzes in der Fassung von 1929), für den Bereich der übrigen Bundesländer der Landeshauptmann in zweiter und letzter Instanz.

(7) Bewerben sich mehrere Vereine (Verbände) um den Eintritt in den Generalpachtvertrag, so gebührt dem Bewerber der Vorzug, der nach der Sachlage die beste Gewähr dafür bietet, daß das Grundstück (der Grundstücksteil) im Sinne der Bestimmungen dieses Bundesgesetzes ordnungsgemäß bewirtschaftet wird. In der Entscheidung ist nach sorgfältiger Erwägung aller Umstände auszusprechen, ob und in welchem Umfange der Antragsteller dem bisherigen Generalpächter eine Entschädigung zu leisten hat. Der Verpächter kann begehrn, daß dem Antrage nur nach angemessener Sicherheitsleistung für den laufenden Pachtzins und allfällige sonstige Ansprüche aus dem Pachtvertrage stattgegeben wird. Als Tag, an dem der Antragsteller in das Pachtverhältnis eintritt, ist, sofern nicht zwischen dem bisherigen und dem neuen Generalpächter anderes vereinbart wird, der Erste des auf die Entscheidung der Bezirksverwaltungsbehörde folgenden Monates zu bestimmen.

(8) In den Fällen des Abs. 4 übernimmt der in den Generalpachtvertrag eintretende Verein (Verband) die Rechte und Pflichten aus den bestehenden Unterpachtverträgen.

(9) Die Bestimmungen des § 15 finden auf alle Verlassenschaften Anwendung, bei denen der Todesfall nach dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes eingetreten ist. Der Lauf der Fristen des § 15 beginnt in diesen Fällen mit dem Tage des Inkrafttretens dieses Bundesgesetzes.

ABSCHNITT VI.

Schlußbestimmungen.

Verhältnis zu anderen Rechtsvorschriften.

§ 21. (1) Durch die Bestimmungen dieses Bundesgesetzes werden die geltenden gesetzlichen Enteignungsbestimmungen nicht berührt.

(2) Auf Pachtverträge über Kleingärten, die den Bestimmungen dieses Bundesgesetzes unterliegen, finden die Bestimmungen der Reichspachtenschutzordnung vom 30. Juli 1940, Deutsches RGBl. I S. 1065, keine Anwendung.

A u f h e b u n g v o n R e c h t s v o r s c h r i f t e n .

§ 22. Mit dem Wirksamkeitsbeginn dieses Bundesgesetzes treten folgende Rechtsvorschriften außer Kraft:

1. § 1 Z. 2 und 5 der Verordnung über die Einführung des Kleinsiedlungs- und Kleingartenrechts im Lande Österreich vom 28. Februar 1939, Deutsches RGBl. I S. 345 (GBl. f. d. L. Ö. Nr. 375/1939), die Kleingarten- und Kleinpachtlandordnung vom 31. Juli 1919, Deutsches

RGBl. I S. 1371, das Gesetz zur Ergänzung der Kleingarten- und Kleinpachtlandordnung vom 26. Juni 1935, Deutsches RGBl. I S. 809, in der Fassung des Gesetzes vom 2. August 1940, Deutsches RGBl. I S. 1074, samt den auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsvorschriften.

2. Die Verordnung über Kündigungsschutz und andere kleingartenrechtliche Vorschriften in der Fassung vom 15. Dezember 1944, Deutsches RGBl. I S. 347.

V o l l z i e h u n g .

§ 23. Soweit in diesem Bundesgesetz nichts anderes bestimmt ist, sind mit seiner Vollziehung das Bundesministerium für soziale Verwaltung und das Bundesministerium für Justiz betraut.