Австрия — Федеральный закон от 16 декабря 1958 года о регулировании садовых участков (Kleingartengesetz), BGBl. № 6/1959

Оригинал на немецком языке. Текст RIS по состоянию на 13.10.2026. Русский заголовок — перевод названия.

Источник: https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10011324

Получено 13 октября 2026 года. Текст нормативного акта; не аналитический материал. При применении следует сверять редакцию на официальном портале.

BGBl. Nr. 135/1983 (NR: GP XV RV 669 AB 1337 S. 144. BR: 2654 AB 2660 S. 432.)

BGBl. Nr. 250/1989 (VfGH)

BGBl. Nr. 158/1990 (NR: GP XVII IA 317/A AB 1184 S. 131. BR: AB 3827 S. 526.)

BGBl. I Nr. 147/1999 (NR: GP XX AB 2056 S. 181. BR: 6014 AB 6060 S. 657.)

BGBl. I Nr. 98/2001 (NR: GP XXI RV 621 AB 704 S. 75. BR: 6398 AB 6424 S. 679.)

Der Nationalrat hat beschlossen:

ABSCHNITT I. Allgemeines.

Kleingärten.

§ 1.

(1)Kleingärten im Sinne dieses Bundesgesetzes sind Grundstücke (Grundstücksteile) im Ausmaße 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 Höchstausmaß.

(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, diea)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 Zusammenhange mit der Innehabung einer Wohnung zur Nutzung überlassen werden,d)im Zusammenhange mit einem Dienstverhältnisse zur Nutzung überlassen werden, sofern die Überlassung nicht auf einem Pachtvertrage beruht (§ 17),e)gegen jederzeitigen Widerruf zur Nutzung überlassen werden.

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 Zusammenhange mit der Innehabung einer Wohnung zur Nutzung überlassen werden,

d)im Zusammenhange mit einem Dienstverhältnisse zur Nutzung überlassen werden, sofern die Überlassung nicht auf einem Pachtvertrage beruht (§ 17),

e)gegen jederzeitigen Widerruf zur Nutzung überlassen werden.

Pachtdauer.

§ 2.

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

Pachtbeschränkungen.

§ 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 entweder eine einzelne natürliche Person oder können Ehegatten oder Lebensgefährten gemeinsam 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 hierüber auf Antrag eines Vertragsteiles das Bezirksgericht, in dessen

Sprengel der Kleingarten liegt, im Verfahren außer Streitsachen.

(4)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 Eisenbahnverkehres, der Luftfahrt oder der öffentlichen Elektrizitätsversorgung benötigt und die Dringlichkeit dieser Zwecke von dem nach dem Zweck zuständigen Bundesminister 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:a)wenn der Verpächter das Grundstück (den Grundstücksteil) zur erwerbsmäßig land- oder forstwirtschaftlichen oder erwerbsmäßig gärtnerischen Bewirtschaftung oder zu gewerblichen Zwecken für sich dringend benötigt;b)wenn das Grundstück (der Grundstücksteil) innerhalb eines Jahres der Bebauung zugeführt oder im öffentlichen Interesse anderweitig verwendet werden soll und die Möglichkeit der fristgerechten Durchführung des Baues oder der anderweitigen Verwendung glaubhaft gemacht wird;c)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;d)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;e)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;f)wenn dem Verpächter aus dem Fortbestande des Pachtverhältnisses ein unverhältnismäßig größerer Nachteil erwüchse als dem Generalpächter und den Unterpächtern aus der Kündigung.

a)wenn der Verpächter das Grundstück (den Grundstücksteil) zur erwerbsmäßig land- oder forstwirtschaftlichen oder erwerbsmäßig gärtnerischen Bewirtschaftung oder zu gewerblichen Zwecken für sich dringend benötigt;

b)wenn das Grundstück (der Grundstücksteil) innerhalb eines Jahres der Bebauung zugeführt oder im öffentlichen Interesse anderweitig verwendet werden soll und die Möglichkeit der fristgerechten Durchführung des Baues oder der anderweitigen Verwendung glaubhaft gemacht wird;

c)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;

d)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;

e)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;

f)wenn dem Verpächter aus dem Fortbestande des Pachtverhältnisses ein unverhältnismäßig größerer Nachteil erwüchse 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 zustehen 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 hievon unverzüglich zu verständigen.

(3)Das Gericht kann die Kündigung nur hinsichtlich einzelner Teile des Pachtgrundstückes als wirksam erkennen, wenn der Kündigungsgrund 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 Beitrages 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 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 zu ersetzen, 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 über die Angemessenheit des Pachtzinses ein Verfahren gemäß § 5 Abs. 3 anhängig, so hat das Gericht das Kündigungsverfahren von Amts wegen zu unterbrechen; nach Rechtskraft der Entscheidung gemäß § 5 Abs. 3 ist 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.).

Aufwendungen.

§ 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 beziehungsweise an Ehegatten oder Lebensgefährten gemeinsam 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 Teila)des vom Generalpächter zu leistenden Pachtzinses,b)der vom Generalpächter für den Pachtgrund zu leistenden Steuern und Abgaben,c)der angemessenen Verwaltungskosten undd)der Kosten der vom Generalpächter errichteten gemeinsamen Anlagen und Einrichtungen.

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 das Bezirksgericht, in dessen Sprengel der Kleingarten liegt, im Verfahren außer Streitsachen.

(5)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, zurückgefordert werden. Auf den Rückforderungsanspruch kann im voraus nicht verzichtet werden.

(6)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.

Abrechnungsvorschriften

§ 11a.

(1)Der Generalpächter hat die im Lauf des Kalenderjahres fällig gewordenen Pachtzinse, Steuern und öffentlichen Abgaben, Kosten der gemeinsamen Anlagen und Einrichtungen sowie die angemessenen Verwaltungskosten spätestens zum 30. Juni des folgenden Kalenderjahres abzurechnen; er hat die Abrechnung mindestens vier Wochen lang während der vereinsüblichen Betriebs- und Sprechzeiten an einer geeigneten Stelle zur Einsicht durch die Unterpächter aufzulegen und den Unterpächtern in geeigneter Weise Einsicht in die Belege – bei Belegen auf Datenträgern Einsicht in Ausdrucke der Belege – zu gewähren. Auf Verlangen eines Unterpächters sind von der Abrechnung und (oder) den Belegen auf seine Kosten Abschriften (Ablichtungen, weitere Ausdrucke) anfertigen zu lassen. Die Einsichtsmöglichkeit ist mindestens zwei Wochen vor ihrem Beginn an der sonst für Ankündigungen in der Kleingartenanlage üblichen Stelle bekanntzumachen.

(2)Besteht Streit über die Richtigkeit der Abrechnung oder die Angemessenheit der Verwaltungskosten (§ 11 Abs. 1 lit. c), so entscheidet darüber das Bezirksgericht, in dessen Sprengel der Kleingarten liegt, auf Antrag eines Vertragsteiles im Verfahren außer Streitsachen.

(3)Der Generalpächter hat spätestens vor Ablauf des laufenden Kalenderjahres mindestens vier Wochen lang während der vereinsüblichen Betriebs- und Sprechzeiten an einer geeigneten Stelle eine Vorausschau aufzulegen, in der für das folgende Kalenderjahr die Höhe des vom Generalpächter zu leistenden Pachtzinses, die in Aussicht genommenen Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten an gemeinsamen Anlagen und Einrichtungen, die erforderlichen Kosten der Verwaltung und die sonst vorhersehbaren Aufwendungen gemäß § 11 Abs. 1 bekanntzugeben sind.

(4)Kommt der Generalpächter den in den Abs. 1 und 3 ausgesprochenen Verpflichtungen zur Abrechnung, Einsichtgewährung oder Legung der Vorausschau nicht nach, so ist er auf Antrag eines Unterpächters vom Bezirksgericht im Außerstreitverfahren dazu zu verhalten. Weigert er sich auch bei der mündlichen Verhandlung vor Gericht, die Abrechnung oder die Vorausschau zu legen oder die Einsicht in die Belege zu gewähren, oder erscheint er zur Verhandlung nicht, so hat das Gericht auf Antrag eines Unterpächters dem Generalpächter unter Androhung einer Ordnungsstrafe bis zu 1 900 Euro aufzutragen, binnen einer angemessenen, 14 Tage nicht übersteigenden Frist die Abrechnung oder die Vorausschau zu legen und (oder) die Einsicht in die Belege zu gewähren. Die Ordnungsstrafe ist zu verhängen, wenn dem Auftrag ungerechtfertigterweise nicht entsprochen wird; sie kann auch wiederholt verhängt 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, wenna)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 rücksichtsloses, 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.

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 rücksichtsloses, 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 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 Beschluß zu entscheiden. Ist jedoch über die Angemessenheit des Unterpachtzinses ein Verfahren gemäß § 11 Abs. 4 anhängig, so hat das Gericht das Kündigungsverfahren von Amts wegen zu unterbrechen; nach Rechtskraft der Entscheidung gemäß § 11 Abs. 4 ist das unterbrochene Verfahren von Amts wegen aufzunehmen.

§ 13.

(Anm.: Abs. 2 aufgehoben durch BGBl. Nr. 135/1983)

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 den Lebensgefährten (§ 14 Abs. 3 zweiter Satz MRG), 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 Eisenbahngrundstücke 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.

(1a)Wenn Ehegatten oder Lebensgefährten gemeinsam Unterpächter sind und einer von ihnen stirbt, setzt der andere den Unterpachtvertrag allein fort; wenn auch er stirbt, gilt Abs. 1.

(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 Eisenbahngrundstücken 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 Zeitablaufes 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 Grundeigentümer, 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 Zusammenhange 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 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. 5, § 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 Eigentume 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 bereits bestehende Pachtverträge werden durch die §§ 2 und 3 nicht berührt.

(2)Unbeschadet des Abs. 1 findet dieses Bundesgesetz auf bestehende Pachtverträge über Kleingärten auch dann Anwendung, wenn ihr Ausmaß von den Bestimmungen des § 1 Abs. 1 oder Abs. 2 abweicht.

(3)Bestehende Generalpachtverträge über kleingärtnerisch genutzte Grundstücke (Grundstücksteile) mit anderen als den im § 4 genannten Vertragsparteien bleiben aufrecht.

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 Reichspachtschutzordnung vom 30. Juli 1940, Deutsches RGBl. I S. 1065, keine Anwendung.

(3)Die Bestimmungen des § 37 Abs. 3 des Mietrechtsgesetzes sind auf die Verfahren außer Streitsachen nach diesem Bundesgesetz sinngemäß mit der Maßgabe anzuwenden, daß an die Stelle der Vermieter die Generalpächter, an die Stelle der Mieter die Unterpächter sowie an die Stelle der Vereine zum Schutz und zur Vertretung der Interessen der Vermieter (Hausbesitzer) die Dachverbände der Kleingartenvereine treten.

Aufhebung von Rechtsvorschriften.

§ 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 (Anm.: richtig: Deutsches RGBl. 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.

Vollziehung

§ 23.

Mit der Vollziehung dieses Bundesgesetzes ist, soweit darin nichts anderes bestimmt wird, der Bundesminister für Justiz betraut.

Artikel II

(Anm.: aus BGBl. Nr. 158/1990, zu den §§ 5, 6, 7, 11, 12, 18, 20, 23, BGBl. Nr. 6/1959)

Dieses Bundesgesetz ist auch für anhängige Verfahren, die im Zeitpunkt seines Inkrafttretens nicht rechtskräftig abgeschlossen sind, anzuwenden.

Artikel IX

Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen

(Anm.: aus BGBl. I Nr. 147/1999, zu § 11, BGBl. Nr. 6/1959)

1.Artikel I Z 24, 25, 34, 36 und 39, Artikel II Z 1 bis 9, Artikel III Z 5 lit. a, Z 6, 7, 8 lit. a und Z 9, Artikel V Z 1 sowie Artikel VI Z 3 und 6 treten mit 1. Jänner 2000 in Kraft.

2.Artikel VII und VIII treten mit 1. Jänner 1999 in Kraft.

3.Im übrigen treten die Bestimmungen dieses Bundesgesetzes mit 1. September 1999 in Kraft.

10.§ 11a Kleingartengesetz gilt nur für Abrechnungsperioden, die nach dem 31. Dezember 1999 beginnen.

11.Im übrigen sind die Bestimmungen dieses Bundesgesetzes ab dem jeweiligen Zeitpunkt ihres Inkrafttretens auch auf Verträge anzuwenden, die vor diesem Zeitpunkt geschlossen worden sind.