



Karlsruhe, 19.05.2025

## **Das Labyrinth der Bahn-Landwirtschaft – aber nur auf den ersten Blick!**

Liebe Pächterinnen und Pächter,

fast täglich erreichen uns als Hauptverband der Bahn-Landwirtschaft Anfragen mit demselben Kern als Fragestellung.

Durch das Auseinanderfallen Ihrer Mitgliedschaft im Bezirksverein und Ihrem Pachtvertrag mit dem Hauptverband, wissen Sie manchmal nicht, an wen Sie sich wenden sollen, denn die Bahn-Landwirtschaft gibt es als eingetragene Vereine mehrfach – auf **Bundesebene** den **Hauptverband** und auf **regionaler Ebene** 13 **Bezirksvereine**.

Die Frage des Zusammenspiels zwischen Hauptverband, Bezirk, Unterbezirk und Mitgliedern / Pächtern soll für Sie in diesem Beitrag erhellt werden.

Ganz allgemein gesprochen hat die **Bahn-Landwirtschaft** im Kern **zwei wesentliche Anker**:

1. die **Menschen**, die sich als Pächter insbesondere aus der Eisenbahner-Familie rekrutieren bzw. rekrutieren sollten und
2. die **Kleingärten**, die wichtige Funktionen als grüne Vegetationsinseln, gerade in urbanen Räumen, einnehmen.

Der **rechtliche Rahmen**, auf dem wir als Bahn-Landwirtschaft unsere Aufgaben wahrnehmen, ist zum einen das **Pachtrecht** und zum anderen das **Vereinsrecht**.

### **1.**

#### **Zum Pachtrecht**

- Wir, die Bahn-Landwirtschaft, sind eine **betriebliche Sozialeinrichtung** der Deutschen Bahn AG und des Bundeseisenbahnvermögens.
- Diese haben bundesweit Grundstücke, die sie für den Bahnbetrieb nicht unmittelbar benötigen – die aber gepflegt und bewirtschaftet werden müssen.
- Als Grundstückseigentümer und Arbeitgeber von Beschäftigten sollen „zwei Fliegen mit einer Klappe“ geschlagen werden. Die Grundstücke sollen gepflegt werden und den Beschäftigten soll etwas Gutes widerfahren.
- Diese beiden Gesichtspunkte können die Deutsche Bahn AG und das Bundeseisenbahnvermögen durch die Verpachtung ihrer Grundstücke als Kleingärten über die Bahn-Landwirtschaft miteinander vereinen.

- Deshalb ist die Bahn-Landwirtschaft als betriebliche Sozialeinrichtung anerkannt – und das soll und das muss auch so bleiben!! Schon aus diesem Grund sollen unsere Pächter der Kleingärten vorrangig aus der Eisenbahnerfamilie stammen. Oder kennen Sie einen anderen Arbeitgeber, der aus Gründen der Fürsorgepflicht seinen Mitarbeitenden gegenüber eine betriebliche Sozialeinrichtung betreibt, von der bei ihm Nicht-Beschäftigte profitieren?
- Damit aber die Deutsche Bahn AG und das Bundeseisenbahnvermögen wenig bürokratischen Aufwand mit der Verpachtung ihrer Grundstücke haben, schließen sie jeweils einen „**großen**“ **Pachtvertrag über all ihre Grundstücke** in der ganzen Bundesrepublik Deutschland mit einem Pächter – **nämlich mit uns, dem Hauptverband** der Bahn-Landwirtschaft. Einen solchen Vertrag nennt man **Generalpachtvertrag**.
- Diese Generalpachtverträge, durch die die Deutsche Bahn AG und das Bundeseisenbahnvermögen uns ihre Grundstücke zur Unterverpachtung zur Verfügung stellen, sind die **Hauptlebensader der Bahn-Landwirtschaft**.
- Aufgrund dieser Generalpachtverträge mit dem **Hauptverband** kann auch **nur allein** der Hauptverband diese Grundstücke als Kleingartenparzellen an den einzelnen Kleingärtner (weiter-)verpachten. Deshalb ist der Hauptverband **Vertragspartner jedes einzelnen Pächters** der Bahn-Landwirtschaft in ganz Deutschland.
- Da unsere bundesweit rund 65.000 Pachtverträge und die Pachtflächen aber nicht von einer zentralen Stelle aus betreut werden können, ist die Verwaltung regional und örtlich untergliedert.
- An dieser Stelle kommen die **Bezirke** und die **Unterbezirke** ins Spiel. Die Bezirke sind vom Hauptverband gem. §§ 662 ff. BGB beauftragt die Pachtverträge und die jeweiligen Pachtflächen als Auftragnehmer des Hauptverbands zu verwalten, das heißt, sie betreiben diese Aufgabe nicht in ihrem eigenen Namen, sondern in Vertretung und im Auftrag des Hauptverbands.
- Die Bezirke werden hierbei von ihren **Unterbezirken** unterstützt. Die Unterbezirke haben die Aufgabe zusammen mit den Bezirken dafür zu sorgen, dass Sie, die Pächterinnen und Pächter, die Pachtflächen ordnungsgemäß bewirtschaften und die Regeln des Bundeskleingartengesetzes einhalten. Denn als Organisationseinheiten vor Ort bekommen die Unterbezirke Regelverstöße als erste und oft schon in deren Entwicklung mit und können diesen rechtzeitig entgegenwirken. Die Unterbezirke sind als Untergliederungen des Bezirks also „Augen und Ohren“, Ansprechpartner und Kümmerer in der Kleingartenanlage.

## 2.

### Zum Vereinsrecht (organisatorische Ausgestaltung)

- Aufgrund gesetzlicher Vorschriften dürfen Kleingärten und Kleingartenpachtverträge nur von Vereinen verwaltet werden, die im Vereinsregister als „steuerlich gemeinnützig“ eingetragen sind. Darüber hinaus müssen diese Vereine auch gemäß dem Bundeskleingartengesetz als „kleingärtnerisch gemeinnützig“ anerkannt sein. Es bedarf also einer „doppelten Gemeinnützigkeit“.
- Der **Hauptverband** ist ein solcher kleingärtnerisch gemeinnütziger, eingetragener Verein (e.V.).

- Auch die **Bezirke** sind eingetragene Vereine (e.V.) und als kleingärtnerisch gemeinnützig anerkannt.
- Die **Unterbezirke** sind (in der Regel) keine eingetragenen Vereine, sondern gemäß den Satzungen der Bezirke vereinsrechtlich organisierte Untergliederungen der Bezirke. In Bezug auf die Pachtflächen und Pachtverträge handeln sie daher **nicht eigenständig**, sondern unterstützen den Bezirk.
- Neben Ihrer Aufgabe als Unterstützer des Bezirks nehmen die Unterbezirke darüber hinaus auch eigene Aufgaben wahr. Sie treten unter ihrem eigenen Namen auf, wählen eigene Vorstände, führen Mitgliederversammlungen durch und gestalten das Vereinsleben vor Ort.

#### **Zum Vereinsrecht (Mitgliedschaftsverhältnis)**

- Die einzelnen **Pächter müssen** als Voraussetzung für den Abschluss und den (Fort-)Bestand ihres Pachtvertrages (**zuerst**) **Mitglied in dem** für die Pachtfläche zuständigen **Bezirk sein** und sind organisatorisch dem vor Ort zuständigen Unterbezirk zugeordnet.
- Es bestehen somit für die Pächter zwei unterschiedliche Rechtsverhältnisse, die zu beachten sind.
- Als Pächter müssen die pachtrechtlichen Regelungen beachtet werden und als Vereinsmitglied besteht die Pflicht, die festgelegten Beiträge, wie Mitgliedsbeiträge, Sonderbeiträge und Umlagen, zu zahlen und die Regelungen der Satzung und Vereinsordnungen einzuhalten.
- Diesen Pflichten stehen Rechte gegenüber, wie das Teilnahmerecht an Mitgliederversammlungen, das Recht in der Mitgliederversammlung abzustimmen und sich aktiv an den Entscheidungen und Aktivitäten des Vereins zu beteiligen.

#### **Was bedeutet diese Konstellation (Hauptverband, Bezirk, Unterbezirk, Pächter / Vereinsmitglied) nun in der praktischen Durchführung?**

- Wie oben ausgeführt, sind alle (Unter-)Pachtverträge mit dem Hauptverband abgeschlossen. Jeder einzelne **Pächter ist Vertragspartner des Hauptverbands**.
- Mit der Verwaltung der Pachtverträge hat der **Hauptverband als Auftraggeber** gem. §§ 662 ff. BGB den regional zuständigen **Bezirk als Auftragnehmer** beauftragt und diesen bevollmächtigt, die Aufgaben in seinem Namen und in seiner Vertretung wahrzunehmen.
- Gegenüber den Pächterinnen und Pächtern handelt der Bezirk als Auftragnehmer des Hauptverbands für diesen rechtsverbindlich. Er schließt im Namen und in Vertretung des Hauptverbands Pachtverträge ab, zieht die Pachten ein, spricht Abmahnungen aus, kündigt Pachtverträge und führt Klagen vor den Zivilgerichten.  
Gegenüber seinen Vereinsmitgliedern handelt der Bezirk ohnehin im eigenen Namen rechtsverbindlich. Er zieht die vereinsrechtlich begründeten Zahlungen, wie Mitgliedsbeiträge, Sonderbeiträge und Umlagen ein, organisiert die satzungsmäßigen Veranstaltungen, führt diese durch und berät die Unterbezirke.
- Der **Unterbezirk** repräsentiert den Bezirk vor Ort als dessen „Auge und Ohr“. Er unterstützt den Bezirk bei der Wahrnehmung dessen Aufgaben für den Hauptverband, d. h. der Unterbezirk kommuniziert mit den Pächtern, achtet

darauf, dass diese die Regeln des Pachtverhältnisses einhalten, gibt diesen Hinweise hinsichtlich der Bewirtschaftung der Pachtflächen und ermahnt die Pächter zu deren Einhaltung. Sollten „förmliche“ Abmahnungen notwendig werden, die von einer vom Hauptverband bevollmächtigten Person unterschrieben sein müssen, informiert er den Bezirk, sodass dieser die Abmahnungen, ggf. unter Kündigungsandrohung, ausspricht.

Im Übrigen organisiert der Unterbezirk die satzungsmäßigen Veranstaltungen, führt diese durch und gestaltet das „Vereinsleben“ vor Ort (z.B. Veranstaltungen, Feierlichkeiten u. ä.).

- Es ist für Sie als Pächterinnen und Pächter in der Praxis leider nicht immer leicht, diese unterschiedlichen Verantwortungen, die nutzenstiftend aber nur als **gemeinschaftliche Aufgabe** wahrgenommen werden können, voneinander abzugrenzen. Deshalb ist ein vertrauensvolles Verhältnis und konstruktives Verhalten aller Beteiligten von immenser Wichtigkeit.
- Darum müssen wir in der Bahn-Landwirtschaft fest zueinanderstehen - die Bahn-Landwirtschaft muss gegenüber den Grundstückseigentümern ein verlässlicher Vertragspartner sein, die Kleingärtnerei gewährleisten und das Kleingartenwesen pflegen und fördern.
- Nun haben Sie das Verständnis, wie das komplexe System der Bahn-Landwirtschaft funktioniert und wie Sie sich darin sicher und effizient bewegen können.

Mit freundlichen Grüßen



Vorsitzender des Hauptvorstands